TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Prota Annunziata, nell'Esecuzione Immobiliare 51/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

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

SOMMARIO

Incarico ... 3
Premessa ... 3
Descrizione ... 3
Lotto Unico ... 4
Titolarità ... 4
Confini ... 4
Consistenza ... 4
Cronistoria Dati Catastali ... 5
Dati Catastali ... 5
Precisazioni ... 6
Patti ... 6
Stato conservativo ... 6
Parti Comuni ... 6
Servitù, censo, livello, usi civici ... 7
Caratteristiche costruttive prevalenti ... 7
Stato di occupazione ... 8
Provenienze Ventennali ... 8
Formalità pregiudizievoli ... 10
Normativa urbanistica ... 11
Regolarità edilizia ... 11
Vincoli od oneri condominiali ... 12
Stima / Formazione lotti ... 13
Riepilogo bando d'asta ... 2
Lotto Unico ... 2
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 51/2024 del R.G.E. ... 3
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 132.000,00 ... 3

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

INCARICO

All'udienza del 16/04/2024, il sottoscritto Arch. Prota Annunziata, con studio in Via Gian Lorenzo Bernini, 95 - 80129 - Napoli (NA), e-mail titti_prota@libero.it , PEC arch.prota@pec.it, Tel. 081 5584572, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Salvatore Dublino n.62, scala H, interno 2, piano Rialzato

DESCRIZIONE

L'immobile è ubicato nel Comune di Acerra (Na), in una zona periferica in contrada Spiniello.
La zona non è provvista delle principali infrastrutture primarie e secondarie, essendo queste dislocate più verso il centro cittadino. L'immobile è collegato a gran parte della provincia di Napoli, con strade extra urbane, Asse Mediano e Autostrade.
Il bene oggetto di causa fa parte di un complesso residenziale denominato "Il Savorana" composto da diversi edifici le cui scale sono denominate con le lettere che vanno da A a L.
Il fabbricato, all'interno del quale esso è ubicato l'appartamento, presenta due scale identificate con le lettere H-I.
La scala H, che ha il suo accesso in via in via Salvatore Dublino n.62 è quella nella quale si trova in bene in oggetto di causa. (vedi foto n.1-2-3-4).
Il fabbricato è costituito da 4 piani fuori terra, da un sottotetto e da un piano seminterrato adibito a rimessa auto e locali tecnici (locale ascensore e locale autoclave).
L'immobile oggetto di causa è posto al piano rialzato, percorrendo il corridoio che porta al vano ascensore l'appartamento è quello posto difronte all'ascensore ed è indentificato con l'interno n.2. (vedi foto n.5-6-7-8)
Il piano rialzato è posizionato a quota di circa +0,90 m dal piano stradale, gli appartamenti presenti a questo livello e affaccianti sulla strada, hanno accesso privato ed indipendente anche dalla strada, come nel nostro caso.
L'appartamento è identificat0 all'NCEU del Comune di Acerra:
- Foglio 40 p.lla 675 sub.75 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 5 vani Sup. Cat. 96 mq, Rendita Catastale € 361,52.
Il bene oggetto di causa, ha una superficie interna utile di circa 64 mq, è composto da un ampio soggiorno/cucina all'ingresso, tre camere da letto e un bagno. Completano la consistenza due ampi terrazzi a livello di circa 40 mq e 21 mq, attraverso i quali si accede a due aree scoperte di pertinenza esclusiva, anch'esse pavimentate, di circa 47 mq e 40 mq poste a quota strada. (vedi foto da n.9 a n.34)
L'immobile ha una buona esposizione con aperture su due lati, Sud-Est e Sud-Ovest.

Cfr. Rilievo fotografico. Allegato n.1

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Salvatore Dublino n.62, scala H, interno 2, piano Rialzato

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Il sig.ri **** Omissis **** hanno contratto matrimonio ad Acerra il 24.09.2005.
Nell' Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio richiesto dalla scrivente in data 23.04.2024 nelle Annotazioni si legge:
Con provvedimento del Tribunale di Nola n.1610/16 in data 01.12.2016 è stata Omologata la separazione consensuale fra i suddetti coniugi. Acerra 03.02.2017
In data 04.02.2022 è stato presentato ricorso al Tribunale di Nola per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio controscritto. Acerra 14,02.2022 .
Cfr. Estratto di Matrimonio. Allegato n.2

CONFINI

Il bene oggetto di causa confina con strada privata, pianerottolo di scala, con appartamenti interno 1 e 3 della stessa scala "H" e con appartamento interno 4 della Scala "I" dello stesso fabbricato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,00 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	2,70 m	Rialzato
Terrazza	61,50 mq	61,50 mq	0,20	12,30 mq	0,00 m	Rialzato
Giardino	87,50 mq	87,50 mq	0,18	15,70 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**106,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**106,00 mq**		

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **16/02/2006** al **27/04/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 40, Part. 675, Sub. 75 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4.5 vani Rendita € 199,87 Piano Terra
Dal **27/04/2006** al **23/10/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 40, Part. 675, Sub. 75 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 361,52 Piano Terra
Dal **23/10/2006** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 40, Part. 675, Sub. 75 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 96 mq Rendita € 361,52 Piano Terra
Dal **09/11/2015** al **27/03/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 40, Part. 675, Sub. 75 Categoria A2 Cl.5, Cons. 96 Superficie catastale 96 mq Rendita € 361,52 Piano Terra

Le risultanze catastali riportate nella Visura Storica per immobile sono rispondenti ai dati specificati nell'atto di pignoramento. Cfr. Visura storica Catastale. Allegato n.3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	675	75		A2	5	96	96 mq	361,52 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
Cfr. Planimetria Catastale Allegato n.4
Cfr. Rilievo stato dei luoghi redatto dalla sottoscritta. Allegato n.5

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

PRECISAZIONI

E' stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Acerra il certificato di residenza, Stato Civile, Stato di Famiglia degli esecutati. Il riscontro effettuato ha evidenziato :
- **** Omissis ****risulta residente in via Gaetano Dublino n.62 Comune di Acerra. Ed è l'unico componente del suo nucleo familiare.
- **** Omissis ****, unitamente ai suoi tre figli risulta, risulta residente in Viale Lenin n.313, Comune di Castel Volturno (Ce). Cfr. Allegati n.6
Il sig.ri **** Omissis **** hanno contratto matrimonio ad Acerra il 24.09.2005.
Nell' Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio richiesto dalla scrivente in data 23.04.2024 nelle Annotazioni si legge:
Con provvedimento del Tribunale di Nola n.1610/16 in data 01.12.2016 è stata Omologata la separazione consensuale fra i suddetti coniugi. Acerra 03.02.2017
In data 04.02.2022 è stato presentato ricorso al Tribunale di Nola per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio controscritto. Acerra 14,02.2022 .
Cfr. Estratto di Matrimonio. Allegato n.2

PATTI

Il bene oggetto di causa è detenuto dal sig. **** Omissis ****, nato ad Acerra il 05.12.1974 e dalla compagna sig.ra **** Omissis ****,nata a Napoli il 23.08.1978, così come dichiarato nel verbale di accesso. Cfr. Allegato n.7

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discrete condizioni.
Le finiture interne ed esterne sono nella media per immobili di questa categoria.
Tuttavia essendo ubicato al piano terra/rialzato sono presenti in diversi ambienti tracce di umidità ascendente, con il conseguente distacco di piccole parti degli intonaci interni posti poco sopra la quota del pavimento.
Vedi esempio foto n.20-25. Allegato n.1

PARTI COMUNI

L'appartamento è inserito all'interno di un fabbricato che comprende le scale H ed I, è costituito da 4 piani fuori terra, da un sottotetto e da un piano seminterrato adibito a rimessa auto e locali tecnici (locale ascensore e locale autoclave).
Il piano rialzato è posizionato a quota di circa +1,00 m dal piano stradale, gli appartamenti presenti a questo livello e affaccianti sulla strada, hanno accesso privato ed indipendente dalla strada.
Gli altri piani del fabbricato suddetto sono collegati tra loro per il tramite di 2 scale, appunto scala H e scala I, aventi larghezza della rampa di 1,20 m, accessibili da tutti i piani del fabbricato.
Ogni scala ha n. 5 appartamenti per ogni piano per un totale di n. 40 appartamenti. È previsto un ascensore che collega tra loro tutti i piani del fabbricato, sia la scala che l'ascensore sono stati costruiti secondo la normativa vigente per l'utilizzo da parte di portatori di handycap.
Le parti comuni sono regolamentate nel Regolamento di condominio.

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sui cespiti pignorati non risultano sussistere vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità. Non risultano, altresì, sussistere diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è ubicato nel Comune di Acerra (Na), in una zona periferica in contrada Spiniello.
L'appartamento è identificat0 all'NCEU del Comune di Acerra:
- Foglio 40 p.lla 675 sub.75 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 5 vani Sup. Cat. 96 mq, Rendita Catastale € 361,52.

Il fabbricato all'interno del quale è ubicato il bene oggetto di causa è servito da due vani scale, autonome ed indipendenti, denominate scala "I" e "H".
Le fondazioni dell'edificio sono in c.a. costituite travi in c.a.
La struttura in elevazione è in c.a. costituita da travi e pilastri, collegati in modo da for-mare telai orditi nelle due direzioni, longitudinali e trasversali del fabbricato idonei ad assorbire sia i carichi statici che le forze sismiche.
I solai sono del tipo misto in latero-cemento.
Le tipologie di finitura sono le seguenti:
La tompagnatura è stata realizzata con laterizi dello spessore di cm 30 in modo da ridur-re al minimo le dispersioni termiche.
I tramezzi sono in blocchetti di lapillo-cemento dello spessore di cm 8; l'intonaco è di tipo civile, sul quale è applicata una pittura lavabile per l'interno ed una pittura di tipo acrilico idrorepellente per l'esterno; i colori adottati per le pitturazioni esterne sono chiare e tenue sui toni del beige.
La copertura del fabbricato è a tetto sul quale è stato eseguito un massetto per le pendenze, uno strato di materiale isolante dello spessore di cm 3.00, da due guaine im-permeabili in poliestere bitumata dello spessore i mm 4, di cui una colorata.
Il bene oggetto di causa, ha una superficie interna utile di circa 64 mq, è composto da un ampio soggiorno/cucina all'ingresso, tre camere da letto e un bagno. Completano la consistenza due ampi terrazzi a livello, attraverso i quali si accede a due aree scoperte di pertinenza esclusiva, anch'esse pavimentate, poste a quota strada.(vedi foto da n.9 a n.34)
L'accesso all'appartamento avviene attraverso il portone d'ingrasso della Scala H posto sul fondo di un piccolo vialetto chiuso da un cancello in ferro marrone prospiciente via Dublino. (vedi foto n.2-3-5-6)
Una volta entrati ci si trova in un androne/corridoio lungo il quale sono presenti le porte di accesso agli appartamenti del piano terra, in fondo c'è il vano scala condominiale e l'ascensore. (vedi foto n.7-8)
La porta di ingresso all'immobile oggetto di causa è ubicata in fondo sulla sinistra difronte al vano ascensore. L'ingresso all'appartamento oggetto di causa avviene attraverso una porta blindata ad un battente rivestita con pannelli di legno. (vedi foto n.8-11)
Entrando in casa si accede direttamente nel soggiorno, di circa 17,50 mq, sulla sinistra del quale si apre la cucina di circa 9,00 mq. (vedi foto n.9-10-11-12-13)
Salone e cucina sono illuminati da due portafinestra che consentono l'uscita sui due terrazzi a livello attraverso i quali si accede, superati pochi gradini, alle aree scoperte di uso esclusivo.
Il terrazzo adiacente alla cucina misura circa 40,00 mq e l'area scoperta recintata e pavimentata misura circa 47,00 mq.
Quest'area è chiusa con un ampio cancello prospiciente la strada. (vedi foto da n.28 a n.34)
Il soggiorno si affaccia su un terrazzo a livello di circa 21,00 mq e l'area scoperta è di circa 40,00 mq, quest'area è pavimentata e recintata. (vedi foto n.25-26-27)
Nel soggiorno difronte alla porta d'ingresso una porta chiude il piccolo disimpegno intorno al quale si articola la zona notte e il bagno. (vedi foto da n.8 a n.16)
La camera L3 subito sulla sinistra è di circa 8,00 mq, è illuminata da una porta finestra, che consente l'accesso sul terrazzo comune con la cucina. (vedi foto n.14-15-16)

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

Sulla destra c'è la porta bagno di circa 5,00 mq. (vedi foto n.17-18).
Seguono sulla destra la Camera L2 di circa 9,50 mq ed infine la camera L1 di circa 14,50 mq. (vedi foto da n.17 a n.24).
La cucina presenta un rivestimento di colore chiaro, solo su parte delle pareti dove sono posizionati i mobili. (vedi foto n.12-13)
In Bagno è presente un pavimento di piastrelle 20x20 cm di colore azzurro, il rivestimento, non a tutta altezza è realizzato con piastrelle 20*20 bianche e azzurre. (vedi foto n.17-18)
Le finiture interne ed esterne dell'intero bene pignorato sono di media fattura per una abitazione classificata come abitazione di tipo civile.
Gli infissi esterni sono in alluminio del tipo laccato o preverniciato di colore bianco chiusi esternamente con persiane alla napole-tana in ferro preverniciato di colore marrone.
L'immobile è fornito dei seguenti impianti: Impianto elettrico. Impianto igienico-sanitario. Impianto citofonico. Impianto di riscaldamento autonomo. Climatizzatori in soggiorno e nella camera matrimoniale.
Tutti gli impianti sono da revisionare essendo privi di certificazioni.
L'immobile ha una buona esposizione con aperture su due lati, Sud-Est e Sud-Ovest.

Cfr. Rilievo fotografico. Allegato n.1

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene oggetto di causa è detenuto dal sig. **** Omissis ****, nato ad Acerra il 05.12.1974 e dalla compagna sig.ra **** Omissis ****,nata a Napoli il 23.08.1978, così come dichiarato nel verbale di accesso. Cfr. Allegato n.7

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **24/11/1956** al **03/02/1999**	**** Omissis ****	**Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			24/11/1956		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

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

		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **03/02/1999** al **09/06/2004**	**** Omissis ****	**Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ufficio Successioni di Napoli	02/08/1999		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **09/06/2004** al **27/04/2006**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Vincenzo Pulcini	09/06/2004	20882	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatori R. I. Caserta	25/06/2004	24704	17836
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **27/04/2006** al **25/03/2024**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Vincenzo Pulcini	27/04/2006	39841	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria R. I. Caserta	12/05/2006	28368	13771
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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

La successione mortis causa di **** Omissis **** è stata regolata da:
- due testamenti olografi pubblicati dal Notaio **** Omissis **** con verbale del 14 maggio 1999, registrato a Napoli il 2 giugno 1999, con i quali tastamenti il de cuius lasciava gli immobili in oggetto in comune, indiviso ed in parti uguali ai sopra menzionati figli;
- denuncia all'ufficio delle successioni di Napoli del 2 agosto 1999, classificata al n. 6075 volume 4142 e successiva dichiarazione modificativa presentata all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Napoli 4 il 18 maggio 2004 e classificata al n. 2099 volume 5551.
Sul punto, va segnalato che non risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità del già menzionato de cuius.
L'accettazione dell'eredità, infatti, non può desumersi dalla denunzia di successione, né dal pagamento della relativa imposta, trattandosi di adempimenti dal contenuto prevalentemente fiscale, che non denotano in maniera univoca la volontà di accettare l'eredità (cfr. in tal senso Cass. 29.07.2004, n. 14395; Cass. 12.01.1996, n. 178).

Ai fini della continuità delle trascrizioni, si rende necessaria la trascrizione di qualsivoglia atto (ad es. atto di compravendita notaio in Napoli dott. **** Omissis **** in data 09.06.2004, rep. n. 20882, trascritto presso la conservatoria di Caserta in data 25.06.2004, reg. gen. N. 24704 reg. part. N. 17836) da trascrivere quale accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis ****, nato a Napoli in data 29 maggio 1925 e ivi deceduto in data 3 febbraio 1999, con conseguente integrazione dei certificati ipotecari (o della certificazione notarile sostitutiva) ex art. 2829 c.c.
Dalla certificazione notarile depositata emerge che l'ultimo atto traslativo inter vivos è di pochi mesi infra-ventennio (l'atto di compravendita è stato trascritto in data 25.06.2004, mentre il pignoramento è stato trascritto in data 25.03.2024). Per la continuità delle trascrizioni, dunque, manca la trascrizione dell'accettazione da parte dei sigg. **** Omissis ****.
L'atto con il quale i germani **** Omissis **** vendevano i terreni ricevuti in donazione dal padre, sui quali è stato edificato il fabbricato, e l'atto di compravendita con il quale gli esecutati sono entrati in possesso del bene oggi oggetto di causa non erano presenti in atti, la scrivente ne ha reperito copia presso lo studio del notaio **** Omissis **** che aveva stipolato entrambi gli atti che si allegano alla presente perizia. Cfr. Allegato n.8

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 25/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Caserta il 06/10/2011
  Reg. gen. 34944 - Reg. part. 24495
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

  Note: La formalità si riferisce al pignoramento Immobiliare posto dinanzi al Tribunale di Nola con RGEs 273/2011 in carico al GE dott.ssa **** Omissis **** Estinto con richiesta di cancellazione dal GE in data 28.03.2018.

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

- **Pignoramento immobilare**
  Trascritto a Caserta il 25/03/2024
  Reg. gen. 11835 - Reg. part. 9677
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a Caserta il 07/06/2006
  Reg. gen. 33825 - Reg. part. 4468
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

  Note: Annotazione a Iscrizione Frazionamento in quota unità negoziali 33. Formalità di riferimento Iscrizione del 21.04.2005 Registro Particolare n.6538

Vedi ispezione ipotecaria fatta dalla scrivente in data 25.06.2024. Cfr. Allegato n.9

NORMATIVA URBANISTICA

Il Dirigente della V Direzione del Comune di Acerra (NA), per le particelle di Terreno oggetto di causa, vista l'istanza presentata dalla sottoscritta in data 23.04.2024 assunta al protocollo generale col n.36810, mi comunicava e mi permetteva di verificare che il fondo censito al catasto terreni: - Foglio 40 Particelle n.675. Ricade nella zonizzazione del Piano Regolatore Generale, del Comune di Acerra, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n.8462 del 26.10.1982, come ricadente nella perimetrazione relativa a ZONA C2 - Espansione Residenziale -. Cfr. Stralcio Tavola di progetto PRG Comune di Acerra. Allegato n.10

REGOLARITÀ EDILIZIA

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. L'immobile non risulta agibile.

La società costruttrice "**** Omissis **** " rappresentata da **** Omissis **** ed eredi ha acquistato i terreni sui quali sono stati costruiti i fabbricati, compreso il "fabbricato H" all'interno dei quali è ubicato il bene oggetto di causa, con atto di Compravendita del 06.02.2004 per notaio **** Omissis **** Rep. n.17809 Racc. n.5316 e Atto di compravendita di porzione di terreno a destinazione edificabile Foglio 43 p.lla 1881 a firma del notaio **** Omissis **** del 10.02.2015 Rep. n.46682 racc.21296.
La società**** Omissis **** ha ottenuto dal Comune di Acerra Permesso di Costruire n. 85/01 rilasciato in data 11/09/2001.
Con detto Permesso di Costruire realizzava i seguenti fabbricati:
Scala A1/A, Scala A1/B, Scala A1/C e Scala C1.
Successivamente la stessa società ottenne Permesso di Costruire in Variante n. 150/A/03 rilasciato in data 04/07/2003, Pratica n.39548 del 20.11.2001.
Con detto Permesso di Costruire realizzava i seguenti fabbricati:
Scala A-B-C-D, Scala E-F, Scala G-G1, Scala H-I, Scala L.

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

In data 24.06.2015, preso atto della dichiarazione datata 24.06.2015 prot. n.27311 con la quale si attestava l'esatta denominazione della società richiedente come**** Omissis ****, il Comune di Acerra disponeva che " **** Omissis **** " potesse eseguire i lavori di Accertamento di Conformità per gli edifici e gli immobili indicati, tra i quali vi era il fabbricato costituito dalle scale H-I nel quale è ubicato l'immobile oggetto di causa.
Veniva pertanto rilasciato il Permesso di Costruire n°22/A/15. Questo risulta essere l'ultimo titolo abilitativo rilasciato per il fabbricato che ospita il bene in causa. Cfr. Allegato n.11

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rinvenuto col confronto con i grafici allegati al Permesso di Costruire n°22/A715. Questo risulta essere l'ultimo titolo abilitativo rilasciato per il fabbricato che ospita il bene in causa. Cfr. Allegati n.5 e n.11

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 307,92

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.359,68

Per quanto riguarda le pendenze condominiali, relative all'immobile oggetto di causa, la sottoscritta ha provveduto a contattare personalmente, telefonicamente e a mezzo e-mail, l'amministratore del condominio di via Gaetano Dublino n.62 Acerra (Na), Scala H int.2,sig. **** Omissis **** Il quale mi comunicava, mezzo mail del 24/06/2024, che il debito per l'immobile, oggetto di causa, di proprietà degli esecutati ammonta alla data del 24.06.2024 ad € 1.359,68 oltre interessi e spese per il recupero.

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

Come riportato nella mail sono dovuti:
- € 840,00 per il piano di rientro delle spese per la fornitura idrica non versate.
- € 116,92 per il rientro del debito nei confronti della**** Omissis ****.
- € 273,80 per una causa contro il condominio.
- € 128,96 per quote ordinarie non versate anno in corso.
Cfr. Mail risposta Amministratore. Allegato n.12

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Salvatore Dublino n.62, scala H, interno 2, piano Rialzato
L'immobile è ubicato nel Comune di Acerra (Na), in una zona periferica in contrada Spiniello. La zona non è provvista delle principali infrastrutture primarie e secondarie, essendo queste dislocate più verso il centro cittadino. L'immobile è collegato a gran parte della provincia di Napoli, con strade extra urbane, Asse Mediano e Autostrade. Il bene oggetto di causa fa parte di un complesso residenziale denominato "Il Savorana" composto da diversi edifici le cui scale sono denominate con le lettere che vanno da A a L. Il fabbricato, all'interno del quale esso è ubicato l'appartamento, presenta due scale identificate con le lettere H-I. La scala H, che ha il suo accesso in via in via Salvatore Dublino n.62 è quella nella quale si trova in bene in oggetto di causa. (vedi foto n.1-2-3-4). Il fabbricato è costituito da 4 piani fuori terra, da un sottotetto e da un piano seminterrato adibito a rimessa auto e locali tecnici (locale ascensore e locale autoclave). L'immobile oggetto di causa è posto al piano rialzato, percorrendo il corridoio che porta al vano ascensore l'appartamento è quello posto difronte all'ascensore ed è indentificato con l'interno n.2. (vedi foto n.5-6-7-8) Il piano rialzato è posizionato a quota di circa +0,90 m dal piano stradale, gli appartamenti presenti a questo livello e affaccianti sulla strada, hanno accesso privato ed indipendente anche dalla strada, come nel nostro caso. L'appartamento è identificat0 all'NCEU del Comune di Acerra :

- Foglio 40 p.lla 675 sub.75 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 5 vani Sup. Cat. 96 mq, Rendita Catastale € 361,52.

Il bene oggetto di causa, ha una superficie interna utile di circa 64 mq, è composto da un ampio soggiorno/cucina all'ingresso, tre camere da letto e un bagno. Completano la consistenza due ampi terrazzi a livello di circa 40 mq e 21 mq, attraverso i quali si accede a due aree scoperte di pertinenza esclusiva, anch'esse pavimentate, di circa 47 mq e 40 mq poste a quota strada. (vedi foto da n.9 a n.34) L'immobile ha una buona esposizione con aperture su due lati, Sud-Est e Sud-Ovest.
Vedi rilievo fotografico. Allegato n.1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 675, Sub. 75, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 148.400,00

La determinazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare oggetto di pignoramento verrà effettuata mediante procedimento diretto sintetico comparativo. I beni, cioè, verranno comparati ad altri immobili di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante eventuali decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle effettive condizioni intrinseche delle

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

unità immobiliari.

La sottoscritta ha esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

- le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Cfr. Allegato n. 13
- Borsino Immobiliare, le agenzie immobiliari di zona nonché sui siti che raggruppano i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari (appartamenti ed immobili residenziali) in vendita in zona nel periodo di riferimento. Cfr. Allegato n. 13

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

- OMI (ultimi dati aggiornati al 2° semestre 2023): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella fascia "Semicentrale/Zona semicentrale: Tra asse Mediano, Asse di supporto e Prov. Caivano-Cancello" zona C1 comune di Acerra, in cui ricadono i beni in oggetto. Per Abitazioni di tipo civile, in stato conservativo "normale", il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell'intervallo da 1.150 a 1.750 €/mq.

- Borsino Immobiliare (dati aggiornati a Giugno 2024): sono stati considerati i valori specificamente riferiti alle abitazioni insistenti nel comune di Acerra, abitazioni in stabili di fascia media in zona semicentrale. Per tale tipologia di immobili il valore medio unitario (€/mq di superficie lorda) risulta pari a 1.369 €/mq.

- Agenzie Immobiliari e siti internet (dati aggiornati a Giugno 2024): tali portali raggruppano alcuni "prezzi di richiesta" pubblicati sul sito relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita nel Comune di Acerra nel periodo di riferimento. Il valore medio unitario ottenibile dagli immobili attualmente sul mercato, riferito in tal caso alla superficie netta, risulta pari a 1.850,00 €/mq. Considerando un rapporto tra superficie lorda e superficie netta pari a circa 1,20, si ottiene un valore medio di richiesta pari circa 1.540,00 €/mq di superficie lorda.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona, ceto sociale prevalente che caratterizza la zona) del bene in oggetto si ritiene appropriata la scelta di un **valore unitario di partenza pari a quello medio restituito da tutti i suddetti valori, ossia pari a 1.450,00 €/mq**.

A tale valore, come premesso, vanno apportati i dovuti adeguamenti al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche (estetica, rifiniture e stato di conservazione, impianti e servizi, condizioni del fabbricato, eventuali dotazioni condominiali, etc.) del bene, mediante l'applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito.

Il coefficiente di merito globale riferito alla specifica unità immobiliare può essere, in particolare, determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nella seguente tabella sinottica:

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

	Caratteristica	Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Edificio	Tipologia architettonica	Signorile	1,02	1
		Civile	1	
		Economica	0,98	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,01	0.98
		Buono	1	
		Normale	0,98	
		Scadente	0,95	
	Dotazioni condominiali	Piscina ed aree a verde	1,1	1
		Aree a verde attrezzate	1,05	
		Assenti	1	
	Vetustà	Meno di 5 anni	1,1	1,05
		Da 5 a 10 anni	1,05	
		Da 10 a 20 anni	1	
		Da 20 a 40 anni	0,9	
		Più di 40 anni	0,8	
Unità immobiliare	Finiture	Storiche	1,1	1
		Signorili	1,05	
		Civili	1	
		Economiche	0,9	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,1	1
		Buono	1,05	
		Normale	1	
		Scadente	0,9	
	Livello di piano	Seminterrato	0,7	0.9
		Terra	0,8	
		Rialzato	0,9	
		Primo	0,95	
		Secondo	1	
		Terzo	0,95	
		Intermedio	0,9	
		Ultimo	0,8	
	Servizi igienici	Doppio	1	0.95
		Singolo	0,95	
	Impianto di riscaldamento	Autonomo	1,05	1.05
		Centrale	1	
		Assente	0,9	
	Impianto aria condizionata	Centrale	1,05	1,02
		Autonomo	1,04	
		Autonomo parziale	1,02	
		Assente	1	
	Infissi esterni	Persiane/Napoletane	1,02	1,02
		Tapparelle	1	
		Assenti	0,98	
	Infissi interni (finestrature)	Termo-acustiche	1,01	1
		Doppi vetri	1	
		Vetro singolo	0,99	
	Affaccio prevalente	Panoramico	1,05	1
		Doppio/ordinario	1	
		Su strada pubblica	0,95	
		Su cortile interno	0,9	
	Orientamento prevalente	nord	0,95	1
		nord-est/nord-ovest	0,97	
		est-ovest	1	
		sud-est/sud-ovest	1,03	
		sud	1,05	
Coefficiente globale				0.99

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

Si ottiene in definitiva un valore medio di mercato unitario per l'immobile in parola pari a:

1.450,00 €/mq x 0,99 = 1.400,00 €/mq

da cui, tenuto conto della superficie convenzionale dei beni precedentemente determinata, si ottiene un valore di stima pari a:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Acerra (NA) - Via Salvatore Dublino n.62, scala H, interno 2, piano Rialzato	106,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 148.400,00	100,00	€ 148.400,00
				Valore di stima:	**€ 148.400,00**

Quanto alla determinazione degli adeguamenti e delle correzioni da apportare al valore complessivo stimato, può farsi riferimento alla seguente tabella sinottica:

Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Pari a circa il 5% del valore di stima.	7.600,00
Manutenzione e revisione degli impianti	Ai fini del conseguimento della conformità degli impianti si rende necessario uno specifico intervento di manutenzione e revisione, il cui costo è stato stimato in circa 5.000,00 €.	5.000,00
Oneri per Attestazione Prestazione Energetica	Gli immobili non sono dotati di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale sarà necessaria una spesa stimabile in circa 1.000,00 €.	1.000,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Nel paragrafo "Regolarità Edilizia" sono stati stimati i seguenti oneri relativi alle procedure da attivarsi per la regolarizzazione urbanistica dei beni: Certificato di agibilità — 1.000,00 €	1.000,00
Stato d'uso e manutenzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante i coefficienti correttivi, dello stato conservativo del fabbricato nel suo complesso e della specifica unità immobiliare. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Stato di possesso	Le unità immobiliari sono attualmente occupate dal debitore esecutato, sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna decurtazione atteso che il futuro aggiudicatario avrà la facoltà di richiedere l'immediata liberazione dell'immobile a seguito dell'atto di trasferimento.	0,00
Spese condominiali insolute	Risultano sussistere spese condominiali insolute che al 24.06.2024 son pari a circa.	1.400,00
Totale correzioni	-	**16.000,00**

Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a circa 16.000,00 €.

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

Il più probabile valore di mercato del Lotto 2 oggetto di stima alla data della presente relazione, al netto delle decurtazioni, ammonta in definitiva a:

Valore finale di stima: € 132.000,00

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.

Napoli, li 17/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Prota Annunziata

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto di matrimonio con annotazione
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Planimetria Catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Rilievo Stato dei luoghi
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificati di Residenza e Stati di famiglia
- ✓ N° 7 Altri allegati - Verbale d'accesso
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Terreno del 09.06.2004 - Immobile del 27.04.2006
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 25/06/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Stralcio PRG Comune di Acerra
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - C.E. n.150/A/03 e P.C. n.22/A/15
- ✓ N° 12 Altri allegati - Mail Amministratore di Condominio- Oneri Condominiali
- ✓ N° 13 Altri allegati - Valori OMI - Ricerca di Mercato
- ✓ N° 14 Altri allegati – Ricevute di consegna Perizia alle Parti

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Salvatore Dublino n.62, scala H, interno 2, piano Rialzato
  L'immobile è ubicato nel Comune di Acerra (Na), in una zona periferica in contrada Spiniello. La zona non è provvista delle principali infrastrutture primarie e secondarie, essendo queste dislocate più verso il centro cittadino. L'immobile è collegato a gran parte della provincia di Napoli, con strade extra urbane, Asse Mediano e Autostrade. Il bene oggetto di causa fa parte di un complesso residenziale denominato "Il Savorana" composto da diversi edifici le cui scale sono denominate con le lettere che vanno da A a L. Il fabbricato, all'interno del quale esso è ubicato l'appartamento, presenta due scale identificate con le lettere H-I. La scala H, che ha il suo accesso in via in via Salvatore Dublino n.62 è quella nella quale si trova in bene in oggetto di causa. (vedi foto n.1-2-3-4). Il fabbricato è costituito da 4 piani fuori terra, da un sottotetto e da un piano seminterrato adibito a rimessa auto e locali tecnici (locale ascensore e locale autoclave). L'immobile oggetto di causa è posto al piano rialzato, percorrendo il corridoio che porta al vano ascensore l'appartamento è quello posto difronte all'ascensore ed è indentificato con l'interno n.2. (vedi foto n.5-6-7-8) Il piano rialzato è posizionato a quota di circa +0,90 m dal piano stradale, gli appartamenti presenti a questo livello e affaccianti sulla strada, hanno accesso privato ed indipendente anche dalla strada, come nel nostro caso. L'appartamento è identificat0 all'NCEU del Comune di Acerra:

  - Foglio 40 p.lla 675 sub.75 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 5 vani Sup. Cat. 96 mq, Rendita Catastale € 361,52.

  Il bene oggetto di causa, ha una superficie interna utile di circa 64 mq, è composto da un ampio soggiorno/cucina all'ingresso, tre camere da letto e un bagno. Completano la consistenza due ampi terrazzi a livello di circa 40 mq e 21 mq, attraverso i quali si accede a due aree scoperte di pertinenza esclusiva, anch'esse pavimentate, di circa 47 mq e 40 mq poste a quota strada. (vedi foto da n.9 a n.34) L'immobile ha una buona esposizione con aperture su due lati, Sud-Est e Sud-Ovest.

  Vedi rilievo fotografico. Allegato n.1
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 675, Sub. 75, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

  Destinazione urbanistica: Il Dirigente della V Direzione del Comune di Acerra (NA), per le particelle di Terreno oggetto di causa, vista l'istanza presentata dalla sottoscritta in data 23.04.2024 assunta al protocollo generale col n.36810, mi comunicava e mi permetteva di verificare che il fondo censito al catasto terreni: - Foglio 40 Particelle n.675. Ricade nella zonizzazione del Piano Regolatore Generale, del Comune di Acerra, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n.8462 del 26.10.1982, come ricadente nella perimetrazione relativa a ZONA C2 - Espansione Residenziale -. Cfr.Stralcio Tavola di progetto PRG Comune di Acerra. Allegato n.10

Prezzo base d'asta: **€ 132.000,00**

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

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 51/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 132.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Acerra (NA) - Via Salvatore Dublino n.62, scala H, interno 2, piano Rialzato		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 675, Sub. 75, Categoria A2	**Superficie**	106,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discrete condizioni. Le finiture interne ed esterne sono nella media per immobili di questa categoria. Tuttavia essendo ubicato al piano terra/rialzato sono presenti in diversi ambienti tracce di umidità ascendente, con il conseguente distacco di piccole parti degli intonaci interni posti poco sopra la quota del pavimento. Vedi esempio foto n.20-25. Allegato n.1		
Descrizione:	L'immobile è ubicato nel Comune di Acerra (Na), in una zona periferica in contrada Spiniello. La zona non è provvista delle principali infrastrutture primarie e secondarie, essendo queste dislocate più verso il centro cittadino. L'immobile è collegato a gran parte della provincia di Napoli, con strade extra urbane, Asse Mediano e Autostrade. Il bene oggetto di causa fa parte di un complesso residenziale denominato "Il Savorana" composto da diversi edifici le cui scale sono denominate con le lettere che vanno da A a L. Il fabbricato, all'interno del quale esso è ubicato l'appartamento, presenta due scale identificate con le lettere H-I. La scala H, che ha il suo accesso in via Salvatore Dublino n.62 è quella nella quale si trova in bene in oggetto di causa.(vedi foto n.1-2-3-4). Il fabbricato è costituito da 4 piani fuori terra, da un sottotetto e da un piano seminterrato adibito a rimessa auto e locali tecnici (locale ascensore e locale autoclave). L'immobile oggetto di causa è posto al piano rialzato, percorrendo il corridoio che porta al vano ascensore l'appartamento è quello posto difronte all'ascensore ed è indentificato con l'interno n.2.(vedi foto n.5-6-7-8) Il piano rialzato è posizionato a quota di circa +0,90 m dal piano stradale, gli appartamenti presenti a questo livello e affaccianti sulla strada, hanno accesso privato ed indipendente anche dalla strada, come nel nostro caso. L'appartamento è identificat0 all'NCEU del Comune di Acerra : - Foglio 40 p.lla 675 sub.75 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 5 vani Sup. Cat. 96 mq, Rendita Catastale € 361,52. Il bene oggetto di causa, ha una superficie interna utile di circa 64 mq, è composto da un ampio soggiorno/cucina all'ingresso, tre camere da letto e un bagno. Completano la consistenza due ampi terrazzi a livello di circa 40 mq e 21 mq, attraverso i quali si accede a due aree scoperte di pertinenza esclusiva, anch'esse pavimentate, di circa 47 mq e 40 mq poste a quota strada.(vedi foto da n.9 a n.34) L'immobile ha una buona esposizione con aperture su due lati, Sud-Est e Sud-Ovest. Vedi rilievo fotografico. Allegato n.1		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Il bene oggetto di causa è detenuto dal sig. **** Omissis ****, nato ad Acerra il 05.12.1974 e dalla compagna sig.ra **** Omissis ****,nata a Napoli il 23.08.1978, così come dichiarato nel verbale di accesso. Cfr. Allegato n.7		

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