

TRIBUNALE DI NOLA

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Esposito Arianna, nell'Esecuzione Immobiliare 130/2023 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

...omississ...

contro

...omississ...

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	5
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Dati Catastali.....	12
Precisazioni.....	14
Patti.....	14
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	30
Regolarità edilizia.....	31
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Stima / Formazione lotti.....	34
Riepilogo bando d'asta.....	39
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 130/2023 del R.G.E.	41



All'udienza del 14/03/2024, la sottoscritta Arch. Esposito Arianna, con studio in Via G. Dublino - 80011 - Acerra (NA), email arianna.esposito1991@gmail.com, PEC arianna.esposito@archiworldpec.it, Tel. 334 5495318, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Alveo S. Spirito n.13, interno 4, piano 1, censito al catasto fabbricati al foglio 13, particella 197, subalterno 14.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Alveo S. Spirito n.13, piano Seminterrato, censito al catasto fabbricati al foglio 13, particella 197, subalterno 33.
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Alveo S. Spirito n.13, piano Seminterrato, censito al catasto fabbricati al foglio 13, particella 197, subalterno 25

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, INTERNO 4, PIANO 1 - F 13 P.LLA 197 SUB. 14

Appartamento ubicato al piano primo, sito nel Comune di Casalnuovo di Napoli, Alveo S. Spirito n.13, censito al catasto fabbricati al **folio 13, particella 197, subalterno 14**. L'immobile è parte di un fabbricato che si sviluppa per quattro piani in elevazione. L'intero fabbricato è costituito da una struttura intelaiata di travi e pilastri in c.a. con solai in latero cemento. L'accesso all'immobile avviene dalla Via Alveo Santo Spirito, passando dapprima un cancello posto al centro del prospetto principale del fabbricato, e poi per mezzo della scala comune del fabbricato condominiale.

La zona in cui è situato il cespite, è una frazione del Comune di Casalnuovo di Napoli, denominata Licignano, a carattere prevalentemente residenziale.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, PIANO SEMINTERRATO - F 13 P.LLA 197 SUB. 33

L'immobile è un garage ubicato al piano seminterrato, sito nel Comune di Casalnuovo di Napoli, Alveo S. Spirito n.13, censito al catasto fabbricati al **folio 13, particella 197, subalterno 33**. L'immobile è parte di un fabbricato che si sviluppa per quattro piani in elevazione. L'intero fabbricato è costituito da una struttura intelaiata di travi e pilastri in c.a. con solai in latero cemento. L'accesso all'immobile avviene per mezzo di una rampa posta al lato destro del prospetto principale dell'edificio.

La zona in cui è situato il cespite, è una frazione del Comune di Casalnuovo di Napoli, denominata Licignano, a carattere prevalentemente residenziale.



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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, PIANO SEMINTERRATO – F 13 P.LLA 197 SUB. 25

L'immobile è un garage ubicato al piano seminterrato, sito nel Comune di Casalnuovo di Napoli, Alveo S.Spirito n.13, censito al catasto fabbricati al **folio 13, particella 197, subalterno 25**. L'immobile è parte di un fabbricato che si sviluppa per quattro piani in elevazione. L'intero fabbricato è costituito da una struttura intelaiata di travi e pilastri in c.a. con solai in latero cemento. L'accesso all'immobile avviene per mezzo di una rampa posta al lato destro del prospetto principale dell'edificio.

La zona in cui è situato il cespite, è una frazione del Comune di Casalnuovo di Napoli, denominata Licignano, a carattere prevalentemente residenziale.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, INTERNO 4, PIANO 1 – F 13 P.LLA 197 SUB. 14

Si attesta che per la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata la certificazione notarile.

In data 11/10/2023 è stata depositata dal creditore precedente la certificazione notarile redatta dal Notaio Maurizio Lunetta, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

Si vuol precisare che per definire in maniera compiuta i passaggi dei trasferimenti del periodo del ventennale che precede l'acquisizione del debitore eseguito oltre a quanto riportato nella predetta certificazione notarile è stato acquisito dalla scrivente l'atto di vendita del 05/12/1966, a rogito del notaio Giuseppe Ciaccia, n. rep. 130727, n.racc. 4549.

Per maggiori dettagli sui passaggi dei trasferimenti si rimanda al paragrafo relativo alle provenienze ventennali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, PIANO SEMINTERRATO – F 13 P.LLA 197 SUB. 33

Si attesta che per la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata la certificazione notarile.

In data 11/10/2023 è stata depositata dal creditore precedente la certificazione notarile redatta dal Notaio Maurizio Lunetta, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.



Si vuol precisare che per definire in maniera compiuta i passaggi dei trasferimenti del periodo del ventennale che precede l'acquisizione del debitore esecutato oltre a quanto riportato nella predetta certificazione notarile è stato acquisito dalla scrivente l'atto di vendita del 05/12/1966, a rogito del notaio Giuseppe Ciaccia, n. rep. 130727, n.racc. 4549.

Per maggiori dettagli sui passaggi dei trasferimenti si rimanda al paragrafo relativo alle provenienze ventennali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, PIANO SEMINTERRATO - F 13 P.LLA 197 SUB. 25

Si attesta che per la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata la certificazione notarile.

In data 11/10/2023 è stata depositata dal creditore procedente la certificazione notarile redatta dal Notaio Maurizio Lunetta, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

Si vuol precisare che per definire in maniera compiuta i passaggi dei trasferimenti del periodo del ventennale che precede l'acquisizione del debitore esecutato oltre a quanto riportato nella predetta certificazione notarile è stato acquisito dalla scrivente l'atto di vendita del 05/12/1966, a rogito del notaio Giuseppe Ciaccia, n. rep. 130727, n.racc. 4549.

Per maggiori dettagli sui passaggi dei trasferimenti si rimanda al paragrafo relativo alle provenienze ventennali.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, INTERNO 4, PIANO 1 - F 13 P.LLA 197 SUB. 14

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

- ...omississ... (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ...omississ...
Nato a ...omississ... il ...omississ...

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

- ...omississ... (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il debitore ...omississ... risulta coniugato con ...omississ... (nata ...omississ...) in data ...omississ..., come si evince dall'atto n.50/2009 parte II serie A Ufficio 1 del registro del Comune di Casalnuovo di Napoli, successivamente con atto del 10/09/2010 a rogito del notaio Loredana Grimaldi ha stipulato convenzioni matrimoniali scegliendo il regime di separazione di beni. Inoltre con provvedimento del

Tribunale di Nola n.6801/2019 del 21/05/2020 è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi di cui all'atto di matrimonio predetto (Cfr. allegato 8).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, PIANO SEMINTERRATO - F 13 P.LLA 197 SUB. 33

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

- ...omississ... (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ...omississ...
Nato a ...omississ... il ...omississ...

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

- ...omississ... (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il debitore ...omississ... risulta coniugato con ...omississ... (nata ad ...omississ...) in data 29/07/2009, come si evince dall'atto n.50/2009 parte II serie A Ufficio 1 del registro del Comune di Casalnuovo di Napoli, successivamente con atto del 10/09/2010 a rogito del notaio Loredana Grimaldi ha stipulato convenzioni matrimoniali scegliendo il regime di separazione di beni. Inoltre con provvedimento del Tribunale di Nola n.6801/2019 del 21/05/2020 è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi di cui all'atto di matrimonio predetto (Cfr. allegato 8).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, PIANO SEMINTERRATO - F 13 P.LLA 197 SUB. 25

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

- ...omississ... (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ...omississ...
Nato a ...omississ... il ...omississ...

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

- ...omississ... (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il debitore ...omississ... risulta coniugato con ...omississ... (nata ad ...omississ...) in data 29/07/2009, come si evince dall'atto n.50/2009 parte II serie A Ufficio 1 del registro del Comune di Casalnuovo di Napoli, successivamente con atto del 10/09/2010 a rogito del notaio Loredana Grimaldi ha stipulato convenzioni matrimoniali scegliendo il regime di separazione di beni. Inoltre con provvedimento del



Tribunale di Nola n.6801/2019 del 21/05/2020 è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi di cui all'atto di matrimonio predetto (Cfr. allegato 8).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, INTERNO 4, PIANO 1 - F 13 P.LLA 197 SUB. 14

L'unità immobiliare confina a nord-ovest con il vano scala (sub. 38), ad est affaccia sul subalterno 2 ed a sud affaccia sull'area esterna del subalterno 12. Infine ad ovest confina con la particella 199.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, PIANO SEMINTERRATO - F 13 P.LLA 197 SUB. 33

Il bene confina ad est con l'area di manovra sub.38, a sud confina con il subalterno 34 ed infine a nord confina con il subalterno 32.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, PIANO SEMINTERRATO - F 13 P.LLA 197 SUB. 25

Il bene confina per tre lati con l'area di manovra (sub.38), ovvero ai lati est, nord ed ovest. Infine confina a sud con il subalterno 26.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, INTERNO 4, PIANO 1 - F 13 P.LLA 197 SUB. 14

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,81 mq	63,81 mq	1	63,81 mq	2,72 m	1
Pertinenza esclusive di ornamento	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	-	-
Pertinenze esclusive di ornamento	15,94 mq	15,94 mq	0,10	1,59 mq	-	-
Muri comuni	4,72 mq	4,72 mq	0,50	2,36 mq	-	-
Muri non comuni	9,86 mq	9,86 mq	1,00	9,86 mq	-	-
Totale superficie convenzionale:				85,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,12 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata come da Manuale dell'Agenzia del Territorio, in conformità con il D.P.R. n.138/1998 allegato C (Cfr. Allegato 5 del manuale Agenzia del Territorio - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, PIANO SEMINTERRATO - F 13 P.LLA 197 SUB. 33

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,51 mq	17,51 mq	1,00	17,51 mq	0,00 m	
Muri comuni	2,99 mq	2,99 mq	0,50	1,50 mq	0,00 m	
Muri non comuni	1,12 mq	1,12 mq	1,00	1,12 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				20,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata come da Manuale dell'Agenzia del Territorio, in conformità con il D.P.R. n.138/1998 allegato C (Cfr. Allegato 5 del manuale Agenzia del Territorio - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, PIANO SEMINTERRATO - F 13 P.LLA 197 SUB. 25

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	12,22 mq	12,22 mq	1,00	12,22 mq	0,00 m	
Muri comuni	1,50 mq	1,50 mq	0,50	0,75 mq	0,00 m	
Muri non comuni	2,62 mq	2,62 mq	1,00	2,62 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				15,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,59 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata come da Manuale dell'Agenzia del Territorio, in conformità con il D.P.R. n.138/1998 allegato C (Cfr. Allegato 5 del manuale Agenzia del Territorio - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, INTERNO 4, PIANO 1 - F 13 P.LLA 197 SUB. 14

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1978 al 04/04/1992	...omississ... per la quota di 1/1 di proprietà.	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 197 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 06 04
Dal 04/04/1992 al 31/03/2005	...omississ... per la quota di 1/1 di proprietà.	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 197 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 06 04
Dal 31/03/2005 al 06/11/2006	...omississ... per la quota di 1/1 di proprietà.	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 197 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 05 36
Dal 06/11/2006 al 18/03/2024	...omississ... per la quota di 1/1 di proprietà.	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 197 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 06 78
Dal 30/06/1987 al 16/11/1999	...omississ..., per la quota di 1/1 di proprietà.	Catasto Fabbricati Fig. 13, Part. 197 Categoria B7
Dal 15/05/1993	...omississ... ..omississ... ..omississ... ...omississ... ..omississ... ..omississ..., ...omississ..., ..omississ..., ..omississ...,	Catasto Fabbricati Fig. 13, Part. 197 Categoria B7, Cons. 2.070,00 mq
Dal al 01/03/2004	...omississ...	Catasto Fabbricati Fig. 13, Part. 197 Categoria B7 Cl.2, Cons. 2.070,00 mq
Dal al 13/03/2007	...omississ...	Catasto Fabbricati Fig. 13, Part. 197 Categoria B7 Cl.2, Cons. 2.070,00 mq
Dal 13/03/2007 al 10/09/2010	...omississ...	Catasto Fabbricati Fig. 13, Part. 197 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 278,89
Dal 10/09/2010 al 22/04/2020	...omississ...	Catasto Fabbricati Fig. 13, Part. 197, Sub. 14 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani

		Rendita € 278,89
Dal 22/04/2020 al 18/03/2024	...omississ...	Catasto Fabbricati Fig. 13, Part. 197, Sub. 14 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 278,89 Piano 1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, PIANO SEMINTERRATO - F 13 P.LLA 197 SUB. 33

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1978 al 04/04/1992	...omississ...	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 197 Qualità Seminativo irriguo CL2 Superficie (ha are ca) 06 04
Dal 04/04/1992 al 31/03/2005	...omississ...	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 197 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 06 04
Dal 31/03/2005 al 06/11/2006	...omississ...	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 197 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 05 36
Dal 06/11/2006 al 18/03/2024	...omississ...	Catasto Terreni Fig. 13, Part. 197 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 06 78
Dal al 15/05/1993	...omississ...	Catasto Fabbricati Fig. 13, Part. 197 Categoria T
Dal al 04/07/1994	...omississ...	Catasto Fabbricati Fig. 13, Part. 197 Categoria T
Dal al 01/03/2004	...omississ...	Catasto Fabbricati Fig. 13, Part. 197 Categoria B7 Cl.2, Cons. 2.070,00 mq
Dal al 13/03/2007	...omississ...	Catasto Fabbricati Fig. 13, Part. 197 Categoria B7 Cl.2, Cons. 2.070,00 mq
Dal 13/03/2007 al 10/09/2010	...omississ...	Catasto Fabbricati Fig. 13, Part. 197, Sub. 33 Categoria C6 Cl.1, Cons. 19 mq
Dal 10/09/2010 al 22/04/2020	...omississ...	Catasto Fabbricati Fig. 13, Part. 197, Sub. 33 Categoria C6 Cl.1, Cons. 19 mq
Dal 22/04/2020 al 18/03/2024	...omississ...	Catasto Fabbricati Fig. 13, Part. 197, Sub. 33 Categoria C6

Cl.1, Cons. 19 mq
Superficie catastale 21 mq
Rendita € 20,61

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, PIANO SEMINTERRATO – F 13 P.LLA 197 SUB. 25

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1978 al 04/04/1992	...omississ...	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 197 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 06 04
Dal 04/04/1992 al 31/03/2005	...omississ...	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 197 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 06 04
Dal 31/03/2005 al 06/11/2006	...omississ...	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 197 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 05 36
Dal 06/11/2006 al 06/11/2006	...omississ...	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 197 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 06 04
Dal al 15/05/1993	...omississ...	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 197 Categoria T
Dal al 01/03/2004	...omississ...	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 197 Categoria B7 Cl.2, Cons. 2.070,00 mq
Dal al 13/03/2007	...omississ...	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 197 Categoria B7 Cl.2, Cons. 2.070,00 mq
Dal 13/03/2007 al 10/09/2010	...omississ...	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 197, Sub. 25 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq Rendita € 13,01
Dal 10/09/2010 al 22/04/2020	...omississ...	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 197, Sub. 25 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq Rendita € 13,01
Dal 22/04/2020 al 18/03/2024	...omississ...	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 197, Sub. 25 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 13,01



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, INTERNO 4, PIANO 1 - F 13 P.LLA 197 SUB. 14

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	197	14		A2	4	4,5 vani	83 mq	278,89 €	1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
13	197				Ente urbano		06 78 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati identificativi risultano essere corretti, la ditta catastale risulta corretta.

Dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali presenti agli atti risultano delle lievi difformità relative alla distribuzione interna.

In sede di stima sono stati stimati i costi per la regolarizzazione catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, PIANO SEMINTERRATO - F 13 P.LLA 197 SUB. 33

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	197	33		C6	1	19	21 mq	20,61 €		



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	197				Ente urbano		06 78 mq			

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, PIANO SEMINTERRATO - F 13 P.LLA 197 SUB. 25

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	197	25		C6	1	12 mq	14 mq	13,01 €		

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	197				Ente urbano		06 78 mq			

Corrispondenza catastale

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

Come detto nel paragrafo delle precisazioni, si vuol sottolineare che alla data del primo accesso il bene risultava accessibile a chiunque poiché privo di serranda.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, PIANO SEMINTERRATO - F 13 P.LLA 197 SUB. 25

Si vuol precisare che alla data dell'accesso effettuato dalla scrivente sui luoghi di causa è risultato che il bene fosse sprovvisto di chiusura, ovvero privo di serranda e/o cancello e pertanto accessibile a chiunque. Per poter usufruire nel migliore dei modi del bene, il futuro acquirente dovrà installare una serranda e/o similari.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, INTERNO 4, PIANO 1 - F 13 P.LLA 197 SUB. 14

Relativamente al bene in oggetto si precisa che sussiste contratto di locazione ad uso abitativo, registrato il 14/01/2022, presso l'ufficio territoriale di Caserta (TEJ), serie 3T, numero 480, codice identificativo TEJ22T000480000F (Cfr. allegato 9).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, PIANO SEMINTERRATO - F 13 P.LLA 197 SUB. 33

Relativamente al bene in oggetto si precisa che sussiste contratto di locazione ad uso abitativo, registrato il 14/01/2022, presso l'ufficio territoriale di Caserta (TEJ), serie 3T, numero 480, codice identificativo TEJ22T000480000F (Cfr. allegato 9).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, INTERNO 4, PIANO 1 - F 13 P.LLA 197 SUB. 14

Il fabbricato di cui è parte l'appartamento oggetto della presente risulta essere in buono stato conservativo. Per quanto riguarda lo stato manutentivo dell'appartamento, questo risulta essere in buone condizioni. L'unità immobiliare presenta pareti recentemente tinteggiate per le camere, presenta rivestimenti in cucina in ottimo stato ed infine risulta avere piastrelle ceramiche in entrambi i bagni in buono stato. Per quanto riguarda le pavimentazioni queste risultano in buono stato e anche gli infissi risultano essere tutti in buono stato. Infine si riferisce che il bene è dotato di impianto elettrico funzionante, di impianto idrico e servizi igienico-sanitari in buono stato, nonché è dotato anche di impianti tecnologici di climatizzazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, PIANO SEMINTERRATO - F 13 P.LLA 197 SUB. 33

L'immobile risulta essere in discreto stato conservativo, le pareti risultano tinteggiate di bianco, ed è fornito di una serranda basculante in ferro in buono stato. Infine il bene risulta dotato di impianto

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, PIANO SEMINTERRATO - F 13 P.LLA 197 SUB. 25

L'immobile risulta essere in discreto stato conservativo, le pareti risultano tinteggiate di bianco. Alla data dell'accesso effettuato dalla scrivente risultava occupato da oggetti di vario genere, tra cui materiali edili (sabbia e scarti vari), tavole di legno, sanitari, scatole e vari (Cfr. allegato 1).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, INTERNO 4, PIANO 1 - F 13 P.LLA 197 SUB. 14

Sussistono parti comuni come da art 1117 c.c., si precisa altresì che l'immobile è ubicato in fabbricato a carattere condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, PIANO SEMINTERRATO - F 13 P.LLA 197 SUB. 33

Sussistono parti comuni come da art 1117 c.c., si precisa altresì che l'immobile è ubicato in fabbricato a carattere condominiale.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, PIANO SEMINTERRATO - F 13 P.LLA 197 SUB. 25

Sussistono parti comuni come da art 1117 c.c., si precisa altresì che l'immobile è ubicato in fabbricato a carattere condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, INTERNO 4, PIANO 1 - F 13 P.LLA 197 SUB. 14

Come risulta dal certificato emesso dalla Regione Campania Unità operativa dirigenziale foreste - Ufficio Usi Civici, per il territorio del Comune di Casalnuovo di Napoli (NA) non risultano terreni gravati da usi civici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, PIANO SEMINTERRATO - F 13 P.LLA 197 SUB. 33

Come risulta dal certificato emesso dalla Regione Campania Unità operativa dirigenziale foreste - Ufficio Usi Civici, per il territorio del Comune di Casalnuovo di Napoli (NA) non risultano terreni

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, PIANO SEMINTERRATO - F 13 P.LLA 197 SUB. 25

Come risulta dal certificato emesso dalla Regione Campania Unità operativa dirigenziale foreste - Ufficio Usi Civici, per il territorio del Comune di Casalnuovo di Napoli (NA) non risultano terreni gravati da usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, INTERNO 4, PIANO 1 - F 13 P.LLA 197 SUB. 14

Il bene oggetto della presente è un appartamento, il fabbricato di cui è parte si presenta esternamente in buone condizioni. L'intero fabbricato è servito da una scala interna, è costituito da quattro piani in elevazione e un piano seminterrato, inoltre presenta una struttura intelaiata di travi e pilastri in c.a. con solai in latero cemento. Il prospetto principale del fabbricato si presenta con rifiniture esterne di colore giallo pallido, privo di decorazioni e definito dalla regolarità degli infissi e dei balconi. L'ingresso all'immobile avviene dalla Via Tommaso Aniello - Alveo S. Spirito, per mezzo dei cancelli principali, e attraversando dapprima l'area esterna comune e poi per mezzo del vano scale. All'appartamento si accede per mezzo di una porta blindata che apre sull'ambiente della cucina. Dalla cucina c'è accesso diretto ad una camera ed un balcone (esposto sui lati nord ed est), nonché al disimpegno che porta agli altri ambienti, ovvero altre due camere e due bagni. Inoltre l'appartamento presenta un ulteriore balcone sul lato sud, al quale si ha accesso dalle camere da letto. Gli ambienti interni risultano tutti tinteggiati, ad eccezione della cucina e dei bagni, poiché la cucina, oltre alla tinteggiatura presenta, per un'altezza di circa un metro, un rivestimento di piastre di gres porcellanato mentre le pareti dei bagni risultano rivestite con piastrelle ceramiche. L'altezza interna dell'appartamento è di circa 2,72 m, mentre i bagni presentano un'altezza interna di circa 2,59 m. Per quanto riguarda gli infissi, questi sono della tipologia battente, di cui quelli esterni risultano in ferro mentre quelli interni risultano essere in alluminio. Per quanto riguarda le porte interne queste sono in legno tamburato, di cui risultano alcune a battente ed altre scorrevoli. L'intero appartamento risulta pavimentato da piastrelle ceramiche di colori tenui, ad eccezione dei bagni che presentano piastrelle di colore azzurro. Il bene è fornito di impianto elettrico funzionante, nonché di impianto idrico e servizi igienico-sanitari in buono stato. L'immobile è dotato di impianti tecnologici di climatizzazione. Nel complesso l'appartamento risulta in un buono stato conservativo (Cfr. allegato 1).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, PIANO SEMINTERRATO - F 13 P.LLA 197 SUB. 33

L'immobile risulta essere in discreto stato conservativo, le pareti risultano tinteggiate di bianco, ed è fornito di una serranda basculante in ferro. L'altezza massima interna dell'immobile è di 3,30 m, inoltre risulta esserci un soppalco, in ferro e legno, lungo circa 1,50 m ed alto circa 2 m. La pavimentazione interna risulta allo stato grezzo. Il bene risulta dotato di impianto elettrico funzionante.



**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S.
SPIRITO N.13, PIANO SEMINTERRATO - F 13 P.LLA 197 SUB. 25**

L'immobile risulta essere in discreto stato conservativo, le pareti risultano tinteggiate di bianco, l'altezza interna è di 3,20 m, risulta una pavimentazione ceramica. L'immobile attualmente non è dotato di infissi, invero è che risulta privo di serranda e pertanto accessibile a chiunque. Inoltre risulta sprovvisto di illuminazione propria.

STATO DI OCCUPAZIONE**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO
S. SPIRITO N.13, INTERNO 4, PIANO 1 - F 13 P.LLA 197 SUB. 14**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/01/2022
- Scadenza contratto: 30/12/2025
- Scadenza disdetta: 30/06/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

L'immobile risulta occupato da terzi con titolo opponibile, come si evince dal contratto di locazione ad uso abitativo, registrato il 14/01/2022, presso l'ufficio territoriale di Caserta (TEJ), serie 3T, numero 480, codice identificativo TEJ22T0004800000F (Cfr. allegato Contratto).

Si precisa che tale contratto si riferisce anche al bene n.2 della presente.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S.
SPIRITO N.13, PIANO SEMINTERRATO - F 13 P.LLA 197 SUB. 33**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/01/2022



- Scadenza contratto: 30/12/2025
- Scadenza disdetta: 30/06/2025

L'immobile risulta occupato da terzi con titolo opponibile, come si evince dal contratto di locazione ad uso abitativo, registrato il 14/01/2022, presso l'ufficio territoriale di Caserta (TE), serie 3T, numero 480, codice identificativo TEJ22T000480000F (Cfr. Allegato Contratti).

Si precisa che tale contratto si riferisce anche al bene n.1 della presente.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, PIANO SEMINTERRATO - F 13 P.LLA 197 SUB. 25

L'immobile risulta libero

L'immobile alla data del primo accesso effettuato dalla scrivente congiuntamente con il custode giudiziario risultava occupato da scatoloni e varie e privo di chiusura. Allo stato attuale risulta accessibile a chiunque.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, INTERNO 4, PIANO 1 - F 13 P.LLA 197 SUB. 14

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/1966 al 04/07/1994	...omississ... per la quota di 1/1 di proprietà.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Ciaccia	05/12/1966		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli	23/12/1966	61222	42447
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Casoria	19/12/1966	1569	
Dal 04/07/1994 al 25/01/2004	...omississ... per la quota 1/11 di proprietà; ...omississ... per la quota 1/11 di proprietà; ...omississ... per la quota 1/11 di proprietà; ...omississ..., per la quota 1/11 di proprietà; ...omississ..., per la quota 1/11 di proprietà;	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alessandro Scarnecchia	04/07/1994	17953	4649
		Trascrizione			

	1/11 di proprietà; ...omississ... per la quota 1/11 di proprietà.	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli	24/03/2004	14053	10184
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Napoli				
Dal 25/01/2004 al 01/03/2004	...omississ... per la quota 1/1 di proprietà	Accettazione di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alessandro Scarnecchia	25/01/2004	25549	10291
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	24/03/2004	14053	10184
Dal 01/03/2004 al 10/09/2010	...omississ... per la quota 1/1 di proprietà	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lessandro Scarnecchia	01/03/2004	25549	10291
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	29/03/2004	14871	10839
Dal 10/09/2010 al 22/04/2020	...omississ... per la quota 1/1 di proprietà	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Loredana Grimaldi	10/09/2010	41144	7607
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli	13/09/2010	40504	27844

Dal 22/04/2020	...omississ... per la quota 1/1 di proprietà	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Decimo Antonio	22/04/2020	90623	24522
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli	29/04/2020	14603	11097
		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;

Con atto di vendita del 05/12/1966, rogato dal notaio Giuseppe Ciaccia, trascritto ai nn.61222/42477 il 23/12/1996 (in data antecedente alla riforma del diritto di famiglia del 19/05/1975), il Sig. ...omississ... (...omississ..., ...omississ...) ha acquisito il terreno ove sorge l'attuale fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di relazione.

In data 15/05/1993 è deceduto il Sig. ...omississ...lasciando come unici eredi i suoi 11 figli (per la quota di 1/11 ciascuno).

Con atto di donazione del 04/07/1994 e successivo atto di donazione accettata del 25/01/2004, rogati dal notaio Alessandro Scarnecchia, trascritti entrambi ai nn. 14053/10184 il 24/03/2004 gli eredi germani ...omississ... hanno donato all'...omississ...il fabbricato e l'area di sedime sorto sul terreno acquistato dal loro genitore ...omississ..., censito al foglio 13, particella 197 nonché al foglio 13, particella 197(già 176/b).

Con atto di compravendita del 01/03/2004, rogato dal notaio Alessandro Scarnecchia, trascritto ai nn. 14871/10839 il 29/03/2004, ...omississ...acquisisce da ...omississ...la quota 1/1 di proprietà del bene censito al foglio 13, particella 197.

Con atto di vendita del 10/09/2010, rogato dal notaio Loredana Grimaldi, trascritto ai nn. 40504/27844 il 13/09/2010, ...omississ...vende alla Sig.ra ...omississ...la quota 1/1 di proprietà dei beni censiti al foglio 13, particella 197, subb. 14, 33, 25 e 6(bene non oggetto di procedura).

Con atto di compravendita del 22/04/2020, rogato dal notaio Antonio Decimo, trascritto ai nn. 14603/11097 il 29/04/2020, ...omississ...vende al Sig. ...omississ... (debitore esecutato) la quota 1/1 di proprietà dei beni censiti al foglio 13, particella 197, subb. 14,33, 25 e 6(bene non oggetto di procedura).

Giova infine precisare che risulta l'accettazione tacita dell'eredità del Sig. ...omississ...da parte di tutti gli 11 eredi, trascritta ai nn. 70106/35730 il 30/10/2007.

		Alessandro Scarnecchia	01/03/2004	25559	10297
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli	29/03/2004		10839
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/09/2010 al 22/04/2020	...omississ...per la quota di 1/1 di proprietà.	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Loredana Grimaldi	10/09/2010	41144	7607
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli	13/09/2010	40504	27844
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/04/2020	...omississ...per la quota di 1/1 di proprietà.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Decimo Antonio	22/04/2020	90623	24522
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli	29/04/2020	14603	11097
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;

Con atto di vendita del 05/12/1966, rogato dal notaio Giuseppe Ciaccia, trascritto ai nn.61222/42477 il 23/12/1996 (in data antecedente alla riforma del diritto di famiglia del 19/05/1975), il Sig. ...omississ... (...omississ..., ...omississ...) ha acquisito il terreno ove sorge l'attuale fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di relazione.

In data 15/05/1993 è deceduto il Sig. ...omississ... lasciando come unici eredi i suoi 11 figli (per la quota di 1/11 ciascuno).

Con atto di donazione del 04/07/1994 e successivo atto di donazione accettata del 25/01/2004, rogati dal notaio Alessandro Scarnecchia, trascritti entrambi ai nn. 14053/10184 il 24/03/2004 gli eredi germani...omississ... hanno donato all'...omississ... il fabbricato e l'area di sedime sorto sul terreno acquistato dal loro genitore...omississ..., censito al foglio 13, particella 197 nonché al foglio 13, particella 197(già 176/b).

Con atto di compravendita del 01/03/2004, rogato dal notaio Alessandro Scarnecchia, trascritto ai nn. 14871/10839 il 29/03/2004, ...omississ... acquisisce da ...omississ... la quota 1/1 di proprietà del bene censito al foglio 13, particella 197.

Con atto di vendita del 10/09/2010, rogato dal notaio Loredana Grimaldi, trascritto ai nn. 40504/27844 il 13/09/2010, ...omississ... vende alla Sig.ra ...omississ... la quota 1/1 di proprietà dei beni censiti al foglio 13, particella 197, subb. 14, 33, 25 e 6(bene non oggetto di procedura).

Con atto di compravendita del 22/04/2020, rogato dal notaio Antonio Decimo, trascritto ai nn. 14603/11097 il 29/04/2020, ...omississ... vende al Sig. ...omississ... (debitore esecutato) la quota 1/1 di proprietà dei beni censiti al foglio 13, particella 197, subb. 14,33, 25 e 6(bene non oggetto di procedura).

Giova infine precisare che risulta l'accettazione tacita dell'eredità del Sig. ...omississ... da parte di tutti gli 11 eredi, trascritta ai nn. 70106/35730 il 30/10/2007.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13 - F 13 P.LLA 197 SUB. 25

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/1966 al 04/07/1994	...omississ..., per la quota di 1/1 di proprietà.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Ciaccia	05/12/1966		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli	23/12/1966	61222	42447
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/1994 al 25/01/2004	...omississ... per la quota 1/11 di proprietà; ...omississ... per la quota 1/11 di proprietà; ...omississ... per la quota 1/11 di proprietà; ...omississ..., per la quota 1/11 di proprietà; ...omississ..., per la quota 1/11 di proprietà; ...omississ..., per la quota 1/11 di proprietà; ...omississ... per la quota 1/11 di proprietà; ...omississ... per la quota 1/11 di proprietà;	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alessandro Scarnecchia	04/07/1994	17953	4649
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli	24/03/2004	14053	10184

	1/11 di proprietà; ...omississ..., per la quota 1/11 di proprietà; ...omississ... per la quota 1/11 di proprietà; ...omississ... per la quota 1/11 di proprietà; ...omississ... per la quota 1/11 di proprietà.	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/2004 al 01/03/2004	...omississ..., per la quota di 1/1 di proprietà.	Accettazione di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alessandro Scarnecchia	25/01/2004	25549	10291
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli	24/03/2004	14053	10184
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/03/2004 al 10/09/2010	...omississ..., per la quota di 1/1 di proprietà.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alessandro Scarnecchia	01/03/2004	25559	10297
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli	29/03/2004		10839
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/09/2010 al 22/04/2020	...omississ..., per la quota di 1/1 di proprietà.	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Loredana Grimaldi	10/09/2010	41144	7607
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli	13/09/2010	40504	27844
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/04/2020	...omississ..., per la quota di	Compravendita			

1/1 di proprietà.	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Antonio Decimo	22/04/2020	90623	24522
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Napoli	29/04/2020	14603	11097
	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;

Con atto di vendita del 05/12/1966, rogato dal notaio Giuseppe Ciaccia, trascritto ai nn.61222/42477 il 23/12/1996 (in data antecedente alla riforma del diritto di famiglia del 19/05/1975), il Sig. ...omissis... (...omissis..., ...omissis...) ha acquisito il terreno ove sorge l'attuale fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di relazione.

In data 15/05/1993 è deceduto il Sig. ...omissis... lasciando come unici eredi i suoi 11 figli (per la quota di 1/11 ciascuno).

Con atto di donazione del 04/07/1994 e successivo atto di donazione accettata del 25/01/2004, rogati dal notaio Alessandro Scarnecchia, trascritti entrambi ai nn. 14053/10184 il 24/03/2004 gli eredi germani ...omissis... hanno donato all'...omissis... il fabbricato e l'area di sedime sorto sul terreno acquistato dal loro genitore ...omissis..., censito al foglio 13, particella 197 nonché al foglio 13, particella 197(già 176/b).

Con atto di compravendita del 01/03/2004, rogato dal notaio Alessandro Scarnecchia, trascritto ai nn. 14871/10839 il 29/03/2004, ...omissis... acquisisce da ...omissis... la quota 1/1 di proprietà del bene censito al foglio 13, particella 197.

Con atto di vendita del 10/09/2010, rogato dal notaio Loredana Grimaldi, trascritto ai nn. 40504/27844 il 13/09/2010, ...omissis... vende alla Sig.ra ...omissis... la quota 1/1 di proprietà dei beni censiti al foglio 13, particella 197, subb. 14, 33, 25 e 6(bene non oggetto di procedura).

Con atto di compravendita del 22/04/2020, rogato dal notaio Antonio Decimo, trascritto ai nn. 14603/11097 il 29/04/2020, ...omissis... vende al Sig. ...omissis... (debitore esecutato) la quota 1/1 di proprietà dei beni censiti al foglio 13, particella 197, subb. 14,33, 25 e 6(bene non oggetto di procedura).

Giova infine precisare che risulta l'accettazione tacita dell'eredità del Sig. ...omissis... da parte di tutti gli 11 eredi, trascritta ai nn. 70106/35730 il 30/10/2007.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, INTERNO 4, PIANO 1 – F 13 P.LLA 197 SUB. 14

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Napoli il 03/11/2009
Reg. gen. 65047 - Reg. part. 11041
Importo: € 1.400.000,00
A favore di ...omissis...
Contro ...omissis...
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 700.000,00
Rogante: Pulcini Vincenzo
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 49524
N° raccolta: 11554
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Napoli il 15/01/2010
Reg. gen. 1749 - Reg. part. 290
Importo: € 600.000,00
A favore di ...omissis...
Contro ...omissis...
Capitale: € 300.000,00
Percentuale interessi: 2,842 %
Rogante: Pulcini Vincenzo
Data: 13/01/2010
N° repertorio: 49875
N° raccolta: 11765
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Napoli il 13/09/2010
Reg. gen. 40505 - Reg. part. 7528
Importo: € 300.000,00
A favore di ...omissis...
Contro ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Grimaldi Loredana
N° repertorio: 41145
N° raccolta: 7608

Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Napoli il 24/11/2005
Reg. gen. 65759 - Reg. part. 36097
A favore di ...omissis...



Contro ...omissis...

Note: La formalità è trascritta sul foglio 13, particella 197, ed è relativa ad un obbligo edilizio che grava sulla destinazione del solo piano quarto dell'edificio di cui fa parte il bene in questione.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Napoli il 25/09/2023

Reg. gen. 45855 - Reg. part. 35707

Contro ...omissis...

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Napoli il 18/03/2010

Reg. gen. 13815 - Reg. part. 1671

A favore di ...omissis...

Contro ...omissis....

Note: L'annotazione si riferisce alla iscrizione del 15/01/2010 nn.1749/290. Si precisa che all'annotazione ha fatto seguito la comunicazione n.2556 del 13/07/2012 di cancellazione di quota di ipoteca frazionata.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Napoli il 18/03/2010

Reg. gen. 13812 - Reg. part. 1668

A favore di ...omissis...

Contro ...omissis....

Note: L'annotazione si riferisce alla originaria iscrizione del 03/11/2009 nn. 65047/11041.

Inoltre sono state effettuate ispezioni ipotecarie sul soggetto debitore aggiornate alla data del 28/11/2024. Sul soggetto risulta iscritta la sola formalità pregiudizievole relativa alla presente procedura esecutiva (trascrizione contro del 25/09/2024, nn.45855/35707, pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOLA, Repertorio 4009 del 02/08/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI).

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S.
SPIRITO N.13, PIANO SEMINTERRATO - F 13 P.LLA 197 SUB. 33**

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Napoli il 03/11/2009

Reg. gen. 65047 - Reg. part. 11041

Importo: € 1.400.000,00

A favore di ...omissis...

Contro ...omissis....

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 700.000,00

Rogante: Pulcini Vincenzo

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 49524

N° raccolta: 11554

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Napoli il 15/01/2010
Reg. gen. 1749 - Reg. part. 290
Importo: € 600.000,00
A favore di ...omissis...
Contro ...omissis...
Capitale: € 300.000,00
Percentuale interessi: 2,842 %
Rogante: Pulcini Vincenzo
Data: 13/01/2010
N° repertorio: 49875
N° raccolta: 11765

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Napoli il 13/09/2010
Reg. gen. 40505 - Reg. part. 7528
Importo: € 300.000,00
A favore di ...omissis...
Contro ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Grimaldi Loredana
N° repertorio: 41145
N° raccolta: 7608

Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Napoli il 24/11/2005
Reg. gen. 65759 - Reg. part. 36097
A favore di ...omissis...
Contro ...omissis...
Note: La formalità è trascritta sul foglio 13, particella 197, ed è relativa ad un obbligo edilizio che grava sulla destinazione del solo piano quarto dell'edificio di cui fa parte il bene in questione.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Napoli il 25/09/2023
Reg. gen. 45855 - Reg. part. 35707
Contro ...omissis...
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Napoli il 18/03/2010
Reg. gen. 13815 - Reg. part. 1671
A favore di ...omissis...
Contro ...omissis...
Note: L'annotazione si riferisce alla iscrizione del 15/01/2010 nn.1749/290. Si precisa che all'annotazione ha fatto seguito la comunicazione n,2556 del 13/07/2012 di cancellazione di quota di ipoteca frazionata.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Napoli il 18/03/2010
Reg. gen. 13812 - Reg. part. 1668
A favore di ...omissis...
Contro ...omissis...

Note: L'annotazione si riferisce alla originaria iscrizione del 03/11/2009 nn. 65047/11041.

Inoltre sono state effettuate ispezioni ipotecarie sul soggetto debitore aggiornate alla data del 28/11/2024. Sul soggetto risulta iscritta la sola formalità pregiudizievole relativa alla presente procedura esecutiva (trascrizione contro del 25/09/2024, nn.45855/35707, pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOLA, Repertorio 4009 del 02/08/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, PIANO SEMINTERRATO - F 13 P.LLA 197 SUB. 25

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Napoli il 03/11/2009
Reg. gen. 65047 - Reg. part. 11041
Importo: € 1.400.000,00
A favore di ...omissis...
Contro ...omissis...

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 700.000,00
Rogante: Pulcini Vincenzo

Data: 28/10/2009
N° repertorio: 49524
N° raccolta: 11554

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Napoli il 15/01/2010
Reg. gen. 1749 - Reg. part. 290
Importo: € 600.000,00
A favore di ...omissis...
Contro ...omissis...

Capitale: € 300.000,00
Percentuale interessi: 2,842 %
Rogante: Pulcini Vincenzo

Data: 13/01/2010
N° repertorio: 49875
N° raccolta: 11765

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Napoli il 13/09/2010
Reg. gen. 40505 - Reg. part. 7528
Importo: € 300.000,00
A favore di ...omissis...
Contro ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...

Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 150.000,00

Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Napoli il 24/11/2005

Reg. gen. 65759 - Reg. part. 36097

A favore di ...omissis...

Contro ...omissis...

Note: La formalità è trascritta sul foglio 13, particella 197, ed è relativa ad un obbligo edilizio che grava sulla destinazione del solo piano quarto dell'edificio di cui fa parte il bene in questione.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Napoli il 25/09/2023

Reg. gen. 45855 - Reg. part. 35707

Contro ...omissis...

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Napoli il 18/03/2010

Reg. gen. 13814 - Reg. part. 1670

A favore di ...omissis...

Contro ...omissis...

Note: L'annotazione si riferisce all'iscrizione del 15/01/2010 nn. 1749/290.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Napoli il 18/03/2010

Reg. gen. 13812 - Reg. part. 1668

A favore di ...omissis...

Contro ...omissis...

Note: L'annotazione si riferisca all'iscrizione del 03/11/2009 nn. 65047/11041.

Inoltre sono state effettuate ispezioni ipotecarie sul soggetto debitore aggiornate alla data del 28/11/2024. Sul soggetto risulta iscritta la sola formalità pregiudizievole relativa alla presente procedura esecutiva (trascrizione contro del 25/09/2024, nn.45855/35707, pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOLA, Repertorio 4009 del 02/08/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, INTERNO 4, PIANO 1 - F 13 P.LLA 197 SUB. 14

L'immobile ricade nella zona B, sottozona B2, residenziale di completamento, come si evince dalla tavola T.11 del P.R.G. del Comune di Casalnuovo di Napoli (zonizzazione del vigente P.R.G.). La zona B è regolata dall'art.22 delle N.T.A. del P.R.G., approvato con DPGP n.546 del 05/08/1997, ed attualmente vigente. In particolare nella sottozona B2 è possibile nuova edificazione nel rispetto degli indici di fabbricabilità pari a 2.5 mc/mq. Ad ogni modo per maggiori dettagli si rimanda alle specifiche leggi e regolamenti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, PIANO SEMINTERRATO - F 13 P.LLA 197 SUB. 33

L'immobile ricade nella zona B, sottozona B2, residenziale di completamento, come si evince dalla tavola T.11 del P.R.G. del Comune di Casalnuovo di Napoli (zonizzazione del vigente P.R.G.). La zona B è regolata dall'art.22 delle N.T.A. del P.R.G., approvato con DPGP n.546 del 05/08/1997, ed attualmente vigente. In particolare nella sottozona B2 è possibile nuova edificazione nel rispetto degli indici di fabbricabilità pari a 2.5 mc/mq. Ad ogni modo per maggiori dettagli si rimanda alle specifiche leggi e regolamenti.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, PIANO SEMINTERRATO - F 13 P.LLA 197 SUB. 25

L'immobile ricade nella zona B, sottozona B2, residenziale di completamento, come si evince dalla tavola T.11 del P.R.G. del Comune di Casalnuovo di Napoli (zonizzazione del vigente P.R.G.). La zona B è regolata dall'art.22 delle N.T.A. del P.R.G., approvato con DPGP n.546 del 05/08/1997, ed attualmente vigente. In particolare nella sottozona B2 è possibile nuova edificazione nel rispetto degli indici di fabbricabilità pari a 2.5 mc/mq. Ad ogni modo per maggiori dettagli si rimanda alle specifiche leggi e regolamenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, INTERNO 4, PIANO 1 - F 13 P.LLA 197 SUB. 14

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

La scrivente in data 07/05/2024 ha eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Casalnuovo di Napoli, il quale ha reperito la seguente documentazione:

- Permesso di costruire n.185 del 2005;
- D.I.A. n.89/2006;
- Verbale P.M. 42/2007;
- D.I.A. n.61/2007.

L'edificio di cui è parte l'immobile è stato costruito in forza del permesso di costruire n.185/2005, con oggetto la realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni, previa demolizione dell'immobile esistente alla via Santi Apostoli-Via T. Aniello e concesso dal Comune di Casalnuovo di Napoli il 15/12/2005. Al predetto titolo sono susseguite la D.I.A. n.89/2006 (in variante al P.d.c. n.185/2005) e

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dalla sovrapposizione tra l'ultimo titolo autorizzativo (D.I.A. n.61/2007) e lo stato dei luoghi risultano alcune difformità, ovvero: diversa distribuzione interna, costruzione di una finestra in luogo di una porta-finestra sul lato est; inoltre risultano un ampliamento di superficie del balcone sul lato sud, per il quale si precisa che è rispettata la percentuale di tolleranza costruttiva nonché un ampliamento di volume sul balcone lato sud-ovest (presenza di veranda).

Le difformità sono tutte del tipo sanabile in accertamento di conformità, ad eccezione dell'ampliamento di volume che dovrà essere demolito per il ripristino dello stato dei luoghi. Si precisa che i costi per tale demolizione saranno a carico dell'acquirente.

In sede di stima sono stati stimati i soli costi per la regolarizzazione amministrativa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, PIANO SEMINTERRATO - F 13 P.LLA 197 SUB. 33

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

La scrivente in data 07/05/2024 ha eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Casalnuovo di Napoli, il quale ha reperito la seguente documentazione:

- Permesso di costruire n.185 del 2005;
- D.I.A. n.89/2006;
- Verbale P.M. 42/2007;
- D.I.A. n.61/2007.

L'edificio di cui è parte l'immobile è stato costruito in forza del permesso di costruire n.185/2005, con oggetto la realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni, previa demolizione dell'immobile esistente alla via Santi Apostoli-Via T. Aniello e concesso dal Comune di Casalnuovo di Napoli il 15/12/2005. Al predetto titolo sono susseguite la D.I.A. n.89/2006 (in variante al P.d.c. n.185/2005) e la D.I.A. n.61/2007 (in variante al P.d.c. n.185/2005 e alla D.I.A. n.89/2006).

Dalla sovrapposizione tra l'ultimo titolo autorizzativo e lo stato di fatto si rileva che esiste corrispondenza.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, PIANO SEMINTERRATO - F 13 P.LLA 197 SUB. 25

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



La scrivente in data 07/05/2024 ha eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Casalnuovo di Napoli, il quale ha reperito la seguente documentazione:

- Permesso di costruire n.185 del 2005;
- D.I.A. n.89/2006;
- Verbale P.M. 42/2007;
- D.I.A. n.61/2007.

L'edificio di cui è parte l'immobile è stato costruito in forza del permesso di costruire n.185/2005, con oggetto la realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni, previa demolizione dell'immobile esistente alla via Santi Apostoli-Via T. Aniello e concesso dal Comune di Casalnuovo di Napoli il 15/12/2005. Al predetto titolo sono susseguite la D.I.A. n.89/2006 (in variante al P.d.c. n.185/2005) e la D.I.A. n.61/2007 (in variante al P.d.c. n.185/2005 e alla D.I.A. n.89/2006).

Dalla sovrapposizione tra l'ultimo stato autorizzativo (D.I.A. n.61/2007) e lo stato dei luoghi risulta corrispondenza. Si precisa che alla data dell'accesso effettuato dalla scrivente il bene risultava sprovvisto di ogni chiusura/serranda e pertanto accessibile a chiunque.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, INTERNO 4, PIANO 1 - F 13 P.LLA 197 SUB. 14

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

L'immobile fa parte del condominio denominato "...omissis..." ed è gestito dall'amministrazione ...omissis.... Dalle informazioni ricevute dall'amministratore del condominio l'importo della quota ordinaria è pari a 50,00 €/mese. Si precisa inoltre che allo stato attuale risulta una quota insoluta per spese condominiali straordinarie già deliberate dell'importo di circa € 5.000,00. Ad ogni modo per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 11 della presente relazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, PIANO SEMINTERRATO - F 13 P.LLA 197 SUB. 33

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 50,00

L'immobile fa parte del condominio denominato "...omissis..." ed è gestito dall'amministrazione ...omissis.... Dalle informazioni ricevute dall'amministratore del condominio l'importo della quota ordinaria è pari a 4,00 €/mese. Si precisa inoltre che allo stato attuale risulta una quota insoluta per spese condominiali straordinarie già deliberate dell'importo di circa € 300,00. Ad ogni modo per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 11 della presente relazione.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - ALVEO S. SPIRITO N.13, PIANO SEMINTERRATO - F 13 P.LLA 197 SUB. 25

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 40,00

L'immobile fa parte del condominio denominato "...omissis..." ed è gestito dall'amministrazione ...omissis... Dalle informazioni ricevute dall'amministratore del condominio l'importo della quota ordinaria è pari a 3,00 €/mese. Si precisa inoltre che allo stato attuale risulta una quota insoluta per spese condominiali straordinarie già deliberate dell'importo di circa € 200,00. Ad ogni modo per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 11 della presente relazione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Stima del compendio

Il valore di mercato del bene oggetto di stima è stato determinato per "comparazione diretta" prendendo in esame i prezzi praticati per unità immobiliari aventi simili caratteristiche localizzazione, tipologia, destinazione e 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 state considerate le caratteristiche costruttive e tecnologiche, lo stato di conservazione e manutenzione attuale, nonché, tutte le circostanze che possono comportare variazioni in aumento o in diminuzione del valore di mercato. Le fonti utilizzate sono state, il bollettino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato al primo semestre 2024, a cura dell'Agenzia delle Entrate, il Borsino Immobiliare e annunci reperiti in rete.

Determinazione del valore di mercato

BENE N.1 - APPARTAMENTO

Ricerche di mercato, annunci simili (A): 1.420,88 €/mq

Banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) del sito dell'Agenzia delle Entrate, Comune di Casalnuovo di Napoli (NA), zona centrale - Licignano, codice di zona B3, tipologia abitazioni civili, valore medio (B): 1.375,00 €/mq

Banca dati del Borsino Immobiliare per la zona di interesse (C): 1.414,00 €/mq

Valore medio tra (A) (B) e (C): 1.403,30 €/mq

BENE N.2 e BENE N.3 - GARAGE

Ricerche di mercato, annunci simili (A): 862,78 €/mq

Banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) del sito dell'Agenzia delle Entrate, Comune di Casalnuovo di Napoli (NA), zona centrale - Licignano, codice di zona B3, tipologia box, valore medio (B): 830,00 €/mq

Banca dati del Borsino Immobiliare per la zona di interesse (C): 736,00 €/mq

Valore medio tra (A) (B) e (C): 809,60 €/mq

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Alveo S. Spirito n.13, interno 4, piano 1

Appartamento ubicato al piano primo, sito nel Comune di Casalnuovo di Napoli, Alveo S. Spirito n.13, censito al catasto fabbricati al foglio 13, particella 197, subalterno 14. L'immobile è parte di un fabbricato che si sviluppa per quattro piani in elevazione. L'intero fabbricato è costituito da una struttura intelaiata di travi e pilastri in c.a. con solai in latero cemento. L'accesso all'immobile avviene dalla Via Alveo Santo Spirito, passando dapprima un cancello posto al centro del prospetto principale del fabbricato, e poi per mezzo della scala comune del fabbricato condominiale. La zona in cui è situato il cespite, è una frazione del Comune di Casalnuovo di Napoli, denominata Licignano, a carattere prevalentemente residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 197, Sub. 14, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 197, Qualità Ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 119.448,90

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Alveo S. Spirito n.13, piano Seminterrato

L'immobile è un garage ubicato al piano seminterrato, sito nel Comune di Casalnuovo di Napoli, Alveo S.Spirito n.13, censito al catasto fabbricati al foglio 13, particella 197, subalterno 33. L'immobile è parte di un fabbricato che si sviluppa per quattro piani in elevazione. L'intero fabbricato è costituito da una struttura intelaiata di travi e pilastri in c.a. con solai in latero

cemento. L'accesso all'immobile avviene per mezzo di una rampa posta al lato destro del prospetto principale dell'edificio. La zona in cui è situato il cespite, è una frazione del Comune di Casalnuovo di Napoli, denominata Licignano, a carattere prevalentemente residenziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 197, Sub. 33, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 197, Qualità Ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 16.297,25

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Casalnuovo di Napoli (NA) - Alveo S. Spirito n.13, interno 4, piano 1	85,12 mq	1.403,30 €/mq	€ 119.448,90	100,00%	€ 119.448,90
Bene N° 2 - Garage Casalnuovo di Napoli (NA) - Alveo S. Spirito n.13, piano Seminterrato	20,13 mq	809,60 €/mq	€ 16.297,25	100,00%	€ 16.297,25
Valore di stima:					€ 135.746,15

Valore di stima: € 135.746,15

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione edilizia del bene n.1(compresi oneri tecnici)	3000,00	€
Stato di possesso	5,00	%
Spese condominiali insolute (bene n.1)	5000,00	€
Spese condominiali insolute (bene n.2)	300,00	€
Costi per regolarizzazioni catastali del bene n.1	1000,00	€

Valore finale di stima: € 112.871,54

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Alveo S. Spirito n.13, piano Seminterrato

L'immobile è un garage ubicato al piano seminterrato, sito nel Comune di Casalnuovo di Napoli, Alveo S.Spirito n.13, censito al catasto fabbricati al foglio 13, particella 197, subalterno 25. L'immobile è parte di un fabbricato che si sviluppa per quattro piani in elevazione. L'intero fabbricato è costituito da una struttura intelaiata di travi e pilastri in c.a. con solai in latero cemento. L'accesso all'immobile avviene per mezzo di una rampa posta al lato destro del prospetto principale dell'edificio. La zona in cui è situato il cespite, è una frazione del Comune

di Casalnuovo di Napoli, denominata Licignano, a carattere prevalentemente residenziale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 197, Sub. 25, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 197, Qualità Ente urbano
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 12.621,66

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Casalnuovo di Napoli (NA) - Alveo S. Spirito n.13, piano Seminterrato	15,59 mq	809,60 €/mq	€ 12.621,66	100,00%	€ 12.621,66
Valore di stima:					€ 12.621,66

Valore di stima: € 12.621,66

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	200,00	€
Costo serranda (inclusa l'istallazione)	1000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: € 10.159,50

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta 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.

Acerra, li 03/01/2025

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
 Arch. Esposito Arianna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Documentazione fotografica

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

37 di 42



- ✓ N° 2 Verbali di accesso
- ✓ N° 3 Grafici
- ✓ N° 4 Documentazione catastale
- ✓ N° 5 Documentazione ipotecaria
- ✓ N° 6 Titoli di provenienza
- ✓ N° 7 Titoli autorizzativi
- ✓ N° 8 Certificati
- ✓ N° 9 Contratto
- ✓ N° 10 Annunci immobiliari
- ✓ N° 11 Comunicazioni



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Alveo S. Spirito n.13, interno 4, piano 1

Appartamento ubicato al piano primo, sito nel Comune di Casalnuovo di Napoli, Alveo S. Spirito n.13, censito al catasto fabbricati al foglio 13, particella 197, subalterno 14. L'immobile è parte di un fabbricato che si sviluppa per quattro piani in elevazione. L'intero fabbricato è costituito da una struttura intelaiata di travi e pilastri in c.a. con solai in latero cemento. L'accesso all'immobile avviene dalla Via Alveo Santo Spirito, passando dapprima un cancello posto al centro del prospetto principale del fabbricato, e poi per mezzo della scala comune del fabbricato condominiale. La zona in cui è situato il cespite, è una frazione del Comune di Casalnuovo di Napoli, denominata Licignano, a carattere prevalentemente residenziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 197, Sub. 14, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 197, Qualità Ente urbano. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona B, sottozona B2, residenziale di completamento, come si evince dalla tavola T.11 del P.R.G. del Comune di Casalnuovo di Napoli (zonizzazione del vigente P.R.G.). La zona B è regolata dall'art.22 delle N.T.A. del P.R.G., approvato con DPGP n.546 del 05/08/1997, ed attualmente vigente. In particolare nella sottozona B2 è possibile nuova edificazione nel rispetto degli indici di fabbricabilità pari a 2.5 mc/mq. Ad ogni modo per maggiori dettagli si rimanda alle specifiche leggi e regolamenti.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Alveo S. Spirito n.13, piano Seminterrato

L'immobile è un garage ubicato al piano seminterrato, sito nel Comune di Casalnuovo di Napoli, Alveo S.Spirito n.13, censito al catasto fabbricati al foglio 13, particella 197, subalterno 33. L'immobile è parte di un fabbricato che si sviluppa per quattro piani in elevazione. L'intero fabbricato è costituito da una struttura intelaiata di travi e pilastri in c.a. con solai in latero cemento. L'accesso all'immobile avviene per mezzo di una rampa posta al lato destro del prospetto principale dell'edificio. La zona in cui è situato il cespite, è una frazione del Comune di Casalnuovo di Napoli, denominata Licignano, a carattere prevalentemente residenziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 197, Sub. 33, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 197, Qualità Ente urbano. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona B, sottozona B2, residenziale di completamento, come si evince dalla tavola T.11 del P.R.G. del Comune di Casalnuovo di Napoli (zonizzazione del vigente P.R.G.). La zona B è regolata dall'art.22 delle N.T.A. del P.R.G., approvato con DPGP n.546 del 05/08/1997, ed attualmente vigente. In particolare nella sottozona B2 è possibile nuova edificazione nel rispetto degli indici di fabbricabilità pari a 2.5 mc/mq. Ad ogni modo per maggiori dettagli si rimanda alle specifiche leggi e regolamenti.

Prezzo base d'asta: € 112.871,54

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Alveo S. Spirito n.13, piano Seminterrato

L'immobile è un garage ubicato al piano seminterrato, sito nel Comune di Casalnuovo di Napoli, Alveo S.Spirito n.13, censito al catasto fabbricati al foglio 13, particella 197, subalterno



25. L'immobile è parte di un fabbricato che si sviluppa per quattro piani in elevazione. L'intero fabbricato è costituito da una struttura intelaiata di travi e pilastri in c.a. con solai in latero cemento. L'accesso all'immobile avviene per mezzo di una rampa posta al lato destro del prospetto principale dell'edificio. La zona in cui è situato il cespite, è una frazione del Comune di Casalnuovo di Napoli, denominata Licignano, a carattere prevalentemente residenziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 197, Sub. 25, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 197, Qualità Ente urbano. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona B, sottozona B2, residenziale di completamento, come si evince dalla tavola T.11 del P.R.G. del Comune di Casalnuovo di Napoli (zonizzazione del vigente P.R.G.). La zona B è regolata dall'art.22 delle N.T.A. del P.R.G., approvato con DPGP n.546 del 05/08/1997, ed attualmente vigente. In particolare nella sottozona B2 è possibile nuova edificazione nel rispetto degli indici di fabbricabilità pari a 2.5 mc/mq. Ad ogni modo per maggiori dettagli si rimanda alle specifiche leggi e regolamenti.

Prezzo base d'asta: € 10.159,50

ASTE
GIUDIZIARIE®



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 130/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 112.871,54

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Casalnuovo di Napoli (NA) - Alveo S. Spirito n.13, interno 4, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 197, Sub. 14, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 197, Qualità Ente urbano	Superficie	85,12 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di cui è parte l'appartamento oggetto della presente risulta essere in buono stato conservativo. Per quanto riguarda lo stato manutentivo dell'appartamento, questo risulta essere in buone condizioni. L'unità immobiliare presenta pareti recentemente tinteggiate per le camere, presenta rivestimenti in cucina in ottimo stato ed infine risulta avere piastrelle ceramiche in entrambi i bagni in buono stato. Per quanto riguarda le pavimentazioni queste risultano in buono stato e anche gli infissi risultano essere tutti in buono stato. Infine si riferisce che il bene è dotato di impianto elettrico funzionante, di impianto idrico e servizi igienico-sanitari in buono stato, nonché è dotato anche di impianti tecnologici di climatizzazione.		
Descrizione:	Appartamento ubicato al piano primo, sito nel Comune di Casalnuovo di Napoli, Alveo S. Spirito n.13, censito al catasto fabbricati al foglio 13, particella 197, subalterno 14. L'immobile è parte di un fabbricato che si sviluppa per quattro piani in elevazione. L'intero fabbricato è costituito da una struttura intelaiata di travi e pilastri in c.a. con solai in latero cemento. L'accesso all'immobile avviene dalla Via Alveo Santo Spirito, passando dapprima un cancello posto al centro del prospetto principale del fabbricato, e poi per mezzo della scala comune del fabbricato condominiale. La zona in cui è situato il cespite, è una frazione del Comune di Casalnuovo di Napoli, denominata Licignano, a carattere prevalentemente residenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Casalnuovo di Napoli (NA) - Alveo S. Spirito n.13, piano Seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 197, Sub. 33, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 197, Qualità Ente urbano	Superficie	20,13 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere in discreto stato conservativo, le pareti risultano tinteggiate di bianco, ed è fornito di una serranda basculante in ferro in buono stato. Infine il bene risulta dotato di impianto elettrico funzionante.		
Descrizione:	L'immobile è un garage ubicato al piano seminterrato, sito nel Comune di Casalnuovo di Napoli, Alveo S.Spirito n.13, censito al catasto fabbricati al foglio 13, particella 197, subalterno 33. L'immobile è parte di un fabbricato che si sviluppa per quattro piani in elevazione. L'intero fabbricato è costituito da una struttura intelaiata di travi e pilastri in c.a. con solai in latero cemento. L'accesso all'immobile avviene per		

	mezzo di una rampa posta al lato destro del prospetto principale dell'edificio. La zona in cui è situato il cespite, è una frazione del Comune di Casalnuovo di Napoli, denominata Licignano, a carattere prevalentemente residenziale.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.159,50

Bene N° 3 - Garage	
Ubicazione:	Casalnuovo di Napoli (NA) - Alveo S. Spirito n.13, piano Seminterrato
Diritto reale:	Proprietà Quota 1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 197, Sub. 25, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 197, Qualità Ente urbano Superficie 15,59 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere in discreto stato conservativo, le pareti risultano tinteggiate di bianco. Alla data dell'accesso effettuato dalla scrivente risultava occupato da oggetti di vario genere, tra cui materiali edili (sabbia e scarti vari), tavole di legno, sanitari, scatole e vari (Cfr. allegato 1).
Descrizione:	L'immobile è un garage ubicato al piano seminterrato, sito nel Comune di Casalnuovo di Napoli, Alveo S.Spirito n.13, censito al catasto fabbricati al foglio 13, particella 197, subalterno 25. L'immobile è parte di un fabbricato che si sviluppa per quattro piani in elevazione. L'intero fabbricato è costituito da una struttura intelaiata di travi e pilastri in c.a. con solai in latero cemento. L'accesso all'immobile avviene per mezzo di una rampa posta al lato destro del prospetto principale dell'edificio. La zona in cui è situato il cespite, è una frazione del Comune di Casalnuovo di Napoli, denominata Licignano, a carattere prevalentemente residenziale.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero