
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cervone Nicola, nell'Esecuzione Immobiliare 225/2013 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



INCARICO

In data 14/05/2015, il sottoscritto Arch. Cervone Nicola, con studio in Via Vittorio Emanuele, 220 - 80030 - Castello di Cisterna (NA), email arch.cervonenicola@libero.it, PEC nicola.cervone@archiworldpec.it, Tel. 081 88 42 557, Fax 081 88 42 557, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/06/2015 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 Colasanto n. 2, piano 2-3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Acerra (NA) - Via Colasanto n. 4, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA COLASANTO N. 2, PIANO 2-3

Trattasi di un immobile adibito ad abitazione di proprietà dell'esecutato **** Omissis **** posto al piano secondo e terzo inserito in un contesto residenziale con ingresso dalla via pubblica e cassa scala.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACERRA (NA) - VIA COLASANTO N. 4, PIANO S1

Trattasi di due immobili di cui uno adibito a garage e l'altro a deposito di proprietà dell'esecutato **** Omissis **** posti al piano seminterrato ed inseriti in un contesto residenziale con ingresso dalla via pubblica e cassa scala per il garage mentre per il deposito unico ingresso tramite cassa scala.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Colasanto n. 2, piano 2-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Dalla consultazione dell'atto di matrimonio, rilasciato dal comune di Napoli in data 14/07/2016 allo scrivente, risulta che l'esecutato contrasse matrimonio a **** Omissis **** con la signora **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****

**** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento confina a nord con cassa scala e Via Domenico Colasanto, a sud e ad ovest con via Traetta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	221,65 mq	267,40 mq	1,00	267,40 mq	2,75 m	2-3
Balcone scoperto	210,20 mq	210,20 mq	0,25	52,55 mq	0,00 m	2-3
Totale superficie convenzionale:				319,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				319,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona semicentrale del comune di Acerra.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/1993 al 08/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 1793, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 495,80
Dal 08/10/1998 al 04/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 1793, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 11 vani Rendita € 681,72
Dal 04/10/2007 al 28/09/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 1793, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 11 vani Rendita € 681,72

Il titolare catastale corrisponde a quello reale



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	1793	6		A2	4	11 vani		681,72	2-3	

Corrispondenza catastale

Dalle ricerche effettuate all'ufficio del catasto di Napoli risulta che l'appartamento è regolarmente accatastato, e la planimetria corrisponde allo stato dei luoghi.

Nessuna nota da segnalare

PRECISAZIONI

La documentazione in atti risulta completa, è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari.

PATTI

L'immobile risulta oggi abitato dall'esecutato, dal suo nucleo familiare, dai genitori dell'esecutato e dal fratello.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato conservativo

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale nè avente parti comuni con altre unità immobiliari

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è un appartamento che si sviluppa al piano secondo e terzo di un edificio costituito da quattro piani fuori terra e un piano seminterrato. L'edificio fu realizzato con struttura portante in cemento armato, con tompagni esterni in laterizio e tramezzature in blocchi di lapilcimento. nel complesso si presenta in buone condizioni. All'abitazione si accede da Via Domenico Colasanto n. 2, attraverso una cassa scala esterna con ascensore. L'appartamento è composto da un ingresso/salone, uno studio, un bagno un corridoio e una cucina. Gli infissi sono in alluminio, le porte



interne in legno, i pavimenti interni in marmo, i rivestimenti della cucina e del bagno in maiolica. Attraverso una scala con struttura in c.a. e rivestimento in parquet di legno si accede alla porzione ubicata al piano terzo dove è collocata la zona notte, che è composta da quattro camere da letto, un disimpegno e due bagni. La pavimentazione è in parquet di legno, gli infissi in alluminio, le porte interne in legno e i rivestimenti dei bagni in maiolica.

L'appartamento che si sviluppa al secondo e terzo piano ha una superficie utile pari a 221,65 mq, una superficie non residenziale pari a 52,55 mq e una superficie commerciale complessiva pari a 319,95 mq.

Sulla conformità degli impianti alle norme di sicurezza lo scrivente non è in possesso di alcuna documentazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, dal suo nucleo familiare, e dai genitori dell'esecutato **** Omissis **** e **** Omissis **** e dal fratello dell'esecutato **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1991 al 07/10/1998	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ARMIDA LOMBARDI	18/04/1991	8698	1155
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		NAPOLI	08/05/1991	10490/V	
		Dal 08/10/1998 al 04/10/2007	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
ALFONSO MONDA	08/10/1998			134866	15359
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
S.MARIA C.V.	14/10/1998			24682	20529
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
NAPOLI	27/10/1998			19158/V	
Dal 04/10/2007 al	**** Omissis ****			COMPRAVENDITA	



28/09/2016		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSEPPE CIOFFI	04/10/2007	34813	12651
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		S.MARIA C.V.	17/10/2007	58339	30890
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASORIA	15/10/2007	4538-IT	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Provenienza ventennale dell'abitazione

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CASERTA aggiornate al 14/07/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiaria
Iscritto a Napoli 2 il 14/10/1998
Reg. gen. 24683 - Reg. part. 2886
Importo: € 413.165,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 206.582,76
Spese: € 41.316,55
Interessi: € 165.266,21
Percentuale interessi: 5,75 %
Rogante: MONDA ALFONSO
Data: 08/10/1998
N° repertorio: 134867
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiaria
Iscritto a Napoli 2 il 21/09/2007
Reg. gen. 53786 - Reg. part. 17177
Importo: € 759.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 379.750,00



Spese: € 379.750,00
Percentuale interessi: 6,20 %
Rogante: Cioffi Giuseppe
Data: 19/09/2007
N° repertorio: 34730
N° raccolta: 12590

Trascrizioni

- **Sequestro preventivo**
Trascritto a Napoli il 10/06/2011
Reg. gen. 21356 - Reg. part. 14603
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Nola il 25/07/2013
Reg. gen. 26305 - Reg. part. 19841
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **Dissequestro parziale**
Trascritto a Napoli il 21/01/2014
Reg. gen. 4060 - Reg. part. 2008
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Con l'annotazione della trascrizione del 21/07/2014 ai nn.ri 4060/2008 si è avuto il dissequestro parziale da parte dell'erario dello Stato a favore degli immobili oggetto di pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato trovasi in zona C1 del P.R.G. del Comune di Acerra come indicato dal tecnico nella relazione allegata ai grafici della Concessione Edilizia n. 42.

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.

Il fabbricato nel quale è situato l'appartamento pignorato è stato realizzato in virtù della concessione edilizia n. 42 del 1992 rilasciata dal sindaco del Comune di Acerra in data 04/04/1992 ai sig.ri **** Omissis **** con la quale veniva rilasciata l'autorizzazione per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione con sottotetto praticabile ma non abitabile. In seguito alla domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge n. 724 del 23/12/1994 presentata dalla sig.ra **** Omissis **** al Comune di Acerra in data 28/02/1995 con protocollo n. 4379 pratica n. 610, veniva rilasciato il titolo abilitativo in sanatoria n. 411 del 21/01/2009 per la trasformazione del sottotetto e mansarda abitabile al piano terzo.



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.

Lo stato dei luoghi e il progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria è conforme allo stato attuale dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono oneri di natura condominiale

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Acerra (NA) - Via Colasanto n. 4, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Dalla consultazione dell'atto di matrimonio, rilasciato dal comune di Napoli in data 14/07/2016 allo scrivente, risulta che l'esecutato contrasse matrimonio a **** Omissis **** con la signora **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****

**** Omissis ****



CONFINI

Il garage censito al foglio 43 particella 1793 sub 8 confina a nord con particella n. 1793 sub 7 (deposito) e via Domenico Colasanto, a sud con altra proprietà aliena, ad ovest con via Traetta e ad est con discesa garage.

Il deposito identificato al foglio 43 part. 1793 sub 7 invece confina a nord con via Domenico Colasanto, a sud con particella n. 1793 sub 8 (garage), ad ovest con via Traetta e ad est con cassa scala.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	49,00 mq	54,75 mq	1,00	54,75 mq	2,79 m	S1
Deposito	67,05 mq	81,45 mq	0,50	40,73 mq	2,77 m	S1
Totale superficie convenzionale:				95,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Gli immobili oggetto di stima sono situati in zona semi-centrale del comune di Acerra.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/1993 al 08/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 1793, Sub. 7 Categoria C2 Cl.2, Cons. 70 mq Rendita € 130,15 Piano S1
Dal 23/12/1993 al 08/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 1793, Sub. 8 Categoria C6 Cl.4, Cons. 48 mq Rendita € 89,24 Piano S1
Dal 08/10/1998 al 04/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 1793, Sub. 7 Categoria C2 Cl.2, Cons. 70 mq Rendita € 130,15 Piano S1
Dal 08/10/1998 al 04/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 1793, Sub. 8 Categoria C6 Cl.4, Cons. 48 mq Rendita € 89,24 Piano S1



Dal 04/10/2007 al 28/09/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 1793, Sub. 7 Categoria C2 Cl.2, Cons. 70 mq Rendita € 130,15 Piano S1
Dal 04/10/2007 al 28/09/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 1793, Sub. 8 Categoria C6 Cl.4, Cons. 48 mq Rendita € 89,24 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	1793	7		C2	2	70 mq		130,15	S1	
	43	1793	8		C6	4	48 mq		89,24	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle ricerche effettuate all'ufficio del catasto di Napoli risulta che il garage e il deposito sono regolarmente accatastati, e le planimetrie corrispondono allo stato dei luoghi.

Nessuna nota da segnalare

PRECISAZIONI

La documentazione in atti risulta completa, è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari.

PATTI

Gli immobili risultano oggi occupati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili risultano in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI



Gli immobili pignorati non risultano inseriti in un contesto condominiale nè hanno parti comuni con altre unità immobiliari

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- La porzione immobiliare identificata al foglio 43 part. 1793 sub 7 è un deposito ubicato al piano seminterrato ad esso si accede dalla cassa scala dell'edificio e attraverso un'ascensore. E' costituito da un ingresso, un ripostiglio, un bagno, una cucina e un'ulteriore stanza. Le finestre sono in alluminio, le porte interne in legno, la pavimentazione e i rivestimenti dei bagni sono in maiolica. La s.n.r. è pari a 67,05 mq mentre la sup. complessiva è pari a 81,45 mq.

Questa porzione immobiliare è collegata al garage attraverso una porta interna alla cassa scala.

- Il garage è identificato al foglio 43 part. 1793 sub 8, ha una pavimentazione interna in piastrelle, le finestre sono in alluminio e la saracinesca d'ingresso in ferro. Esso presenta una s.n.r. pari a 49,00 mq e una sup. complessiva pari a 54,75 mq. Ad esso si accede attraverso una discesa carrabile, che è un bene comune non censibile.

c

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1991 al 08/10/1998	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ARMIDA LOMBARDI	18/04/1991	8698	1155
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
NAPOLI	08/05/1991	10490/V			
Dal 08/10/1998 al 04/10/2007	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ALFONSO MONDA	08/10/1998	134866	15359



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		S.MARIA C.V.	14/10/1998	24682	20529
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		NAPOLI	27/10/1998	19158/V	
Dal 04/10/2007 al 28/09/2016	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSEPPE CIOFFI	04/10/2007	34813	12651
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		S.MARIA C.V.	17/10/2007	58339	30890
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
CASORIA	15/10/2007	4538-IT			

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Provenienza ventennale del garage e del deposito posti al piano seminterrato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CASERTA aggiornate al 14/07/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiaria
Iscritto a Napoli 2 il 14/10/1998
Reg. gen. 24683 - Reg. part. 2886
Importo: € 413.165,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 206.582,76
Spese: € 41.316,55
Interessi: € 165.266,21
Percentuale interessi: 5,75 %



Rogante: MONDA ALFONSO

Data: 08/10/1998

N° repertorio: 134867

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiaria

Iscritto a Napoli 2 il 21/09/2007

Reg. gen. 53786 - Reg. part. 17177

Importo: € 759.500,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 379.750,00

Spese: € 379.750,00

Percentuale interessi: 6,20 %

Rogante: Cioffi Giuseppe

Data: 19/09/2007

N° repertorio: 34730

N° raccolta: 12590

Trascrizioni

- **Sequestro preventivo**

Trascritto a Napoli il 10/06/2011

Reg. gen. 21356 - Reg. part. 14603

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Nola il 25/07/2013

Reg. gen. 26305 - Reg. part. 14603

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **Dissequestro**

Trascritto a Napoli il 21/01/2014

Reg. gen. 4060 - Reg. part. 2008

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Con l'annotazione della trascrizione del 21/07/2014 ai nn.ri 4060/2008 si è avuto il dissequestro parziale da parte dell'erario dello Stato a favore degli immobili oggetto di pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato trovasi in zona C1 del P.R.G. del Comune di Acerra come indicato dal tecnico nella relazione allegata ai grafici della Concessione Edilizia n. 42.

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile non 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.

Il fabbricato nel quale sono situati i beni pignorati è stato realizzato in virtù della concessione edilizia n. 42 del 1992 rilasciata dal sindaco del Comune di Acerra in data 04/04/1992 ai sig.ri **** Omissis **** con la quale veniva rilasciata l'autorizzazione per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione con sottotetto praticabile ma non abitabile.

I grafici del piano seminterrato non risultano conformi allo stato attuale dell'immobile. Nella concessione Edilizia n. 42/1992 il garage al piano seminterrato era un unico ambiente, durante i sopralluoghi effettuati il sottoscritto, ha riscontrato la realizzazione di un tramezzo divisorio interno e la conseguente suddivisione del garage in due ambienti, uno destinato sempre a garage, mentre l'altro invece, accatastato come deposito, ma destinato a tavernetta.

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.

Lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali, ma non ai grafici della concessione edilizia n. 42/1992.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono vincoli e oneri di natura condominiale

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.

Si specifica che i beni pignorati si devono vendere in due lotti. Il lotto N. 1 costituito dall'appartamento al piano secondo e terzo identificato al foglio 43, p.lla 1793, sub 6, cat. A/2, classe 4, consistenza 11



vani, rendita 681,72 € e il lotto N.2 costituito dal deposito identificato al foglio 43, p.lla 1793, sub 7, cat. C/2, classe 2, consistenza 70 mq, rendita 131,15€ piano S1, e dal garage identificato al foglio 43, p.lla 1793, sub 8, cat. C/6, classe 4, consistenza 48 mq, rendita 89,24 €, piano S1.

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Colasanto n. 2, piano 2-3
 Trattasi di un immobile adibito ad abitazione di proprietà dell'esecutato **** Omissis **** posto al piano secondo e terzo inserito in un contesto residenziale con ingresso dalla via pubblica e cassa scala. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 1793, Sub. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 452.390,61 E' stata effettuata una valutazione comparativa sia sull'andamento dei prezzi correnti nella zona interessata per immobili liberi avente caratteristiche simili a quello degli immobili oggetto di stima sia attraverso l'osservatorio del mercato immobiliare(valori OMI), e una valutazione in base ai coefficienti, tenendo conto del particolare momento storico caratterizzato da un brusco ridimensionamento del mercato immobiliare e da una forte riduzione del numero di compravendite, dalla tipologia edilizia, dalle caratteristiche interne ed esterne, dalla particolare ubicazione, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Da tali stime è stata calcolata una media da cui è risultato che il valore dell'appartamento al piano secondo e terzo, è pari ad € 452.390,61.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Acerra (NA) - Via Colasanto n. 2, piano 2-3	319,95 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 452.390,61

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Acerra (NA) - Via Colasanto n. 4, piano S1
 Trattasi di due immobili di cui uno adibito a garage e l'altro a deposito di proprietà dell'esecutato **** Omissis **** posti al piano seminterrato ed inseriti in un contesto residenziale con ingresso dalla via pubblica e cassa scala per il garage mentre per il deposito unico ingresso tramite cassa scala. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 1793, Sub. 7, Categoria C2 - Fg. 43, Part. 1793, Sub. 8, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 99.195,00 E' stata effettuata una valutazione comparativa sia sull'andamento dei prezzi correnti nella zona interessata per immobili liberi avente caratteristiche simili a quello degli immobili



oggetto di stima sia attraverso l'osservatorio del mercato immobiliare (valori OMI), e una valutazione in base ai coefficienti, tenendo conto del particolare momento storico caratterizzato da un brusco ridimensionamento del mercato immobiliare e da una forte riduzione del numero di compravendite, dalla tipologia edilizia, dalle caratteristiche interne ed esterne, dalla particolare ubicazione, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Da tali stime è stato calcolato il valore del deposito identificato al foglio 43 part. 1793 sub 7 (piano seminterrato) pari a 57.015,00 €, mentre il valore del garage identificato al foglio 43 part. 1793 sub 8 (piano seminterrato) è pari a 43.800,00 € per una somma totale di € 100.815,00. Valore da cui verrà detratta la spesa per sanare gli abusi commessi pari a € 1.620,00 per cui il valore finale del lotto n. 2 sarà pari ad € 99.195,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Acerra (NA) - Via Colasanto n. 4, piano S1	95,48 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 99.195,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva e/o particolarità da segnalare

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.

Castello di Cisterna, li 29/09/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cervone Nicola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 6 Altri allegati - Verbal di sopralluogo (Aggiornamento al 08/09/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bozza C.T.U. (Aggiornamento al 28/09/2016)
- ✓ N° 1 Foto - Rilievo Fotografico (Aggiornamento al 08/09/2016)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Rilievo dello stato dei luoghi (Aggiornamento al 28/10/2015)



- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - Vax a terreni, visura catastale, elenco immobili, visura storica catastale, planimetrie (Aggiornamento al 27/09/2016)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Copia della Concessione Edilizia n. 42/1992, copia del Condono Edilizio provvedimento n. 411 del 21/01/2009 con grafici allegati e DIA con protocollo n. 170 del 29/06/2009 (Aggiornamento al 28/06/2016)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Visure ipotecarie (Aggiornamento al 26/07/2016)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Copia Atto di Compravendita per Notaio Cioffi Giuseppe del 04/10/2007 (Aggiornamento al 23/02/2016)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Copia Atto di Cessione di Diritti per Notaio Alfonso Monda dell' 08/10/1998 (Aggiornamento al 03/03/2016)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Copia Atto di Compravendita per Notaio Armida Lombardi del 18/04/1991
- ✓ N° 1 Altri allegati - Copia Atto di Matrimonio (Aggiornamento al 14/07/2016)

