
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Merito Vittorio, nell'Esecuzione Immobiliare 47/2023 del R.G.E.

promossa da

"Omissis"

contro

"Omissis"

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano T-S1.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano 1	6
Bene N° 3 - Deposito /sottotetto non abitabile ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente trav. di via Parrocchia snc), piano 2	6
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano T-S1	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano 1	7
Bene N° 3 - Deposito /sottotetto non abitabile ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente trav. di via Parrocchia snc), piano 2	7
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano T-S1.....	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano 1	8
Bene N° 3 - Deposito /sottotetto non abitabile ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente trav. di via Parrocchia snc), piano 2	8
Confini	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano T-S1	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano 1	9
Bene N° 3 - Deposito /sottotetto non abitabile ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente trav. di via Parrocchia snc), piano 2	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano T-S1	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano 1	10

Bene N° 3 - Deposito /sottotetto non abitabile ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente trav. di via Parrocchia snc), piano 2	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano T-S1	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano 1	13
Bene N° 3 - Deposito /sottotetto non abitabile ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente trav. di via Parrocchia snc), piano 2	15
Dati Catastali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano T-S1	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano 1	17
Bene N° 3 - Deposito /sottotetto non abitabile ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente trav. di via Parrocchia snc), piano 2	18
Precisazioni	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano T-S1	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano 1	18
Bene N° 3 - Deposito /sottotetto non abitabile ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente trav. di via Parrocchia snc), piano 2	18
Parti Comuni	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano T-S1	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano 1	19
Bene N° 3 - Deposito /sottotetto non abitabile ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente trav. di via Parrocchia snc), piano 2	19
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano T-S1	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano 1	21
Bene N° 3 - Deposito /sottotetto non abitabile ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente trav. di via Parrocchia snc), piano 2	22
Caratteristiche costruttive prevalenti	23

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano T-S1	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano 1	23
Bene N° 3 - Deposito /sottotetto non abitabile ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente trav. di via Parrocchia snc), piano 2	24
Stato di occupazione.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano T-S1	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano 1	24
Bene N° 3 - Deposito /sottotetto non abitabile ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente trav. di via Parrocchia snc), piano 2	24
Provenienze Ventennali.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano T-S1	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano 1	28
Bene N° 3 - Deposito /sottotetto non abitabile ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente trav. di via Parrocchia snc), piano 2	31
Formalità pregiudizievoli.....	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano T-S1	34
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano 1	35
Bene N° 3 - Deposito /sottotetto non abitabile ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente trav. di via Parrocchia snc), piano 2	36
Normativa urbanistica.....	37
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano T-S1	37
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano 1	37
Bene N° 3 - Deposito /sottotetto non abitabile ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente trav. di via Parrocchia snc), piano 2	37
Regolarità edilizia.....	38
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano T-S1	38

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano 1.....	39
Bene N° 3 - Deposito /sottotetto non abitabile ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente trav. di via Parrocchia snc), piano 2	40
Vincoli od oneri condominiali	41
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano T-S1.....	41
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano 1.....	41
Bene N° 3 - Deposito /sottotetto non abitabile ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente trav. di via Parrocchia snc), piano 2	41
Stima / Formazione lotti.....	42
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	45
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano T-S1.....	45
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano 1.....	45
Bene N° 3 - Deposito /sottotetto non abitabile ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente trav. di via Parrocchia snc), piano 2	46



In data 29.08.2023, il sottoscritto Arch. Merito Vittorio, con studio in Via Gennaro Serra n. 75 - 80132 - Napoli (NA), email: vittoriomerito@libero.it, PEC: vittorio.merito@archiworldpec.it, Tel. 081 19711750, Fax 081 19810934, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05.09.2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento (edificio terra cielo) sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano T-S1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano 1
- **Bene N° 3** - Deposito/sottotetto non abitabile ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente trav. di via Parrocchia snc), piano 2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T-S1

Il cespite staggito, composto da un appartamento in corso di costruzione, è ubicato nel centro del Comune di Liveri.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE SNC), PIANO 1

Il cespite staggito, composto da un appartamento di 6 vani catastali, è ubicato nel centro del Comune di Liveri.

BENE N° 3 - DEPOSITO /SOTTOTETTO NON ABITABILE UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE TRAV. DI VIA PARROCCHIA SNC), PIANO 2

Il cespite staggito, composto da locali di sgombero/sottotetto non abitabile, è ubicato nel centro del Comune di Liveri.

LOTTO UNICO

Il lotto unico, un edificio cielo terra, è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano T-S1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano 1
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente trav. di via Parrocchia snc), piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T-S1

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

L'esperto ha acquisito, presso i competenti Uffici, gli atti di provenienza fino al primo titolo "inter vivos" a carattere traslativo nel ventennio che precede la trascrizione del pignoramento de quo. (all.6)

L'Esperto evidenzia che ha rinnovato le ispezioni ipocatastali per identificativi catastali e per nominativo. (all.7)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE SNC), PIANO 1

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

L'esperto ha acquisito, presso i competenti Uffici, gli atti di provenienza fino al primo titolo "inter vivos" a carattere traslativo nel ventennio che precede la trascrizione del pignoramento de quo. (all.6)

L'Esperto evidenzia che ha rinnovato le ispezioni ipocatastali per identificativi catastali e per nominativo. (all.7)

BENE N° 3 - DEPOSITO /SOTTOTETTO NON ABITABILE UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE TRAV. DI VIA PARROCCHIA SNC), PIANO 2

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

L'esperto ha acquisito, presso i competenti Uffici, gli atti di provenienza fino al primo titolo "inter vivos" a carattere traslativo nel ventennio che precede la trascrizione del pignoramento de quo. (all.6)

L'Esperto evidenzia che ha rinnovato le ispezioni ipocatastali per identificativi catastali e per nominativo. (all.7)

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T-S1

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

- "Omissis" (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: "Omissis"
Nato "Omissis"

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

- "Omissis" (Proprietà 1/1)
Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso i competenti Uffici, l'estratto di matrimonio con annotazioni del soggetto esecutato riscontrando quanto segue:

cfr. (all.8) ...omissis... ""Omissis", e "Omissis"

hanno contratto matrimonio nel Comune di "Omissis" il 12.06.2000.

Annotazioni: con dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni."

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE SNC), PIANO 1

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

- "Omissis" (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: "Omissis"
Nato "Omissis"

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

- "Omissis" (Proprietà 1/1)
Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso i competenti Uffici, l'estratto di matrimonio con annotazioni del soggetto esecutato riscontrando quanto segue:

cfr. (all.8) ...omissis... ""Omissis", e "Omissis"

hanno contratto matrimonio nel Comune di "Omissis" il 12.06.2000.

Annotazioni: con dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni."

BENE N° 3 - DEPOSITO /SOTTOTETTO NON ABITABILE UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE TRAV. DI VIA PARROCCHIA SNC), PIANO 2

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

- "Omissis" (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: "Omissis"
Nato "Omissis"

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

- "Omissis" (Proprietà 1/1)
Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso i competenti Uffici, l'estratto di matrimonio con annotazioni del soggetto esecutato riscontrando quanto segue:

cfr. (all.8) ...omissis... ""Omissis", e "Omissis"

hanno contratto matrimonio nel Comune di "Omissis" il 12.06.2000.

Annotazioni: con dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni."

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T-S1

Il cespite de quo confina a ovest con area di corte comune, a est con vico Madonna delle Grazie e a sud con cassa scale salvo altri.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE SNC), PIANO 1

Il cespite de quo confina, in proiezione, a ovest con area di corte comune, a est, in proiezione, con vico Madonna delle Grazie e a sud con cassa scale salvo altri.

BENE N° 3 - DEPOSITO /SOTTOTETTO NON ABITABILE UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE TRAV. DI VIA PARROCCHIA SNC), PIANO 2

Il cespite de quo confina, in proiezione, a ovest con area di corte comune, a est, in proiezione, con vico Madonna delle Grazie e a sud con cassa scale salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	121,00 mq	141,00 mq	1	141,00 mq	3,05 m	T
Cantina	20,00 mq	31,00 mq	0,5	15,50 mq	2,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				156,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				156,50 mq		

Il bene de quo è pignorato per l'intero e non è divisibile in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE SNC), PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	128,00 mq	155,00 mq	1	155,00 mq	3,00 m	1
Balconi	21,00 mq	21,00 mq	0,33	6,93 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				161,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				161,93 mq		

Il bene de quo è pignorato per l'intero e non è divisibile in natura.

BENE N° 3 - DEPOSITO /SOTTOTETTO NON ABITABILE UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE TRAV. DI VIA PARROCCHIA SNC), PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito / sottotetto non abitabile	129,00 mq	156,00 mq	0,5	78,00 mq	3,05 m	2
Totale superficie convenzionale:				78,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,00 mq		

Il bene de quo è pignorato per l'intero e non è divisibile in natura.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/1982 al 06/11/2006	"Omissis", proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 403, Sub. 2 Categoria F3
Dal 10/06/1982 al 06/11/2006	"Omissis", proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 403, Sub. 1 Categoria A5 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 0,14 Piano T
Dal 10/06/1982 al 06/11/2006	"Omissis", proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 399 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 0,31 Piano T-1-2
Dal 06/11/2006 al 12/02/2012	"Omissis", proprietà per 750/1000; "Omissis", proprietà per 250/1000	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 403, Sub. 2 Categoria F3
Dal 06/11/2006 al 12/02/2012	"Omissis", proprietà per 750/1000; "Omissis", proprietà per 250/1000	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 403, Sub. 1 Categoria A5 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 69,72 Piano T
Dal 06/11/2006 al 12/02/2012	"Omissis", proprietà per 750/1000; "Omissis", proprietà per 250/1000	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 399 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 245,83 Piano T-1-2
Dal 12/02/2012 al 29/12/2014	"Omissis", Proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 403, Sub. 1 Categoria A5 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 69,72 Piano T
Dal 12/02/2012 al 29/12/2014	"Omissis", Proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 399 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 245,83 Piano T-1-2
Dal 12/02/2012 al 29/12/2014	"Omissis", Proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 403, Sub. 2 Categoria F3
Dal 29/12/2014 al 29/07/2015	"Omissis", Proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1016, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 185 mq Rendita € 291,28

		Piano T-S1
Dal 29/07/2015 al 04/03/2021	"Omissis", Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 1016, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 185 mq Rendita € 291,28 Piano T-S1
Dal 04/03/2021 al 08/03/2024	"Omissis", Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 1016, Sub. 5 Categoria F4

Il sottoscritto Esperto Stimatore arch. Vittorio Merito ha effettuato la visura aggiornata, presso l'Ufficio del Catasto, dell'immobile de quo. (all. 3)

Lo stesso ha verificato la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta individuazione.

L'immobile de quo è correlato alla p.lla censita al C.T. del Comune di Liverni al fig. 5, p.lla 1016.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE SNC), PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/1982 al 06/11/2006	"Omissis", proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 399 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 0,31 Piano T-1-2
Dal 10/06/1982 al 06/11/2006	"Omissis", proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 403, Sub. 1 Categoria A5 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 0,14 Piano T
Dal 10/06/1982 al 06/11/2006	"Omissis", proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 403, Sub. 2 Categoria F3
Dal 06/11/2006 al 12/02/2012	"Omissis", proprietà per 750/1000; "Omissis", proprietà per 250/1000	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 399 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 245,83 Piano T-1-2
Dal 06/11/2006 al 12/02/2012	"Omissis", proprietà per 750/1000; "Omissis", proprietà per 250/1000	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 403, Sub. 1 Categoria A5 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 69,72 Piano T
Dal 06/11/2006 al 12/02/2012	"Omissis", proprietà per 750/1000; "Omissis", proprietà per 250/1000	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 403, Sub. 2 Categoria F3
Dal 12/02/2012 al 29/12/2014	"Omissis", Proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 403, Sub. 2 Categoria F3
Dal 12/02/2012 al 29/12/2014	"Omissis", Proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 399 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 245,83 Piano T-1-2
Dal 12/02/2012 al 29/12/2014	"Omissis" Proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 403, Sub. 1 Categoria A5 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 69,72 Piano T
Dal 29/12/2014 al 29/07/2015	"Omissis", Proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1016, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 156 mq Rendita € 291,28 Piano 1

Dal 29/07/2015 al 04/03/2021	"Omissis", Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 1016, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 156 mq Rendita € 291,28 Piano 1
Dal 04/03/2021 al 13/03/2024	"Omissis", Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 1016, Sub. 6 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 156 mq Rendita € 291,28 Piano 1

Il sottoscritto Esperto Stimatore arch. Vittorio Merito ha effettuato la visura aggiornata, presso l'Ufficio del Catasto, dell'immobile de quo. (all. 3)

Lo stesso ha verificato la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta individuazione.

L'immobile de quo è correlato alla p.lla censita al C.T. del Comune di Liveri al fg. 5, p.lla 1016.



BENE N° 3 - DEPOSITO /SOTTOTETTO NON ABITABILE UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE TRAV. DI VIA PARROCCHIA SNC), PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/1982 al 06/11/2006	"Omissis", proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 399 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 0,31 Piano T-1-2
Dal 10/06/1982 al 06/11/2006	"Omissis", proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 403, Sub. 1 Categoria A5 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 0,14 Piano T
Dal 10/06/1982 al 06/11/2006	"Omissis", proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 403, Sub. 2 Categoria F3
Dal 06/11/2006 al 12/02/2012	"Omissis", proprietà per 750/1000; "Omissis", proprietà per 250/1000	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 399 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 245,83 Piano T-1-2
Dal 06/11/2006 al 12/02/2012	"Omissis", proprietà per 750/1000; "Omissis", proprietà per 250/1000	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 403, Sub. 1 Categoria A5 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 69,72 Piano T
Dal 06/11/2006 al 12/02/2012	"Omissis", proprietà per 750/1000; "Omissis", proprietà per 250/1000	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 403, Sub. 2 Categoria F3
Dal 12/02/2012 al 29/12/2014	"Omissis", Proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 403, Sub. 2 Categoria F3
Dal 12/02/2012 al 29/12/2014	"Omissis", Proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 399 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 245,83 Piano T-1-2
Dal 12/02/2012 al 29/12/2014	"Omissis", Proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 403, Sub. 1 Categoria A5 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 69,72 Piano T
Dal 29/12/2014 al 29/07/2015	"Omissis", Proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1016, Sub. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 112 mq Rendita € 121,47 Piano 2

Dal 29/07/2015 al 07/03/2024	"Omissis", Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1016, Sub. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 112 mq Superficie catastale 147 mq Rendita € 121,47 Piano 2
------------------------------	--	--

Il sottoscritto Esperto Stimatore arch. Vittorio Merito ha effettuato la visura aggiornata, presso l'Ufficio del Catasto, dell'immobile de quo. (all. 3)

Lo stesso ha verificato la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta individuazione.

L'immobile de quo è correlato alla p.lla censita al C.T. del Comune di Liverni al fg. 5, p.lla 1016.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1016	5		F4						

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

- i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;
- i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;
- i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il bene de quo risulta catastalmente censito con categoria "F4 - Unità in corso di definizione.

L'aggiudicatario, completate le opere edili come riportate nel titolo edilizio, dovrà depositare la planimetria catastale per la definizione della categoria.

Il costo per la presentazione della pratica di definizione catastale, presso l'Agenzia delle Entrate, è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE SNC), PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1016	6		A3	1	6 vani	156 mq	291,28 €	1	

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

- i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;
- i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;
- i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a verificare che:

- vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza (ex dati catastali) e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale;
- vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi.

BENE N° 3 - DEPOSITO /SOTTOTETTO NON ABITABILE UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE TRAV. DI VIA PARROCCHIA SNC), PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1016	4		C2	2	112 mq	147 mq	121,47 €	2	

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

a) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;

b) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;

c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a verificare che:

- vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza (ex dati catastali) e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale;

- vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi ad eccezione di:

- 1) diversa distribuzione interna;
- 2) realizzazione balconi;
- 3) diversa altezza min. e max..

L'aggiudicatario, con riferimento alle predette difformità, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato in planimetria catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T-S1

Il bene, oggetto del pignoramento, non deriva da un'unica e maggiore consistenza catastale originaria. (all.3-10)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE SNC), PIANO 1

Il bene, oggetto del pignoramento, non deriva da un'unica e maggiore consistenza catastale originaria. (all.3-10)

BENE N° 3 - DEPOSITO /SOTTOTETTO NON ABITABILE UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE TRAV. DI VIA PARROCCHIA SNC), PIANO 2

Il bene, oggetto del pignoramento, non deriva da un'unica e maggiore consistenza catastale originaria. (all.3-10)

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T-S1

L'identificativo catastale non include anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. (all.3)

*Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, anche con riferimento alle servitù, parti comuni e limitazioni di natura condominiale si rimanda ai titoli di provenienza (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE SNC), PIANO 1

L'identificativo catastale non include anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. (all.3)

*Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, anche con riferimento alle servitù, parti comuni e limitazioni di natura condominiale si rimanda ai titoli di provenienza (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

BENE N° 3 - DEPOSITO /SOTTOTETTO NON ABITABILE UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE TRAV. DI VIA PARROCCHIA SNC), PIANO 2

L'identificativo catastale non include anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. (all.3)

*Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, anche con riferimento alle servitù, parti comuni e limitazioni di natura condominiale si rimanda ai titoli di provenienza (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T-S1

Il sottoscritto Esperto, nominato ex art. 568 c.p.c., ha verificato che non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi o usi civici. (ALL 3-4-6-7)

Lo scrivente ha verificato che, nella visura catastale storica, è riportato quanto segue: cfr. (all.3) ... "Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:

- "Omissis" per il diritto di 2/3 Utilista;
- "Omissis" per il diritto di Direttaria;
- "Omissis", per il diritto di 1/3 Utilista.

Invero, nell'atto a firma del notaio Luigi Coppola, del 10.06.1982 rep. 28058 racc. 4749, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V. in data 29.06.1982 ai nn. 15744/14297, è riportato quanto segue:

cfr. (all.6): omissis.... *"Il sig. "Omissis" garantisce la proprietà, la disponibilità e la libertà dell'immobile alienato da canoni, livelli, oneri, privilegi fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Postilla 4) aggiungere:*

Si obbliga nella qualità ad affrancare il livello gravante i beni trasferiti, sostenendo tutte le spese relative, con esonero della compratrice da ogni esborso e responsabilità."

L'esperto ha inviato, in data 07.03.2024 a mezzo racc., al "Omissis", la comunicazione per la verifica dell'avvenuto affranco di enfiteusi e/o la richiesta dei costi per l'affranco stesso. (all.11)

"Omissis" ha comunicato, a mezzo racc. A/R in data 16.03.2024, quanto segue:

cfr. (all.11): *"Oggetto: risposta Vs nota del 07.03.2024.*

In riferimento a quanto in oggetto indicato, Questa Confraternita di cui mi onoro di essere il Priore pro-tempore, nel corso degli anni e nello specifico periodo di cui si chiedono notizie e documentazione, purtroppo non ha mai avuto un archivio cartaceo unico e definito per date né tantomeno un luogo specifico ove poter reperire tutti gli atti emanati dalla Confraternita stessa. Tale stato di fatto è dovuto alle disposizioni e alla discrezionalità dei diversi priori che nel tempo si sono avvicendati, non permettendo così di creare un unico archivio dal quale, come in questo caso, utile alla verifica di atti di questo genere.

Pur volendo acquisire in merito alla Vs. richiesta, notizie utili al ritrovamento di tali atti, dato il lasso di tempo passato, purtroppo i priori che all'epoca sono stati al governo del sodalizio, non sono più in vita.

Per i motivi avanti descritti, lo scrivente si trova nell'impossibilità a dare seguito a quanto da Voi richiesto, con la nota cui all'oggetto."

Lo scrivente, per quanto sopra riportato, in via prudenziale effettuerà un abbattimento su valore di stima del cespite.

*Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, anche con riferimento alle servitù, parti comuni e limitazioni di natura condominiale si rimanda ai titoli di provenienza (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2
(CATASTALMENTE SNC), PIANO 1**

Il sottoscritto Esperto, nominato ex art. 568 c.p.c., ha verificato che non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi o usi civici. (ALL 3-4-6-7)

Lo scrivente ha verificato che, nella visura catastale storica, è riportato quanto segue:

cfr. (all.3) ... "Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:

- "Omissis" per il diritto di 2/3 Utilista;
- "Omissis" per il diritto di Direttaria;
- "Omissis", per il diritto di 1/3 Utilista.

Invero, nell'atto a firma del notaio Luigi Coppola, del 10.06.1982 rep. 28058 racc. 4749, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V. in data 29.06.1982 ai nn. 15744/14297, è riportato quanto segue:

cfr. (all.6): omissis...."Il sig. "Omissis" garantisce la proprietà, la disponibilità e la libertà dell'immobile alienato da canoni, livelli, oneri, privilegi fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Postilla 4) aggiungere: Si obbliga nella qualità ad affrancare il livello gravante i beni trasferiti, sostenendo tutte le spese relative, con esonero della compratrice da ogni esborso e responsabilità."

L'esperto ha inviato, in data 07.03.2024 a mezzo racc., al "Omissis", la comunicazione per la verifica dell'avvenuto affranco di enfiteusi e/o la richiesta dei costi per l'affranco stesso. (all.11)

"Omissis" ha comunicato, a mezzo racc. A/R in data 16.03.2024, quanto segue:

cfr. (all.11): *"Oggetto: risposta Vs nota del 07.03.2024.*

In riferimento a quanto in oggetto indicato, Questa Confraternita di cui mi onoro di essere il Priore pro-tempore, nel corso degli anni e nello specifico periodo di cui si chiedono notizie e documentazione, purtroppo non ha mai avuto un archivio cartaceo unico e definito per date né tantomeno un luogo specifico ove poter reperire tutti gli atti emanati dalla Confraternita stessa. Tale stato di fatto è dovuto alle disposizioni e alla discrezionalità dei diversi priori che nel tempo si sono avvicinati, non permettendo così di creare un unico archivio dal quale, come in questo caso, utile alla verifica di atti di questo genere.

Pur volendo acquisire in merito alla Vs. richiesta, notizie utili al ritrovamento di tali atti, dato il lasso di tempo passato, purtroppo i priori che all'epoca sono stati al governo del sodalizio, non sono più in vita.

Per i motivi avanti descritti, lo scrivente si trova nell'impossibilità a dare seguito a quanto da Voi richiesto, con la nota cui all'oggetto.".....

Lo scrivente, per quanto sopra riportato, in via prudenziale effettuerà un abbattimento su valore di stima del cespite.

*Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, anche con riferimento alle servitù, parti comuni e limitazioni di natura condominiale si rimanda ai titoli di provenienza (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

BENE N° 3 - DEPOSITO /SOTTOTETTO NON ABITABILE UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE TRAV. DI VIA PARROCCHIA SNC), PIANO 2

Il sottoscritto Esperto, nominato ex art. 568 c.p.c., ha verificato che non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi o usi civici. (ALL 3-4-6-7)

Lo scrivente ha verificato che, nella visura catastale storica, è riportato quanto segue:

cfr. (all.3) ... "Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:

- "Omissis" per il diritto di 2/3 Utilista;
- "Omissis" per il diritto di Direttaria;
- "Omissis", per il diritto di 1/3 Utilista.

Invero, nell'atto a firma del notaio Luigi Coppola, del 10.06.1982 rep. 28058 racc. 4749, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V. in data 29.06.1982 ai nn. 15744/14297, è riportato quanto segue:

cfr. (all.6): omissis...."Il sig. "Omissis" garantisce la proprietà, la disponibilità e la libertà dell'immobile alienato da canoni, livelli, oneri, privilegi fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Postilla 4) aggiungere: Si obbliga nella qualità ad affrancare il livello gravante i beni trasferiti, sostenendo tutte le spese relative, con esonero della compratrice da ogni esborso e responsabilità."

L'esperto ha inviato, in data 07.03.2024 a mezzo racc., "Omissis", la comunicazione per la verifica dell'avvenuto affranco di enfiteusi e/o la richiesta dei costi per l'affranco stesso. (all.11)

"Omissis" ha comunicato, a mezzo racc. A/R in data 16.03.2024, quanto segue:

cfr. (all.11): "Oggetto: risposta Vs nota del 07.03.2024.

In riferimento a quanto in oggetto indicato, Questa Confraternita di cui mi onoro di essere il Priore pro-tempore, nel corso degli anni e nello specifico periodo di cui si chiedono notizie e documentazione, purtroppo non ha mai avuto un archivio cartaceo unico e definito per date né tantomeno un luogo specifico ove poter reperire tutti gli atti emanati dalla Confraternita stessa. Tale stato di fatto è dovuto alle disposizioni e alla discrezionalità dei diversi priori che nel tempo si sono avvicendati, non permettendo così di creare un unico archivio dal quale, come in questo caso, utile alla verifica di atti di questo genere.

Pur volendo acquisire in merito alla Vs. richiesta, notizie utili al ritrovamento di tali atti, dato il lasso di tempo passato, purtroppo i priori che all'epoca sono stati al governo del sodalizio, non sono più in vita.

Per i motivi avanti descritti, lo scrivente si trova nell'impossibilità a dare seguito a quanto da Voi richiesto, con la nota cui all'oggetto.".....

Lo scrivente, per quanto sopra riportato, in via prudenziale effettuerà un abbattimento su valore di stima del cespite.

*Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, anche con riferimento alle servitù, parti comuni e limitazioni di natura condominiale si rimanda ai titoli di provenienza (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T-S1

Il cespite staggito è ubicato, in vico Madonna delle Grazie n. 2, nel Comune di Livieri.

L'appartamento, oggetto della presente procedura, è ubicato nel centro cittadino del detto Comune ed è poco distante dai principali servizi.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è costituito da una costruzione di n° 3 piani fuori terra ed uno interrato in muratura.

Lo stabile in questione è ben inserito nel contesto urbano e la facciata, in condizioni di manutenzione pessime, è rivestita parzialmente con ariccio.

Il bene de quo, nello stato di fatto, è composto da un appartamento in corso di costruzione con categoria catastale "F4 - unità in corso di definizione" che si sviluppa nel seguente modo:

- ingresso, disimpegno, n. 4 ambienti, n. 2 w.c. e locale cantina al piano S1.

Al detto locale cantina si accede, per mezzo di una scala interna, dall'ambiente 4.

L'accesso al bene è garantito dalla porta ubicata, a sudest del cespite de quo, su vico Madonna delle Grazie e, dalla cassa scale, con ingresso sulla corte comune a nordovest.

Il bene risulta allo stato grezzo, privo di pavimentazione ed impianti.

L'unica zona pavimentata, con gres, risulta essere l'ingresso e l'ambiente 1.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE SNC), PIANO 1

Il cespite staggito è ubicato, in vico Madonna delle Grazie n. 2, nel Comune di Livieri.

L'appartamento, oggetto della presente procedura, è ubicato nel centro cittadino del detto Comune ed è poco distante dai principali servizi.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è costituito da una costruzione di n° 3 piani fuori terra ed uno interrato in muratura.

Lo stabile in questione è ben inserito nel contesto urbano e la facciata, in condizioni di manutenzione pessime, è rivestita parzialmente con ariccio e/o non intonacata.

Il bene de quo, nello stato di fatto, è composto da un appartamento della consistenza catastale di 6 vani che si sviluppa nel seguente modo:

- ingresso, n. 4 ambienti, corridoio, cucina, n. 2 w.c. e n. 2 balconi.

L'accesso al bene è garantito dalle porte ubicate, a sud e a ovest del cespite de quo, sul pianerottolo del piano primo della cassa scale.

Il bene risulta in pessime condizioni manutentive.

La pavimentazione del bene è in gress.

Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile ad esclusione dei w.c. e dell'angolo cottura della cucina rivestite in gress.

Gli infissi sono in legno e gli impianti, ad un controllo visivo, sono in pessimo stato di manutenzione.

L'esperto evidenzia che risultano evidenti macchie di infiltrazioni al soffitto.

BENE N° 3 - DEPOSITO /SOTTOTETTO NON ABITABILE UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE TRAV. DI VIA PARROCCHIA SNC), PIANO 2

Il cespite staggito è ubicato, in vico Madonna delle Grazie n. 2, nel Comune di Liveri.

Il sottotetto non abitabile, oggetto della presente procedura, è ubicato nel centro cittadino del detto Comune ed è poco distante dai principali servizi.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è costituito da una costruzione di n° 3 piani fuori terra ed uno interrato in muratura.

Lo stabile in questione è ben inserito nel contesto urbano e la facciata, in condizioni di manutenzione pessime, è rivestita parzialmente con arriccio.

Il bene de quo, nello stato di fatto, è composto da un sottotetto non abitabile in corso di costruzione che si sviluppa nel seguente modo: - n. 7 ambienti con corridoio centrale e n. 2 balconi.

L'accesso al bene è garantito dalle porte ubicate, a sud e a ovest del cespite de quo, sul pianerottolo del piano secondo.

Il bene risulta allo stato grezzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T-S1

Il bene de quo risulta libero.

L'esperto ha verificato, presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Nola, che non risultano contratti di locazione registrati. (all.12)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE SNC), PIANO 1

Il bene de quo risulta libero.

L'esperto ha verificato, presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Nola, che non risultano contratti di locazione registrati. (all.12)

BENE N° 3 - DEPOSITO /SOTTOTETTO NON ABITABILE UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE TRAV. DI VIA PARROCCHIA SNC), PIANO 2

Il bene de quo risulta libero.

L'esperto ha verificato, presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Nola, che non risultano contratti di locazione registrati. (all.12)

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 10/06/1982 al 06/11/2006	"Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con "Omissis" Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		notaio dott. Luigi Coppola	10/06/1982	28058	4749	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	29/06/1982	15744	14297	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 06/11/2006 al 12/02/2012	"Omissis", per la quota di 1/4 della piena proprietà; "Omissis", per la quota di 1/4 della piena proprietà. *L'esperto evidenzia che, la successione de qua, è riferita agli ex identificativi NCEU fg. 5, p.lla 399 e fg. 5, p.lla 403, sub 1. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		UFFICIO DEL REGISTRO NOLA	26/07/2007	98/798/7		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	11/09/2008	40532	27996	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 06/11/2006 al 12/02/2012	"Omissis", per la quota di 1/4 della piena proprietà; "Omissis", per la quota di 1/4 della piena proprietà. *L'esperto evidenzia che, l'accettazione de qua, è riferita agli ex identificativi NCEU fg. 5, p.lla 399 e fg. 5, p.lla 403, sub 1. La stessa non risulta trascritta sull'ex identificativo NCEU fg. 5, p.lla 403, sub 2. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		notaio dott.ssa Eleonora Napolitano	16/04/2008	12952/2476		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria dei RR.II.di S.M.C.V.	12/05/2008	22430	15587	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			

Dal 06/11/2006 al 12/02/2012	"Omissis", per la quota di 1/4 della piena proprietà; "Omissis", per la quota di 1/4 della piena proprietà. *L'esperto evidenzia che, la successione de qua, è riferita agli ex identificativi NCEU fg. 5, p.lla 399 e fg. 5, p.lla 403, sub 2. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI NOLA	05/12/2014	1658/9990/14	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	05/02/2015	3671	2808
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 12/02/2012 al 29/07/2015	"Omissis", per la quota di 3/4 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI NOLA	05/12/2014	1659/999/14	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	05/02/2015	3653	2796
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 12/02/2012 al 29/07/2015	"Omissis", per la quota di 1/2 della piena proprietà. * L'esperto evidenzia che, l'accettazione de qua, risulta trascritta sulla quota di 1/2 della piena proprietà in luogo di 3/4 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. Capuano Nicola	29/07/2015	134826	36827
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	26/08/2015	25600	19933
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 29/07/2015 al 08/03/2024	"Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. Nicola Capuano	29/07/2015	134826	36827
Trascrizione					

	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	26/08/2015	25599	19932
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Lo scrivente ha acquisito, presso gli Uffici competenti, gli atti di compravendita del bene de quo. (all.6)

Lo scrivente ha verificato che, nella visura catastale storica, è riportato quanto segue:

cfr. (all.3) ... "Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:

- "Omissis" per il diritto di 2/3 Utilista;
- "Omissis" per il diritto di Direttaria;
- "Omissis", per il diritto di 1/3 Utilista.

Invero, nell'atto a firma del notaio Luigi Coppola, del 10.06.1982 rep. 28058 racc. 4749, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V. in data 29.06.1982 ai nn. 15744/14297, è riportato quanto segue:

cfr. (all.6): omissis.... *"Il sig. "Omissis" garantisce la proprietà, la disponibilità e la libertà dell'immobile alienato da canoni, livelli, oneri, privilegi fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Postilla 4) aggiungere:*

Si obbliga nella qualità ad affrancare il livello gravante i beni trasferiti, sostenendo tutte le spese relative, con esonero della compratrice da ogni esborso e responsabilità."

L'esperto ha inviato, in data 07.03.2024 a mezzo racc., al "Omissis", la comunicazione per la verifica dell'avvenuto affranco di enfiteusi e/o la richiesta dei costi per l'affranco stesso. (all.11)

"Omissis" ha comunicato, a mezzo racc. A/R in data 16.03.2024, quanto segue:

cfr. (all.11): *"Oggetto: risposta Vs nota del 07.03.2024.*

In riferimento a quanto in oggetto indicato, Questa Confraternita di cui mi onoro di essere il Priore pro-tempore, nel corso degli anni e nello specifico periodo di cui si chiedono notizie e documentazione, purtroppo non ha mai avuto un archivio cartaceo unico e definito per date né tantomeno un luogo specifico ove poter reperire tutti gli atti emanati dalla Confraternita stessa. Tale stato di fatto è dovuto alle disposizioni e alla discrezionalità dei diversi priori che nel tempo si sono avvicendati, non permettendo così di creare un unico archivio dal quale, come in questo caso, utile alla verifica di atti di questo genere.

Pur volendo acquisire in merito alla Vs. richiesta, notizie utili al ritrovamento di tali atti, dato il lasso di tempo passato, purtroppo i priori che all'epoca sono stati al governo del sodalizio, non sono più in vita.

Per i motivi avanti descritti, lo scrivente si trova nell'impossibilità a dare seguito a quanto da Voi richiesto, con la nota cui all'oggetto.".....

*Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, anche con riferimento alle servitù, parti comuni e limitazioni di natura condominiale si rimanda ai titoli di provenienza (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE SNC), PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/06/1982 al 06/11/2006	"Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con "Omissis" Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. Luigi Coppola	10/06/1982	28058	4749
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	29/06/1982	15744	14297
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 06/11/2006 al 12/02/2012	"Omissis", per la quota di 1/4 della piena proprietà; "Omissis", per la quota di 1/4 della piena proprietà. *L'esperto evidenzia che, la successione de qua, è riferita agli ex identificativi NCEU fg. 5, p.lla 399 e fg. 5, p.lla 403, sub 1. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO NOLA	26/07/2007	98/798/7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	11/09/2008	40532	27996
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 06/11/2006 al 12/02/2012	"Omissis", per la quota di 1/4 della piena proprietà; "Omissis", per la quota di 1/4 della piena proprietà. *L'esperto evidenzia che, l'accettazione de qua, è riferita agli ex identificativi NCEU fg. 5, p.lla 399 e fg. 5, p.lla 403, sub 1. La stessa non risulta trascritta sull'ex identificativo NCEU fg. 5, p.lla 403, sub 2. Codice Fiscale/P.IVA:	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott.ssa Eleonora Napolitano	16/04/2008	12952/2476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	12/05/2008	22430	15587
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

	"Omissis"				
Dal 06/11/2006 al 12/02/2012	"Omissis", per la quota di 1/4 della piena proprietà; "Omissis", per la quota di 1/4 della piena proprietà. *L'esperto evidenzia che, la successione de qua, è riferita agli ex identificativi NCEU fg. 5, p.lla 399 e fg. 5, p.lla 403, sub 2. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		UFFICIO DEL REGISTRO DI NOLA	05/12/2014	1658/9990/14	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	05/02/2015	3671	2808
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 12/02/2012 al 29/07/2015	"Omissis", per la quota di 3/4 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		UFFICIO DEL REGISTRO DI NOLA	05/12/2014	1659/999/14	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	05/02/2015	3653	2796
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 12/02/2012 al 29/07/2015	"Omissis" per la quota di 1/2 della piena proprietà. * L'esperto evidenzia che, l'accettazione de qua, risulta trascritta sulla quota di 1/2 della piena proprietà in luogo di 3/4 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		notaio dott. Capuano Nicola	29/07/2015	134826	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	26/08/2015	25600	19933
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 29/07/2015 al 08/03/2024	"Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		notaio dott. Nicola Capuano	29/07/2015	134826	Raccolta N°

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	26/08/2015	25599	19932
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Lo scrivente ha acquisito, presso gli Uffici competenti, gli atti di compravendita del bene de quo. (all.6)

L'esperto ha verificato che, nella visura catastale storica, è riportato quanto segue:

cfr. (all.3) ... "Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:

- "Omissis" per il diritto di 2/3 Utilista;
- "Omissis" per il diritto di Direttaria;
- "Omissis", per il diritto di 1/3 Utilista.

Invero, nell'atto a firma del notaio Luigi Coppola, del 10.06.1982 rep. 28058 racc. 4749, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V. in data 29.06.1982 ai nn. 15744/14297, è riportato quanto segue:

cfr. (all.6): omissis.... "Il sig. "Omissis" garantisce la proprietà, la disponibilità e la libertà dell'immobile alienato da canoni, livelli, oneri, privilegi fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Postilla 4) aggiungere:

Si obbliga nella qualità ad affrancare il livello gravante i beni trasferiti, sostenendo tutte le spese relative, con esonero della compratrice da ogni esborso e responsabilità."

L'esperto ha inviato, in data 07.03.2024 a mezzo racc., al "Omissis", la comunicazione per la verifica dell'avvenuto affranco di enfiteusi e/o la richiesta dei costi per l'affranco stesso. (all.11)

"Omissis" ha comunicato, a mezzo racc. A/R in data 16.03.2024, quanto segue:

cfr. (all.11): "Oggetto: risposta Vs nota del 07.03.2024.

In riferimento a quanto in oggetto indicato, Questa Confraternita di cui mi onoro di essere il Priore pro-tempore, nel corso degli anni e nello specifico periodo di cui si chiedono notizie e documentazione, purtroppo non ha mai avuto un archivio cartaceo unico e definito per date né tantomeno un luogo specifico ove poter reperire tutti gli atti emanati dalla Confraternita stessa. Tale stato di fatto è dovuto alle disposizioni e alla discrezionalità dei diversi priori che nel tempo si sono avvicendati, non permettendo così di creare un unico archivio dal quale, come in questo caso, utile alla verifica di atti di questo genere.

Pur volendo acquisire in merito alla Vs. richiesta, notizie utili al ritrovamento di tali atti, dato il lasso di tempo passato, purtroppo i priori che all'epoca sono stati al governo del sodalizio, non sono più in vita.

Per i motivi avanti descritti, lo scrivente si trova nell'impossibilità a dare seguito a quanto da Voi richiesto, con la nota cui all'oggetto."

*Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, anche con riferimento alle servitù, parti comuni e limitazioni di natura condominiale si rimanda ai titoli di provenienza (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

BENE N° 3 - DEPOSITO /SOTTOTETTO NON ABITABILE UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE TRAV. DI VIA PARROCCHIA SNC), PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/06/1982 al 06/11/2006	"Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con "Omissis" Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. Luigi Coppola	10/06/1982	28058	4749
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	29/06/1982	15744	14297
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 06/11/2006 al 12/02/2012	"Omissis", per la quota di 1/4 della piena proprietà; "Omissis", per la quota di 1/4 della piena proprietà. *L'esperto evidenzia che, la successione de qua, è riferita agli ex identificativi NCEU fg. 5, p.lla 399 e fg. 5, p.lla 403, sub 1. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO NOLA	26/07/2007	98/798/7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	11/09/2008	40532	27996
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 06/11/2006 al 12/02/2012	"Omissis", per la quota di 1/4 della piena proprietà; "Omissis", per la quota di 1/4 della piena proprietà. *L'esperto evidenzia che, l'accettazione de qua, è riferita agli ex identificativi NCEU fg. 5, p.lla 399 e fg. 5, p.lla 403, sub 1. La stessa non risulta trascritta sull'ex identificativo NCEU fg. 5, p.lla 403, sub 2. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott.ssa Eleonora Napolitano	16/04/2008	12952/2476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II.di S.M.C.V.	12/05/2008	22430	15587
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Dal 06/11/2006 al 12/02/2012	"Omissis", per la quota di 1/4 della piena proprietà; "Omissis", per la quota di 1/4 della piena proprietà. *L'esperto evidenzia che, la successione de qua, è riferita agli ex identificativi NCEU fg. 5, p.lla 399 e fg. 5, p.lla 403, sub 2. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI NOLA	05/12/2014	1658/9990/14	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	05/02/2015	3671	2808
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 12/02/2012 al 29/07/2015	"Omissis", per la quota di 3/4 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI NOLA	05/12/2014	1659/999/14	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	05/02/2015	3653	2796
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 12/02/2012 al 29/07/2015	"Omissis", per la quota di 1/2 della piena proprietà. * L'esperto evidenzia che, l'accettazione de qua, risulta trascritta sulla quota di 1/2 della piena proprietà in luogo di 3/4 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. Capuano Nicola	29/07/2015	134826	36827
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	26/08/2015	25600	19933
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 29/07/2015 al 08/03/2024	"Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. Nicola Capuano	29/07/2015	134826	36827
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	26/08/2015	25599	19932
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Lo scrivente ha acquisito, presso gli Uffici competenti, gli atti di compravendita del bene de quo. (all.6)

Lo scrivente ha verificato che, nella visura catastale storica, è riportato quanto segue:

cfr. (all.3) ... "Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:

- "Omissis" per il diritto di 2/3 Utilista;
- "Omissis" per il diritto di Direttaria;
- "Omissis", per il diritto di 1/3 Utilista.

Invero, nell'atto a firma del notaio Luigi Coppola, del 10.06.1982 rep. 28058 racc. 4749, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V. in data 29.06.1982 ai nn. 15744/14297, è riportato quanto segue:

cfr. (all.6): omissis.... "Il sig. "Omissis" garantisce la proprietà, la disponibilità e la libertà dell'immobile alienato da canoni, livelli, oneri, privilegi fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Postilla 4) aggiungere:

Si obbliga nella qualità ad affrancare il livello gravante i beni trasferiti, sostenendo tutte le spese relative, con esonero della compratrice da ogni esborso e responsabilità."

L'esperto ha inviato, in data 07.03.2024 a mezzo racc., al "Omissis", la comunicazione per la verifica dell'avvenuto affranco di enfiteusi e/o la richiesta dei costi per l'affranco stesso. (all.11)

"Omissis" ha comunicato, a mezzo racc. A/R in data 16.03.2024, quanto segue:

cfr. (all.11): "Oggetto: risposta Vs nota del 07.03.2024.

In riferimento a quanto in oggetto indicato, Questa Confraternita di cui mi onoro di essere il Priore pro-tempore, nel corso degli anni e nello specifico periodo di cui si chiedono notizie e documentazione, purtroppo non ha mai avuto un archivio cartaceo unico e definito per date né tantomeno un luogo specifico ove poter reperire tutti gli atti emanati dalla Confraternita stessa. Tale stato di fatto è dovuto alle disposizioni e alla discrezionalità dei diversi priori che nel tempo si sono avvicendati, non permettendo così di creare un unico archivio dal quale, come in questo caso, utile alla verifica di atti di questo genere.

Pur volendo acquisire in merito alla Vs. richiesta, notizie utili al ritrovamento di tali atti, dato il lasso di tempo passato, purtroppo i priori che all'epoca sono stati al governo del sodalizio, non sono più in vita.

Per i motivi avanti descritti, lo scrivente si trova nell'impossibilità a dare seguito a quanto da Voi richiesto, con la nota cui all'oggetto."

*Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, anche con riferimento alle servitù, parti comuni e limitazioni di natura condominiale si rimanda ai titoli di provenienza (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2
(CATASTALMENTE SNC), PIANO T-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta S.M.C.V. aggiornate al 07/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a Caserta S.M.C.V. il 28/02/2022
Reg. gen. 7328 - Reg. part. 759
Importo: € 100.000,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 100.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Caserta S.M.C.V. il 03/11/2022
Reg. gen. 40957 - Reg. part. 4683
Importo: € 254.000,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 169.793,10



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Caserta S.M.C.V. il 22/03/2023
Reg. gen. 11501 - Reg. part. 8996
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"

*L'Esperto evidenzia che ha rinnovato le ispezioni ipocatastali per identificativi catastali e per nominativo. (all.7)



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2
(CATASTALMENTE SNC), PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta - SMCV aggiornate al 07/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a Caserta S.M.C.V. il 28/02/2022
Reg. gen. 7328 - Reg. part. 759
Importo: € 100.000,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 100.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Caserta S.M.C.V. il 03/11/2022
Reg. gen. 40957 - Reg. part. 4683
Importo: € 254.000,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 169.793,10

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Caserta S.M.C.V. il 22/03/2023
Reg. gen. 11501 - Reg. part. 8996
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"

*L'Esperto evidenzia che ha rinnovato le ispezioni ipocatastali per identificativi catastali e per nominativo. (all.7)

BENE N° 3 - DEPOSITO /SOTTOTETTO NON ABITABILE UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE TRAV. DI VIA PARROCCHIA SNC), PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta S.M.C.V. aggiornate al 07/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a Caserta S.M.C.V. il 28/02/2022
Reg. gen. 7328 - Reg. part. 759
Importo: € 100.000,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 100.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Caserta S.M.C.V. il 03/11/2022
Reg. gen. 40957 - Reg. part. 4683
Importo: € 254.000,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 169.793,10



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Caserta S.M.C.V. il 22/03/2023
Reg. gen. 11501 - Reg. part. 8996
A favore di "Omissis".
Contro "Omissis"



*L'Esperto evidenzia che ha rinnovato le ispezioni ipocatastali per identificativi catastali e per nominativo. (all.7)



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T-S1

L'esperto ha acquisito il certificato vincoli, prot. n. 4591-p del 29.02.2024 presso la Soprintendenza Archeologica Belle arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4) omissis.... "SI CERTIFICA che l'immobile in oggetto, così come individuato nella mappa allegata all'istanza, non risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D. Lgs 42/2004, n. 42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali; che non rientra nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi della Parte Terza del D.lgs 22.01.2004 n. 42 Parte Terza dedicata ai Beni Paesaggistici. Da ultimo, a ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni previste dall'art. 12 del d.lgs 42/2004 qualora l'immobile in oggetto appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza scopo di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato Decreto."

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE SNC), PIANO 1

L'esperto ha acquisito il certificato vincoli, prot. n. 4591-p del 29.02.2024 presso la Soprintendenza Archeologica Belle arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4) omissis.... "SI CERTIFICA che l'immobile in oggetto, così come individuato nella mappa allegata all'istanza, non risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D. Lgs 42/2004, n. 42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali; che non rientra nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi della Parte Terza del D.lgs 22.01.2004 n. 42 Parte Terza dedicata ai Beni Paesaggistici. Da ultimo, a ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni previste dall'art. 12 del d.lgs 42/2004 qualora l'immobile in oggetto appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza scopo di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato Decreto."

BENE N° 3 - DEPOSITO /SOTTOTETTO NON ABITABILE UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE TRAV. DI VIA PARROCCHIA SNC), PIANO 2

L'esperto ha acquisito il certificato vincoli, prot. n. 4591-p del 29.02.2024 presso la Soprintendenza Archeologica Belle arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4) omissis.... "SI CERTIFICA che l'immobile in oggetto, così come individuato nella mappa allegata all'istanza, non risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D. Lgs 42/2004, n. 42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali; che non rientra nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi della Parte Terza del D.lgs 22.01.2004 n. 42 Parte Terza dedicata ai Beni Paesaggistici. Da ultimo, a ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni previste dall'art. 12 del d.lgs 42/2004 qualora l'immobile in oggetto appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza scopo di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato Decreto."

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T-S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. (all.4-5)

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è stato realizzato presumibilmente tra la fine del XIX secolo e l'inizio del XX secolo.

L'esperto ha inoltrato, a mezzo pec in data 23.01.2024, al fine di verificare la legittimità edilizia del bene de quo, la richiesta di accesso agli atti.

Il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Liveri ha trasmesso la documentazione edilizia precisando, tra l'altro, quanto segue:

cf. (all.5) *omissis*.... "Si Certifica, altresì, che per l'immobile di cui alla richiesta di accesso agli atti acquisita in data 25/01/2024 - tribunale di Nola - sez. EE.LL. - Proc. esec. RGE 47/2023 - non risultano a questo Ufficio pratiche di condono edilizio o Ordinanze di demolizione."

L'edificio, di cui è parte il bene oggetto della procedura de qua, è stato oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia autorizzato con la C.E. n. A/41 rilasciata in data 13.11.1983 prot. n. 4780. (all.5)

Lo stato dei luoghi è conforme, ai grafici allegati al predetto titolo, ad eccezione di:

- 1) diversa distribuzione interna;
- 2) mancata realizzazione vano nella zona di nordovest;
- 3) realizzazione cantina al piano S1 e scala di collegamento interna;
- 4) diverse aperture di prospetto.

Le predette difformità non sono state sanate e sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01.

Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01:

Contributo di costruzione = (€ 20.000,00 x 0,11%) x 2 = € 4.400,00 Oneri Tecnici € 1.000,00

L'esperto evidenzia che, unitamente alla predetta istanza, essendo i lavori non completati (impianti e rifiniture), dovrà essere presentata la pratica per il completamento delle opere edilizie.

I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del bene.

* L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

L'esperto evidenzia che, per il bene de quo, risulta allegata all'atto di compravendita la certificazione APE.

La predetta certificazione risulta scaduta.

L'aggiudicatario, terminati i lavori di ristrutturazione, dovrà aggiornare la certificazione de qua.

L'importo, per la redazione della predetta certificazione, è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE SNC), PIANO 1

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

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è stato realizzato presumibilmente tra la fine del XIX secolo e l'inizio del XX secolo.

L'esperto ha inoltrato, a mezzo pec in data 23.01.2024, al fine di verificare la legittimità edilizia del bene de quo, la richiesta di accesso agli atti. Il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Liveri ha trasmesso la documentazione edilizia precisando, tra l'altro, quanto segue:

cfr. (all.5) *omissis*.... "Si Certifica, altresì, che per l'immobile di che trattasi di cui alla richiesta di accesso agli atti acquisita in data 25/01/2024 - tribunale di Nola - sez. EE.LL. - Proc. esec. RGE 47/2023 - non risultano a questo Ufficio pratiche di condono edilizio o Ordinanze di demolizione."

L'edificio, di cui è parte il bene oggetto della procedura de qua, è stato oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia autorizzato con la C.E. n. A/41 rilasciata in data 13.11.1983 prot. n. 4780. (all.5)

Lo stato dei luoghi è conforme, ai grafici allegati al predetto titolo, ad eccezione di:

- 1) diversa distribuzione interna;
- 2) realizzazione balcone a ovest in luogo del terrazzo.
- 3) diverse aperture di prospetto;

Le predette difformità non sono state sanate e sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01.

Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01:

Contributo di costruzione = (€ 10.000,00 x 0,11%) x 2 = € 2.200,00 Oneri Tecnici € 1.000,00

* L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'esperto evidenzia che, per il bene de quo, risulta allegata all'atto di compravendita la certificazione APE.

La predetta certificazione risulta scaduta.

L'aggiudicatario dovrà aggiornare la certificazione de qua.

L'importo, per la redazione della predetta certificazione, è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

BENE N° 3 - DEPOSITO /SOTTOTETTO NON ABITABILE UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE TRAV. DI VIA PARROCCHIA SNC), PIANO 2

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

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è stato realizzato presumibilmente tra la fine del XIX secolo e l'inizio del XX secolo.

L'esperto ha inoltrato, a mezzo pec in data 23.01.2024, al fine di verificare la legittimità edilizia del bene de quo, la richiesta di accesso agli atti.

Il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Liveri ha trasmesso la documentazione edilizia precisando, tra l'altro, quanto segue:

cfr. (all.5) *omissis*.... *"Si Certifica, altresì, che per l'immobile di che trattasi di cui alla richiesta di accesso agli atti acquisita in data 25/01/2024 - tribunale di Nola - sez. EE.LL. - Proc. esec. RGE 47/2023 - non risultano a questo Ufficio pratiche di condono edilizio o Ordinanze di demolizione."*

L'edificio, di cui è parte il bene oggetto della procedura de qua, è stato oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia autorizzato con la C.E. n. A/41 rilasciata in data 13.11.1983 prot. n. 4780. (all.5)

Il predetto titolo è rilasciato a condizione che non venga cambiata la destinazione d'uso del sottotetto.

Lo stato dei luoghi è conforme, ai grafici allegati al predetto titolo, ad eccezione di:

- 1) diversa distribuzione interna;
- 2) realizzazione balcone a ovest e a est.
- 3) diverse aperture di prospetto;
- 4) diversa altezza (H. max 3,05 m. in luogo di H max. 2,80 m.)

Le predette difformità, a parere dello scrivente, prefigurano il cambio di destinazione d'uso da locali di sgombero/sottotetto a immobile residenziale.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01 in quanto, risultano in contrasto con la normativa vigente.

I predetti abusi non sono stati sanati e non sono condonabili ai sensi del combinato disposto dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985) in quanto, tra l'altro, è possibile stabilire l'epoca di realizzazione degli stessi.

Lo predette opere dovranno essere ripristinate come riportato nel grafico allegato al titolo edilizio. L'esperto effettuerà, in virtù di quanto sopra rappresentato, un abbattimento sul valore di stima del cespite.

* L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il predetto certificato, con riferimento alla categoria catastale assegnata al bene, non risulta obbligatorio. (art. 3 del decreto legislativo 192/2005 e succ. modd.).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T-S1

Il condominio non risulta costituito. (all.9)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE SNC), PIANO 1

Il condominio non risulta costituito. (all.9)

BENE N° 3 - DEPOSITO /SOTTOTETTO NON ABITABILE UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE TRAV. DI VIA PARROCCHIA SNC), PIANO 2

Il condominio non risulta costituito. (all.9)



Il valore di mercato dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

In particolare, alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il primo semestre 2023 (all.13).

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari incluso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura (consistenza o valore) 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini/aree esterne sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 50% depositi/autorimesse, 70% sottotetti/taverne agibili abitabili rifinite come appartamenti e con altezza media ponderate superiore ai 2,00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livieri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano T-S1
Il cespite staggito, composto da un appartamento in corso di costruzione, è ubicato nel centro del Comune di Livieri.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1016, Sub. 5, Categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Livieri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano 1
Il cespite staggito, composto da un appartamento di 6 vani catastali, è ubicato nel centro del Comune di Livieri.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1016, Sub. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Livieri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente trav. di via Parrocchia snc), piano 2
Il cespite staggito, composto da locali di sgombero/sottotetto non abitabile, è ubicato nel centro del Comune di Livieri.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1016, Sub. 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano T-S1	156,50 mq	700,00 €/mq	€ 109.340,00	100,00%	€ 109.340,00
Bene N° 2 - Appartamento Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente snc), piano 1	161,93 mq	700,00 €/mq	€ 113.351,00	100,00%	€ 113.351,00
Bene N° 3 - Deposito Liveri (NA) - vico Madonna delle Grazie n. 2 (catastalmente trav. di via Parrocchia snc), piano 2	78,00 mq	700,00 €/mq	€ 54.600,00	100,00%	€ 54.600,00
Valore di stima:					€ 277.291,00

BENE 1

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del 51,00%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (51,00%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-6 %);
- Stato d'uso, manutenzione (-35%);
- Stato di possesso (-0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (-5,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

VALORE FINALE del Bene 1 al netto delle decurtazioni e arrotondato è pari a € 53.576,00

BENE 2

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del 28,40%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (28,40%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-3,4%);
- Stato d'uso, manutenzione (-15%);
- Stato di possesso (-0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (-5,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

VALORE FINALE del Bene 2 al netto delle decurtazioni e arrotondato è pari a € 81.150,00

BENE 3

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del 40%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (40%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-20%);
- Stato d'uso, manutenzione (-10%);
- Stato di possesso (-0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (-5,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

VALORE FINALE del Bene 3 al netto delle decurtazioni e arrotondato è pari a € 32.760,00

IL VALORE FINALE DEL LOTTO UNICO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI E ARROTONDATO È PARI A € 167.500,00

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.

Con osservanza

Napoli, li 19/03/2024

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

Arch. Merito Vittorio

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T-S1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a Caserta S.M.C.V. il 28/02/2022
Reg. gen. 7328 - Reg. part. 759
Importo: € 100.000,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 100.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Caserta S.M.C.V. il 03/11/2022
Reg. gen. 40957 - Reg. part. 4683
Importo: € 254.000,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 169.793,10

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Caserta S.M.C.V. il 22/03/2023
Reg. gen. 11501 - Reg. part. 8996
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE SNC), PIANO 1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a Caserta S.M.C.V. il 28/02/2022
Reg. gen. 7328 - Reg. part. 759
Importo: € 100.000,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 100.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Caserta S.M.C.V. il 03/11/2022
Reg. gen. 40957 - Reg. part. 4683
Importo: € 254.000,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 169.793,10

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Caserta S.M.C.V. il 22/03/2023
Reg. gen. 11501 - Reg. part. 8996
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"

BENE N° 3 - DEPOSITO /SOTTOTETTO NON ABITABILE UBICATO A LIVERI (NA) - VICO MADONNA DELLE GRAZIE N. 2 (CATASTALMENTE TRAV. DI VIA PARROCCHIA SNC), PIANO 2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a Caserta S.M.C.V. il 28/02/2022
Reg. gen. 7328 - Reg. part. 759
Importo: € 100.000,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 100.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Caserta S.M.C.V. il 03/11/2022
Reg. gen. 40957 - Reg. part. 4683
Importo: € 254.000,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 169.793,10

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Caserta S.M.C.V. il 22/03/2023
Reg. gen. 11501 - Reg. part. 8996
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"