
TRIBUNALE ORDINARIO DI NOLA

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva: **R.G.E. n. 220/2022**

PERIZIA IMMOBILIARE

VERSIONE PRIVACY

SOMMARIO

Identificazione preliminare dei beni	4
LOTTO 1	7
Identificazione	7
Titolarità' e diritti reali	7
Confini	8
Dati Catastali	8
Censi, livelli, usi civici	11
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche)	12
Consistenza	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	16
Formalità, Vincoli e Oneri	17
Regolarità edilizia	19
Normativa urbanistica	23
Vincoli od oneri condominiali	23
Criteri di stima	23
Superfici convenzionali	24
Determinazione del valore unitario medio e del valore di mercato	24
Adeguamenti e correzioni	24
Determinazione del valore a base d'asta	25
LOTTO 2	26
Identificazione	26
Titolarità' e diritti reali	26
Confini	27
Dati Catastali	27
Censi, livelli, usi civici	30
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche)	30
Consistenza	34
Stato di occupazione	35
Provenienze Ventennali	35
Formalità, Vincoli e Oneri	36
Regolarità edilizia	38
Normativa urbanistica	41
Vincoli od oneri condominiali	41
Criteri di stima	42
Superfici convenzionali	42

Determinazione del valore unitario medio e del valore di mercato	42
Adeguamenti e correzioni	43
Determinazione del valore a base d'asta	43
ELENCO ALLEGATI	46

IDENTIFICAZIONE PRELIMINARE DEI BENI

I beni oggetto del pignoramento, e dunque della presente, risultano così identificati:

Identificazione dei beni

Beni alla trav. San Paolo

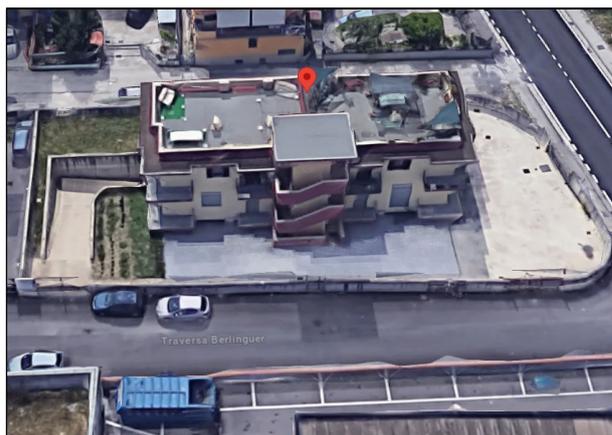
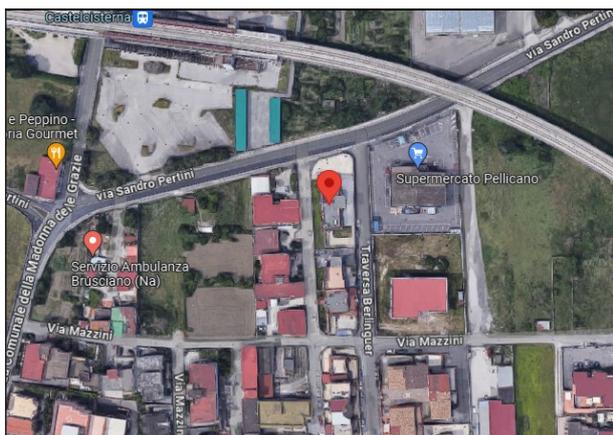
- ❖ Unità abitativa posta al piano primo di un piccolo fabbricato per civili abitazioni, sito in Castello di Cisterna (Na) alla Trav. San Paolo n. 3 (già via Madonnelle), censita in C.F. al foglio 6, p.lla 326, sub 5, cat. A3, cons. 4,5 vani, sup. 70-75 mq, rendita 218,46 euro
- ❖ Box auto posto al piano seminterrato di un piccolo fabbricato per civili abitazioni, sito in Castello di Cisterna (Na) alla Trav. San Paolo n. 3 (già via Madonnelle), censito in C.F. al foglio 6, p.lla 326, sub 15, cat. C6, cons. 21 mq, sup. 25 mq, rendita 43,38 euro
- ❖ Cantinola posta al piano seminterrato di un piccolo fabbricato per civili abitazioni, sito in Castello di Cisterna (Na) alla Trav. San Paolo n. 3 (già via Madonnelle), censita in C.F. al foglio 6, p.lla 326, sub 16, cat. C2, cons. 4 mq, sup. 6 mq, rendita 6,20 euro



Viste del fabbricato di trav. San Paolo 3, Castello di Cisterna (Na)

Beni alla trav. Berlinguer

- ❖ Unità commerciale, con pertinenze esterne, posta al piano rialzato di un piccolo fabbricato per civili abitazioni, sito in Castello di Cisterna (Na) alla Trav. Berlinguer n. 16, angolo via Pertini, censita in C.F. al foglio 3, p.lla 1076, sub 3, cat. C1, cons. 95 mq, sup. 137 mq, rendita 1.898,75 euro
- ❖ Box auto posto al piano seminterrato di un piccolo fabbricato per civili abitazioni, sito in Castello di Cisterna (Na) alla Trav. Berlinguer n. 16, angolo via Pertini, censito in C.F. al foglio 3, p.lla 1076, sub 9, cat. C6, cons. 23 mq, sup. 28 mq, rendita 47,51 euro



Viste del fabbricato di trav. Berlinguer 16, Castello di Cisterna (Na)

Titolarità e Diritti reali

Le unità di cui al precedente elenco appartengono, per la quota di **1/1 della piena proprietà**, alla società **OMISSIS**.

Tanto premesso, il compendio in oggetto viene posto in vendita per i seguenti diritti:

❖ 1/1 della piena proprietà

I diritti in titolarità della società debitrice, come sopra riportati, sono correttamente richiamati nell'atto di pignoramento a carico della stessa.

Formazione dei lotti

I beni oggetto di pignoramento afferiscono a due realtà edilizie diverse, costituendo due gruppi che possono confluire in altrettanti, distinti, lotti; in particolare, il primo lotto può essere formato dall'appartamento di traversa San Paolo, con annessi box auto e cantinola da intendersi come pertinenze che ne accrescono la appetibilità commerciale; il secondo lotto può essere composto dal locale di traversa Berlinguer, con annesse pertinenze esterne ossia aree cortilizie di afferenza, includendo anche il sottostante box auto.

Tanto premesso, i lotti di vendita saranno due, così identificati e brevemente descritti:

LOTTO 1

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un appartamento, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni e balconi, afferente al piano primo di un piccolo fabbricato per civili abitazioni sito in Castello di Cisterna (Na) alla Trav. San Paolo n. 3 (già via Madonnelle), con annessi box auto e cantinola allocati al piano seminterrato del medesimo fabbricato; l'appartamento risulta censito in C.F. al foglio 6, p.IIa 326, sub 5, cat. A3; il box auto al foglio 6, p.IIa 326, sub 15, cat. C6; la cantinola al foglio 6, p.IIa 326, sub 16, cat. C2.

LOTTO 2

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un locale a destinazione commerciale, attualmente fisicamente fuso al locale limitrofo di proprietà aliena ed estraneo ai fatti di causa, con annesse aree pertinenziali esterne, afferente al piano rialzato di un piccolo fabbricato per civili abitazioni sito in Castello di Cisterna (Na) alla Trav. Berlinguer n. 16, angolo via Pertini, ivi incluso un box auto, anch'esso attualmente fisicamente fuso alle aree limitrofe di proprietà aliena, allocato al piano seminterrato del medesimo fabbricato; il locale risulta censito in C.F. al foglio 3, p.IIa 1076, sub 3, cat. C1; il box auto al foglio 3, p.IIa 1076, sub 9, cat. C6.

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

LOTTO 1

IDENTIFICAZIONE

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un appartamento, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni e balconi, afferente al piano primo di un piccolo fabbricato per civili abitazioni sito in Castello di Cisterna (Na) alla Trav. San Paolo n. 3 (già via Madonnelle), con annessi box auto e cantinola allocati al piano seminterrato del medesimo fabbricato; l'appartamento risulta censito in C.F. al foglio 6, p.lla 326, sub 5, cat. A3; il box auto al foglio 6, p.lla 326, sub 15, cat. C6; la cantinola al foglio 6, p.lla 326, sub 16, cat. C2.

TITOLARITÀ' E DIRITTI REALI

Le unità in oggetto risultano appartenere, per una quota di 1/1 della piena proprietà, alla società *OMISSIS*.

La piena proprietà dei beni è pervenuta alla società debitrice in virtù dei seguenti atti di mutamento di denominazione/ragione sociale o di trasformazione societaria:

- ❖ atto di trasformazione societaria in trust rogato dal notaio Ludovico Capuano in data 14/06/2021, rep. 9789/5508, trascritto a Caserta-SMCV il 14/07/2021 ai nn. 27461/20233, a favore di *OMISSIS* con sede in Portogallo e contro *OMISSIS* con sede in Marigliano, avente ad oggetto tutti i beni staggiti, oltre altro, rettificato, relativamente ad un immobile estraneo ai fatti di causa, con nota trascritta presso la medesima conservatoria in data 06/09/2022 ai nn. 33678/26694;
- ❖ atto di trasformazione societaria rogato dal notaio Ludovico Capuano in data 29/06/2020, rep. 7818/4454, trascritto a Caserta-SMCV il 28/07/2020 ai nn. 21334/16086, a favore di *OMISSIS* con sede in Portogallo e contro *OMISSIS* con sede in Marigliano, avente ad oggetto tutti i beni staggiti, oltre altro;
- ❖ atto di mutamento di denominazione e ragione sociale rogato dal notaio Giuseppe Lallo in data 05/11/2019, rep. 98897/21026, trascritto a Caserta-SMCV il 18/11/2019 ai nn. 38072/29329, a favore di *OMISSIS* con sede in Marigliano e contro *OMISSIS* con sede in Marigliano, avente ad oggetto tutti i beni staggiti, oltre altro;
- ❖ atto di trasferimento di sede societaria rogato dal notaio Giuseppe Lallo in data 01/08/2019, rep. 98627/20911, trascritto a Caserta-SMCV il 12/08/2019 ai nn. 28755/22221, a favore di *OMISSIS* con sede in Marigliano e contro *OMISSIS* con sede in Pomigliano d'Arco, avente ad oggetto tutti i beni staggiti, oltre altro;
- ❖ atto di trasformazione societaria rogato dal notaio Giuseppe Lallo in data 03/11/2014, rep. 91613/16716, trascritto a Caserta-SMCV il 21/11/2014 ai nn. 41079/26835, a favore di *OMISSIS* con sede in Marigliano e contro *OMISSIS* con sede in Pomigliano d'Arco, avente ad oggetto tutti i beni staggiti, oltre altro.

Alla detta società *OMISSIS* con sede in Pomigliano d'Arco, la piena proprietà dei terreni su cui è stato edificato il fabbricato di afferenza dei beni staggiti, ed oggetto del presente lotto, era pervenuta in virtù dei seguenti titoli:

- ❖ atto di compravendita rogato dal notaio Giuseppe Lallo in data 25/07/2007, rep. 76948/8385, trascritto a Caserta-SMCV il 06/08/2007 ai nn. 48789/24958. Con detto atto la società acquista da potere di *OMISSIS* la piena proprietà dell'appezzamento di terreno in Castello di Cisterna censito in C.T. al foglio 6, p.lle 300 e 301 (dalla trasformazione delle

quali deriva l'attuale p.lla 326, area di sedime e pertinenze del fabbricato cui afferiscono i beni oggetto di causa);

- ❖ atto di compravendita rogato dal notaio Giuseppe Lallo in data 25/07/2007, rep. 76948/8385, trascritto a Caserta-SMCV il 06/08/2007 ai nn. 48788/24957. Con il medesimo atto la società acquista da potere di *OMISSIS* anche la piena proprietà dell'appezzamento di terreno in Castello di Cisterna censito in C.T. al foglio 6, p.lle 239, 241 e 242 nonché un manufatto censito in C.F. al foglio 6, p.lla 240, insistente sulla medesima particella in C.T. (dalla trasformazione delle quali deriva l'attuale p.lla 326, area di sedime e pertinenze del fabbricato cui afferiscono i beni oggetto di causa).

Per l'iter di trasformazione richiamato (frazionamenti e fusione dei pregressi terreni) e per le più remote provenienze si rimanda ai successivi, rispettivi, paragrafi (dati catastali e provenienze).

CONFINI

I confini dei beni del presente lotto risultano essere i seguenti:

Appartamento P.1 – C.F. 6/326/5

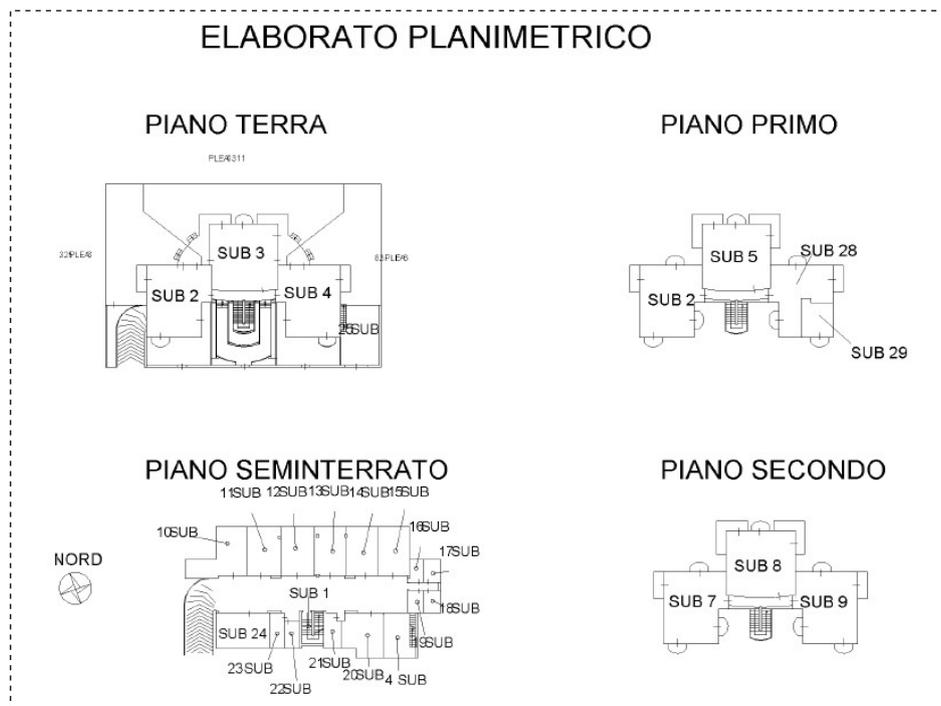
ballatoio condominiale, proprietà aliena (p.lla 326, sub 2), proprietà aliena (p.lla 326, sub 3), proprietà aliena (p.lla 326, sub 28)

Box auto P.S1 – C.F. 6/326/15

corsia di manovra, proprietà aliena (p.lla 326, sub 14), proprietà stessa ditta (p.lla 326, sub 16)

Cantinola P.S1 – C.F. 6/326/16

corridoio condominiale, proprietà stessa ditta (p.lla 326, sub 15), proprietà aliena (p.lla 326, sub 17)



DATI CATASTALI

I dati catastali dei beni del presente lotto risultano essere i seguenti:

Appartamento P.1 – C.F. 6/326/5

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		6	326	5			A/3	1	4,5 vani	Totale: 75 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 70 m ²	Euro 218,46	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA MADONNELLE n. SNC Piano 1										
Notifica								Partita		Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Box auto P.S1 – C.F. 6/326/15

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		6	326	15			C/6	3	21 m ²	Totale: 25 m ²	Euro 43,38	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA MADONNELLE n. SNC Piano S1										
Notifica								Partita		Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Cantinola P.S1 – C.F. 6/326/16

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		6	326	16			C/2	2	4 m ²	Totale: 6 m ²	Euro 6,20	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA MADONNELLE n. SNC Piano S1										
Notifica								Partita		Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Osservazioni generali Appartamento P.1 – C.F. 6/326/5

- ❖ I dati catastali coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento nonché nella relativa nota di trascrizione;
- ❖ I dati relativi all'indirizzo non sono corretti in quanto in visura è riportato il vetusto riferimento toponomastico in luogo dell'attuale (trav. San Paolo n. 3);
- ❖ La planimetria catastale in atti è pressoché conforme allo stato attuale dei luoghi;
- ❖ I dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali del bene.
- ❖ L'intestazione attuale è correttamente in capo alla società esecutata.

Cronistoria Appartamento P.1 – C.F. 6/326/5

- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:
C.F. Comune di Castello di Cisterna: **foglio 6, p.lla 326, sub 5**, cat. A3, cl. 1, cons. 4,5 vani, sup. catastale 70-75 mq, rendita 218,46 euro, via Madonnelle, piano 1; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 08/07/2009:
C.F. Comune di Castello di Cisterna: **foglio 6, p.lla 326, sub 5**, cat. A3, cl. 1, cons. 4,5 vani, rendita 218,46 euro, via Madonnelle, piano 1; variazione nel classamento del 08/07/2009 Pratica n. NA0618064 in atti dal 08/07/2009 variazione di classamento (n. 44855.1/2009).
- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 08/01/2009:
C.F. Comune di Castello di Cisterna: **foglio 6, p.lla 326, sub 5**, cat. A3, cl. 1, cons. 4,5 vani, rendita 218,46 euro, via Madonnelle, piano 1; dati derivanti da COSTITUZIONE del 08/01/2009 Pratica n. NA0011511 in atti dal 08/01/2009 costituzione (n. 126.1/2009).

Osservazioni generali Box auto P.S1 – C.F. 6/326/15

- ❖ I dati catastali coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento nonché nella relativa nota di trascrizione;
- ❖ I dati relativi all'indirizzo non sono corretti in quanto in visura è riportato il vetusto riferimento toponomastico in luogo dell'attuale (trav. San Paolo n. 3);
- ❖ La planimetria catastale in atti è pressoché conforme allo stato attuale dei luoghi;
- ❖ I dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali del bene.
- ❖ L'intestazione attuale è correttamente in capo alla società esecutata.

Cronistoria Box auto P.S1 – C.F. 6/326/15

- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:
C.F. Comune di Castello di Cisterna: **foglio 6, p.IIa 326, sub 15**, cat. C6, cl. 3, cons. 21 mq, sup. catastale 25 mq, rendita 43,38 euro, via Madonnelle, piano S1; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 08/07/2009:
C.F. Comune di Castello di Cisterna: **foglio 6, p.IIa 326, sub 15**, cat. C6, cl. 3, cons. 21 mq, rendita 43,38 euro, via Madonnelle, piano S1; variazione nel classamento del 08/07/2009 Pratica n. NA0618064 in atti dal 08/07/2009 variazione di classamento (n. 44855.1/2009).
- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 08/01/2009:
C.F. Comune di Castello di Cisterna: **foglio 6, p.IIa 326, sub 15**, cat. C6, cl. 3, cons. 21 mq, rendita 43,38 euro, via Madonnelle, piano S1; dati derivanti da COSTITUZIONE del 08/01/2009 Pratica n. NA0011511 in atti dal 08/01/2009 costituzione (n. 126.1/2009).

Osservazioni generali Cantinola P.S1 – C.F. 6/326/16

- ❖ I dati catastali coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento nonché nella relativa nota di trascrizione;
- ❖ I dati relativi all'indirizzo non sono corretti in quanto in visura è riportato il vetusto riferimento toponomastico in luogo dell'attuale (trav. San Paolo n. 3);
- ❖ La planimetria catastale in atti è pressoché conforme allo stato attuale dei luoghi;
- ❖ I dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali del bene.
- ❖ L'intestazione attuale è correttamente in capo alla società esecutata.

Cronistoria Cantinola P.S1 – C.F. 6/326/16

- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:
C.F. Comune di Castello di Cisterna: **foglio 6, p.IIa 326, sub 16**, cat. C3, cl. 2, cons. 4 mq, sup. catastale 6 mq, rendita 6,20 euro, via Madonnelle, piano S1; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 08/07/2009:
C.F. Comune di Castello di Cisterna: **foglio 6, p.IIa 326, sub 16**, cat. C3, cl. 2, cons. 4 mq, rendita 6,20 euro, via Madonnelle, piano S1; variazione nel classamento del 08/07/2009 Pratica n. NA0618064 in atti dal 08/07/2009 variazione di classamento (n. 44855.1/2009).
- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 08/01/2009:
C.F. Comune di Castello di Cisterna: **foglio 6, p.IIa 326, sub 16**, cat. C3, cl. 2, cons. 4 mq, rendita 6,20 euro, via Madonnelle, piano S1; dati derivanti da COSTITUZIONE del

08/01/2009 Pratica n. NA0011511 in atti dal 08/01/2009 costituzione (n. 126.1/2009).

Il fabbricato di afferenza dei suddetti beni risulta edificato su un'area di 776 mq censita in C.T. al foglio 6, p.lla 326.

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	6	326		-	ENTE URBANO	07 76				Tipo Mappale del 25/02/2008 Pratica n. NA0169722 in atti dal 25/02/2008 (n. 169722.1/2008)
Notifica				Partita		1				
Annotazioni				di immobile: SR						



L'attuale p.lla 326 del foglio 6 deriva da una serie di trasformazioni susseguites nel tempo la cui evoluzione va segnalata ai fini della piena comprensione delle più remote provenienze dell'area.

In particolare, essa deriva dal frazionamento, in data 25/02/2008, della pregressa p.lla 240, a sua volta derivante dalla variazione delle p.lle 239, 240, 241, 242 e delle p.lle 300, 301. Il primo gruppo risalente alla vetusta p.lla 55 e il secondo alla p.lla 245 desunta dal frazionamento della più remota p.lla 82. Il tutto deducibile dalle visure allegate e comunque riassunto nello schema seguente:

55		239	240	326
		240		
		241		325
		242		
82	245	300	240	324
		301		
		302		
		244		
		243		

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

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

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

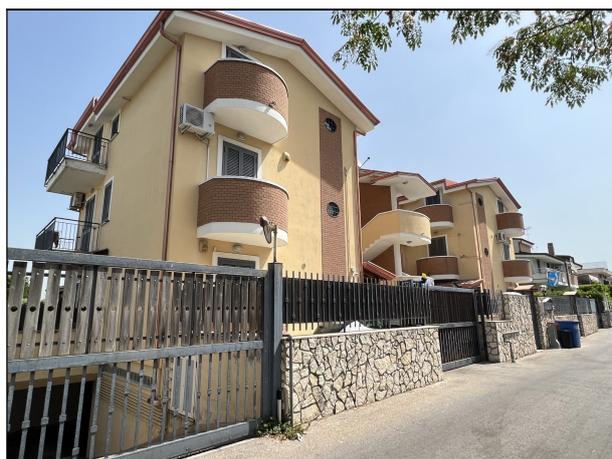
Le unità oggetto del presente lotto afferiscono ad un fabbricato per civili abitazioni sito in Castello di Cisterna (Na) alla trav. San Paolo n. 3, loc. Madonnelle, in una zona piuttosto periferica del piccolo comune dell'hinterland nolano.



Viste del fabbricato di trav. San Paolo 3, Castello di Cisterna (Na)

Dalla citata trav. San Paolo (asse secondario della principale via Madonnelle), in particolare, oltre ad una serie di varchi privati che immettono nelle aree di pertinenza delle unità del piano terra, attraverso un cancello pedonale posto in posizione centrale, si accede all'area cortilizia condominiale che disimpegna la scala, esterna, che collega i diversi livelli, conducendo ai ballatoi, sempre esterni ma coperti, dei piani superiori. Non è presente l'ascensore.

Il fabbricato è, infatti, caratterizzato da tre livelli fuori terra, che ospitano diverse unità abitativa, e da un piano seminterrato, ove sono allocati box auto e cantinole. A quest'ultimo si accede, altresì, da un cancello carrabile, posto lateralmente, attraverso una rampa con pavimentazione in cemento a spina di pesce.



Vista del fabbricato e dell'accesso pedonale all'area comune

Il manufatto è caratterizzato da struttura portante in c.a., tanto per le fondazioni quanto per la parte in elevazione, e da solai in latero-cemento; l'involucro è realizzato con tamponamenti in laterizio; la copertura è definita da un sistema di falde rivestite con tegole. Le finiture delle parti comuni sono rappresentate da intonaco tinte alle pareti e lambris in pietra naturale per il piano terra; gres e marmo per i pavimenti di ballatoi, scala e pianerottoli; gli infissi sono invetriati con telai in alluminio. Il livello qualitativo delle finiture comuni appare più che discreto.

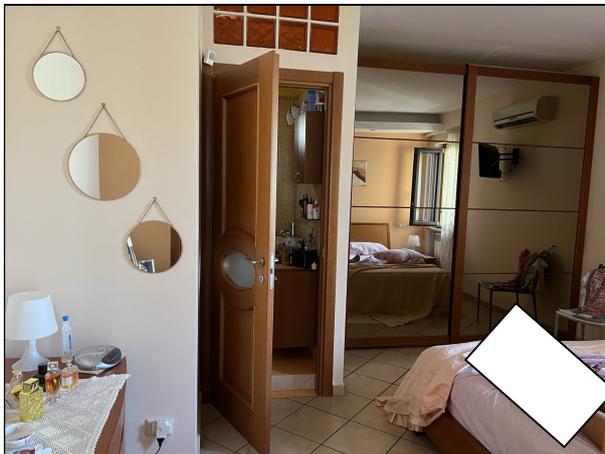


Vista dell'area condominiale di ingresso e della porzione di ballatoio del piano prima che offre accesso all'unità staggita

L'appartamento oggetto di pignoramento, come già ribadito, si trova al piano primo con accesso dalla porta di caposcala posta sulla sinistra del ramo destro del ballatoio di disimpegno del piano. L'unità, nell'attuale assetto, risulta composta da soggiorno con angolo cottura, piccolo corridoio di disimpegno, due camere e due bagni; il tutto per una superficie commerciale di circa 70 mq. Completano la consistenza della proprietà tre balconi, di cui uno parzialmente impegnato dalla presenza di una piccola veranda, comunque amovibile; il tutto per una superficie complessiva di circa 20 mq.

Vista del soggiorno con angolo cottura

- OMISSIS -



Vista delle camere da letto

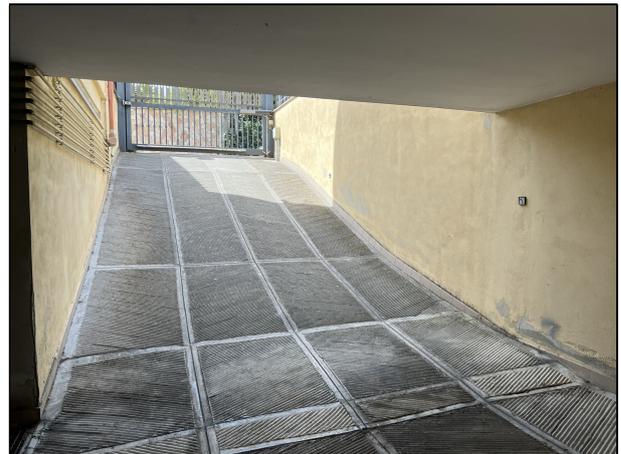
La qualità generale delle finiture dell'appartamento è buona e lo stato di conservazione e manutenzione delle stesse, come degli impianti presenti, è più che discreto. In particolare, si rileva: alle pareti, rivestimenti in pittura lavabile per le camere e gres ceramico per bagni e angolo cottura; pavimenti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



Dettagli dei balconi annessi all'unità

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

Il box auto annesso all'unità si trova al piano seminterrato con accesso sia pedonale, dalla scala condominiale, che carrabile, da una rampa con imbocco su strada.



Vista degli accessi, pedonale e carrabile, al piano seminterrato del fabbricato

Si tratta di un locale di circa 21 mq, per un'altezza interna netta di 2,20 ml, avente planimetria regolare a base pressoché rettangolare, posto sul fondo della corsia di manovra. L'ambiente risulta rifinito con intonaco e tinta alle pareti e a soffitto nonché con piastrelle di gres a pavimento; l'accesso è chiuso da una porta basculante metallica; l'unità è dotata di illuminazione elettrica. Lo stato generale dei luoghi appare discreto.

A riguardo si segnalata la circostanza che la rampa di accesso al piano ha pendenza e profilo tali da rendere difficile l'accesso carrabile al piano tant'è che molti box vengono utilizzati come depositi e non come autorimesse vere e proprie.

Al medesimo livello, con accesso da un corridoio posto sul fondo della corsia di manovra, si trova altresì la piccola cantinola. Trattasi di un ambiente di poco meno di 5 mq utili, intonacato alle pareti e a soffitto e con pavimento in gres; chiuso con porta metallica e dotato di illuminazione elettrica.



Vista della corsia di manovra e dettaglio del box auto staggito



Vista del corridoio di disimpegno delle cantine e dettaglio interno di quella staggita

CONSISTENZA

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

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale
Abitazione	70,00 mq	1,00	70,00 mq
Balconi	20,00 mq	0,25	5,00 mq
Box auto	21,00 mq	0,60	12,60 mq
Cantinola	4,5 mq	0,30	1,40 mq
Totale superficie convenzionale:			89,00 mq

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni del lotto, allo stato, risultano occupati ed utilizzati dal nucleo familiare (moglie e figlia minorenni) del sig. *OMISSIS* in virtù di un preliminare di vendita non trascritto risalente al

27/10/2007. Sebbene il sig. *OMISSIS* non sia mai divenuto proprietario dell'immobile per la mancata formalizzazione della compravendita, risulta altresì un provvedimento del Tribunale di Nola, I Sezione Civile, di assegnazione della casa coniugale alla sig.ra *OMISSIS* (Sentenza n. 760/2016). Anche il provvedimento non è trascritto. In sintesi, dunque, l'attuale occupazione da parte della sig.ra *OMISSIS*, moglie del sig. *OMISSIS*, risulta priva di titolo valido ed opponibile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Le unità in oggetto risultano appartenere, per una quota di 1/1 della piena proprietà, alla società *OMISSIS*, con sede in Portogallo.

La piena proprietà dei beni è pervenuta alla società debitrice in virtù dei seguenti atti di mutamento di denominazione/ragione sociale o di trasformazione societaria:

- ❖ atto di trasformazione societaria in trust rogato dal notaio Ludovico Capuano in data 14/06/2021, rep. 9789/5508, trascritto a Caserta-SMCV il 14/07/2021 ai nn. 27461/20233, a favore di *OMISSIS* con sede in Portogallo e contro *OMISSIS* con sede in Marigliano, avente ad oggetto tutti i beni staggiti, oltre altro, rettificato, relativamente ad un immobile estraneo ai fatti di causa, con nota trascritta presso la medesima conservatoria in data 06/09/2022 ai nn. 33678/26694;
- ❖ atto di trasformazione societaria rogato dal notaio Ludovico Capuano in data 29/06/2020, rep. 7818/4454, trascritto a Caserta-SMCV il 28/07/2020 ai nn. 21334/16086, a favore di *OMISSIS* con sede in Portogallo e contro *OMISSIS* con sede in Marigliano, avente ad oggetto tutti i beni staggiti, oltre altro;
- ❖ atto di mutamento di denominazione e ragione sociale rogato dal notaio Giuseppe Lallo in data 05/11/2019, rep. 98897/21026, trascritto a Caserta-SMCV il 18/11/2019 ai nn. 38072/29329, a favore di *OMISSIS* con sede in Marigliano e contro *OMISSIS* con sede in Marigliano, avente ad oggetto tutti i beni staggiti, oltre altro;
- ❖ atto di trasferimento di sede societaria rogato dal notaio Giuseppe Lallo in data 01/08/2019, rep. 98627/20911, trascritto a Caserta-SMCV il 12/08/2019 ai nn. 28755/22221, a favore di *OMISSIS* con sede in Marigliano e contro *OMISSIS* con sede in Pomigliano d'Arco, avente ad oggetto tutti i beni staggiti, oltre altro;
- ❖ atto di trasformazione societaria rogato dal notaio Giuseppe Lallo in data 03/11/2014, rep. 91613/16716, trascritto a Caserta-SMCV il 21/11/2014 ai nn. 41079/26835, a favore di *OMISSIS* con sede in Marigliano e contro *OMISSIS* con sede in Pomigliano d'Arco, avente ad oggetto tutti i beni staggiti, oltre altro.

Alla detta società *OMISSIS* con sede in Pomigliano d'Arco, la piena proprietà dei terreni su cui è stato edificato il fabbricato di afferenza dei beni staggiti, ed oggetto del presente lotto, era pervenuta in virtù dei seguenti titoli:

- ❖ atto di compravendita rogato dal notaio Giuseppe Lallo in data 25/07/2007, rep. 76948/8385, trascritto a Caserta-SMCV il 06/08/2007 ai nn. 48789/24958. Con detto atto la *OMISSIS*, rappresentata dalla sig.ra *OMISSIS*, acquista da potere di *OMISSIS* la piena proprietà dell'appezzamento di terreno in Castello di Cisterna censito in C.T. al foglio 6, p.lle 300 e 301 (dalla trasformazione delle quali deriva l'attuale p.lla 326, area di sedime e pertinenze del fabbricato cui afferiscono i beni oggetto di causa) nonché dell'area censita con la p.lla 302 del medesimo foglio 6;
- ❖ medesimo atto di compravendita rogato dal notaio Giuseppe Lallo in data 25/07/2007, rep. 76948/8385, trascritto a Caserta-SMCV il 06/08/2007 ai nn. 48788/24957. Sempre con lo stesso atto la *OMISSIS*, rappresentata dalla sig.ra *OMISSIS*, acquista altresì da potere di *OMISSIS* la piena proprietà dell'appezzamento di terreno in Castello di Cisterna censito in C.T. al foglio 6, p.lle 239, 241 e 242 nonché un manufatto censito in C.F. al foglio 6, p.lla

240, insistente sulla medesima particella 240 in C.T. (dalla trasformazione delle quali deriva l'attuale p.lla 326, area di sedime e pertinenze del fabbricato cui afferiscono i beni oggetto di causa).

Relativamente alle ulteriori provenienze, si segnala che al sig. *OMISSIS*, come sopra generalizzato, la piena proprietà della maggiore estensione dei terreni trasferiti alla *OMISSIS* era pervenuta in virtù dei seguenti titoli:

- ❖ atto di donazione e divisione rogato dal notaio Gennaro Incoronato in data 12/03/1977, rep. 43713, trascritto a Caserta-SMCV il 06/04/1977 ai nn. 7645/6794 (per la donazione) e 7646/6795 (per la divisione). Con detto atto la sig.ra *OMISSIS* e il sig. *OMISSIS* donano ai propri figli *OMISSIS* la nuda proprietà dei propri, rispettivi, possedimenti, riservandosi l'usufrutto vitalizio. In particolare, tra i beni di proprietà della sig.ra *OMISSIS* figura un appezzamento di terreno sito in Castello di Cisterna alla contrada Madonnella, al tempo, censito in C.T. al foglio 6, p.lla 82 (da cui per trasformazioni successive deriverà l'attuale p.lla 326).

Con il medesimo atto i germani *OMISSIS* stabiliscono lo scioglimento della comunione rispetto al compendio donato, in proporzione alle quote ricevute, e, in particolare, al sig. Francesco, destinatario di 1/6 dell'intero in nuda proprietà, viene assegnata, tra altro, la p.lla 82 del foglio 6.

Sempre relativamente alle ulteriori provenienze, si segnala che al sig. *OMISSIS*, come sopra generalizzato, la piena proprietà della maggiore estensione dei terreni trasferiti alla *OMISSIS* era pervenuta in virtù dei seguenti titoli:

- ❖ per i diritti di 2/21 della piena proprietà, successione in morte di *OMISSIS* giusta denuncia del 27/07/1989, rep. 920/3093, trascritta il 24/10/1989 ai nn. 23569/19286. Morendo il sig. *OMISSIS* lascia a sé superstiti i figli *OMISSIS* nonché la moglie *OMISSIS*. Ai primi va la quota di 2/21 della piena proprietà dei beni dello stesso, in comunione, mentre alla seconda la quota di 7/21. Tra detti bene risulta un terreno in Castello di Cisterna sito alla località Madonnella e censito in C.F. al foglio 6, p.lla 55 (da cui per trasformazioni successive deriverà l'attuale p.lla 326). Relativamente alla quota del sig. *OMISSIS* risulta *trascritta l'accettazione tacita di eredità* in data 20/06/2023 ai nn. 24140/18902, derivante dall'atto di compravendita rogato dal Giuseppe Lallo in data 25/07/2007, trascritto il 06/08/2007 ai nn. 48788/24957. Risulta altresì trascritta, in pari data ai nn. 241439/18901, anche l'accettazione relativa ai restanti eredi del sig. *OMISSIS* in virtù del medesimo atto del notaio Lallo.
- ❖ per i diritti di 19/21 della piena proprietà, atto di compravendita rogato dal notaio Antonio Terracciano in data 14/04/1993, rep. 5380, trascritto a Caserta-SMCV il 10/05/1993 ai nn. 10805/8757. Con detto atto il sig. *OMISSIS* acquista dai germani e dalla madre, suoi coeredi, le rispettive quote del compendio oggetto della summenzionata eredità paterna.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Vincoli e oneri

- Non sussistono altre cause o procedimenti in corso oltre la procedura esecutiva in oggetto;
- Risulta un atto unilaterale d'obbligo, a favore del comune di Castello di Cisterna, sottoscritto dalla società costruttrice del fabbricato di afferenza dei beni (e dei due fabbricati limitrofi), nonché dai danti causa della stessa, avente ad oggetto la limitazione relativa all'uso abitativo dei sottotetti del fabbricato (estranei ai fatti di causa);

- Non risultano vincoli alberghieri di alienabilità e di indivisibilità;
- Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico dell'immobile di afferenza dei beni (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);
- Non risultano vincoli a carattere paesaggistico (D.Lgs. 42/04 – ex legge 1497/39) vigenti ed insistenti sulla zona di afferenza del bene;
- Non risultano asservimenti trascritti né cessioni di cubatura trascritte, fatto salvo quanto al predetto atto unilaterale;
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti e opponibili; quello oggetto della già citata sentenza n. 760/2016 del Tribunale di Nola a favore dell'attuale occupante non tiene conto della circostanza che il coniuge della stessa non ha mai concluso e formalizzato l'acquisto dei beni, sottoscrivendo esclusivamente un contratto preliminare, neanche trascritto.
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

Formalità

Iscrizioni

- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Caserta-SMCV) del 14/12/2007 - Registro Particolare 19912 Registro Generale 68452 - di ipoteca volontaria (per 2.000.000,00 euro di cui 1.000.000,00 euro per capitale) derivante da concessione a garanzia di mutuo per atto del notaio Giuseppe Lallo, rep. 77900/8838 del 05/12/2007, a FAVORE di *OMISSIS* e CONTRO *OMISSIS*, gravante sui terreni in Castello di Cisterna censiti in C.T. al foglio 6, p.lle 239, 241, 242, 300, 301 e 302 e sul manufatto in C.F. al foglio 6, p.la 240;

Per detta formalità risulta le seguenti annotazioni:

1. Annotazione n. 265 del 17/01/2008 (erogazione parziale)
2. Annotazione n. 2239 del 26/03/2008 (erogazione parziale)
3. Annotazione n. 5390 del 05/08/2008 (erogazione parziale)
4. Annotazione n. 8044 del 10/12/2008 (erogazione parziale)
5. Annotazione n. 2459 del 08/04/2009 (erogazione a saldo)
6. Annotazione n. 2460 del 08/04/2009 (riduzione di somma)
7. Annotazione n. 2461 del 08/04/2009 (restrizione di beni)
8. Annotazione n. 2462 del 08/04/2009 (frazionamento in quota)

9. Comunicazione n. 738 del 25/03/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 11/05/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 26/03/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) ma non relativa ai beni staggiti.

- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Caserta-SMCV) del 23/05/2008 - Registro Particolare 4048 Registro Generale 24563 - di ipoteca volontaria (per 3.000.000,00 euro di cui 1.500.000,00 euro per capitale) derivante da concessione a garanzia di mutuo per atto del notaio Giuseppe Lallo, rep. 79243/9487 del 22/05/2008, a FAVORE di *OMISSIS* e CONTRO *OMISSIS*, gravante sui terreni in Castello di Cisterna censiti in C.T. al foglio 6, p.lle 239, 241, 242, 300, 301 e 302 e sul manufatto in C.F. al foglio 6, p.la 240;

Per detta formalità risulta le seguenti annotazioni:

1. Annotazione n. 4376 del 03/07/2008 (erogazione parziale)
2. Annotazione n. 5391 del 05/08/2008 (erogazione parziale)
3. Annotazione n. 6377 del 06/10/2008 (erogazione parziale)

4. Annotazione n. 8043 del 10/12/2008 (erogazione parziale)
5. Annotazione n. 888 del 11/02/2009 (erogazione parziale)
6. Annotazione n. 4044 del 17/06/2009 (quietanza e conferma)
7. Annotazione n. 4045 del 17/06/2009 (restrizione di beni)
8. Annotazione n. 4046 del 17/06/2009 (frazionamento in quota)
9. Annotazione n. 1009 del 04/03/2011 (surrogazione in quota di mutuo frazionato ai sensi dell'art.120 quater comma 3 d.lvo 385/1993)
10. Annotazione n. 1072 del 16/02/2012 (surrogazione in quota di mutuo frazionato ai sensi dell'art.120-quater, comma 3, del d.lgs. 385/1993)
11. Annotazione n. 516 del 02/02/2015 (surrogazione in quota di mutuo frazionato ai sensi dell'art. 120-quater, comma 3, del d.lgs. 385/1993)
12. Annotazione n. 3986 del 21/10/2016 (surrogazione in quota di mutuo frazionato ai sensi dell'articolo 120-quater del d.lgs. 385/1993)
13. Comunicazione n. 720 del 05/03/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13/02/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 15/03/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
14. Comunicazione n. 516 del 01/03/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/10/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 04/03/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
15. Comunicazione n. 526 del 01/03/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/03/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 04/03/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
16. Comunicazione n. 544 del 21/02/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/02/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 06/03/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
17. Comunicazione n. 1973 del 25/06/2020 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/05/2020. Cancellazione parziale eseguita in data 26/06/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
18. Comunicazione n. 2026 del 01/08/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/01/2022. Cancellazione parziale eseguita in data 02/08/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Caserta-SMCV) del 19/12/2022 - Registro Particolare 37717 Registro Generale 47686 - di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Nola, rep. 5603 del 17/11/2022, a FAVORE di *OMISSIS*, con sede in Napoli, e CONTRO *OMISSIS*, con sede in Portogallo, gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto della presente, correttamente identificati ed indicati.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di afferenza delle unità staggite, unitamente ad altri due manufatti limitrofi, è stato edificato in virtù del Permesso di Costruire n. 40/2007, pratica n. 68/2006, rilasciato ai sig.ri *OMISSIS*. La cointestazione del titolo deriva dalla circostanza che al tempo della presentazione

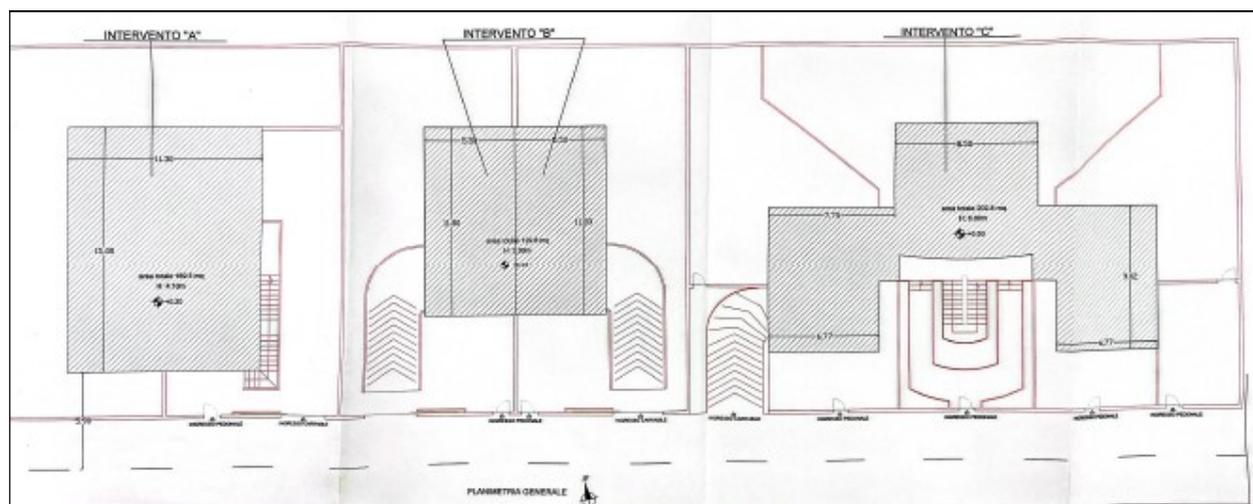
dell'istanza di rilascio (anno 2006), la società costruttrice non aveva ancora acquistato i terreni dai sig.ri *OMISS/S* (acquisto formalizzato nel successivo 2007). Risulta, agli atti del fascicolo del citato P.d.C., infatti, una istanza di voltura presentata nell'agosto del 2008 dalla *OMISS/S* al fine di rimanere unica beneficiaria del permesso.

Il detto P.d.C. aveva ad oggetto la demolizione di un pregresso e vetusto fabbricato (censito in C.F. al foglio 6, p.lla 240, sub 1) e l'edificazione di tre nuovi manufatti così identificati:

Intervento A: Fabbricato ad uso non residenziale con sottotetto non abitabile

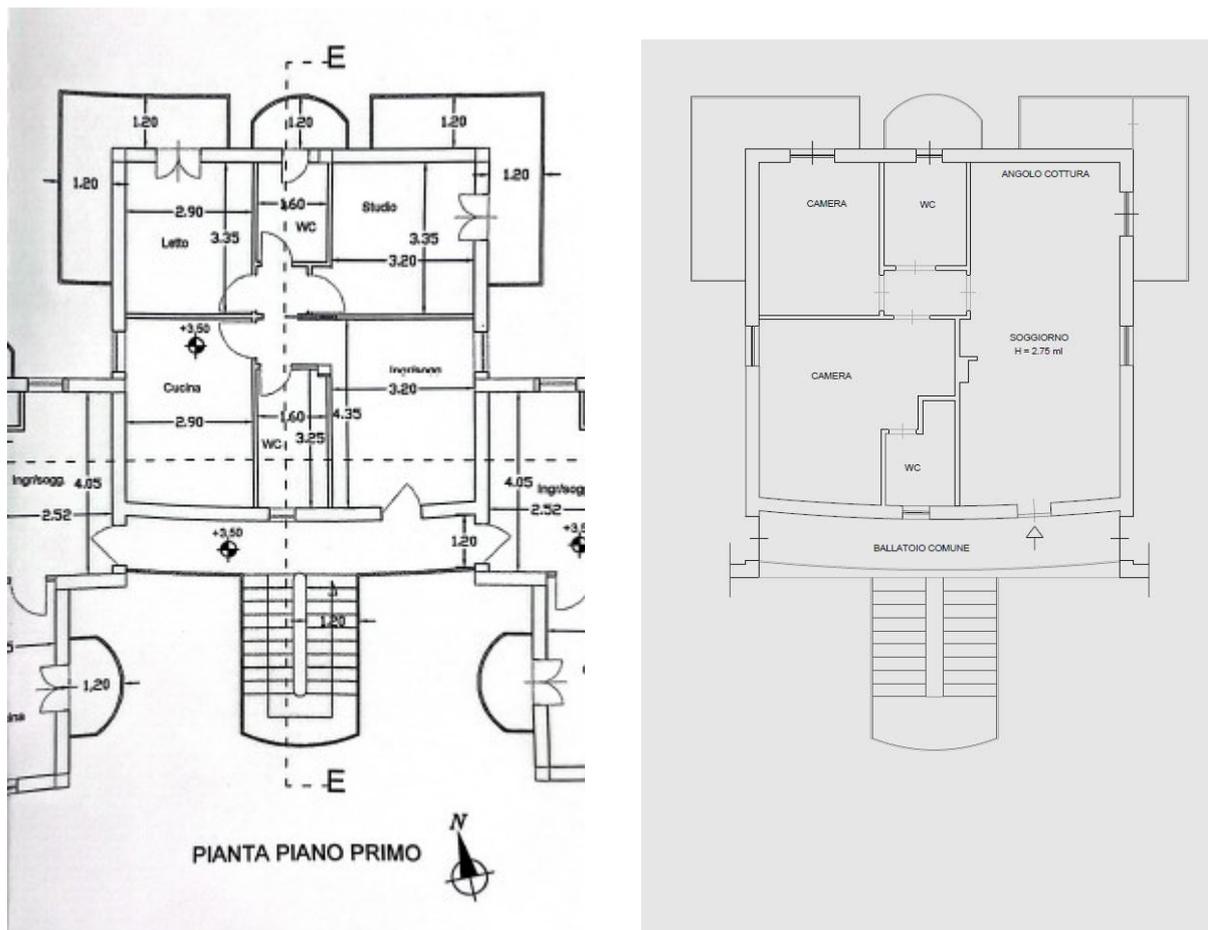
Intervento B: Fabbricato ad uso residenziale, con n. due alloggi, con sottotetti non abitabili

Intervento C. Fabbricato ad uso residenziale, con n. sei alloggi, con sottotetti non abitabili



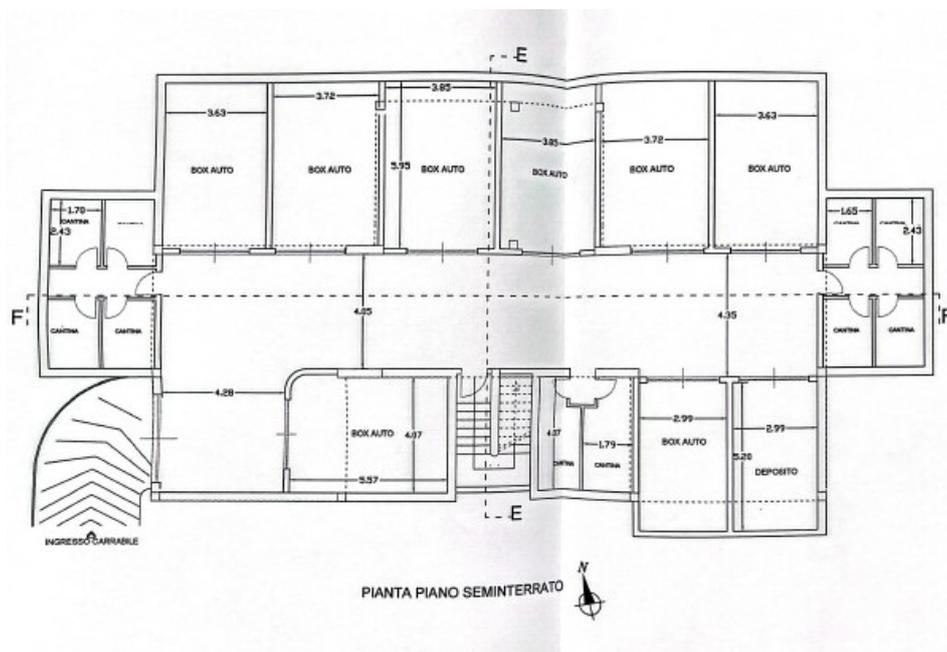
Quello di afferenza dei beni staggiti è il fabbricato di cui all'intervento C, ossia un manufatto composto da tre livelli fuori terra, con sei unità abitative distribuite tra i piani rialzato e primo nonché tre sottotetti non abitabili (per i quali risulta sottoscritto anche un atto unilaterale d'obbligo), oltre un piano seminterrato con box auto e cantinole.

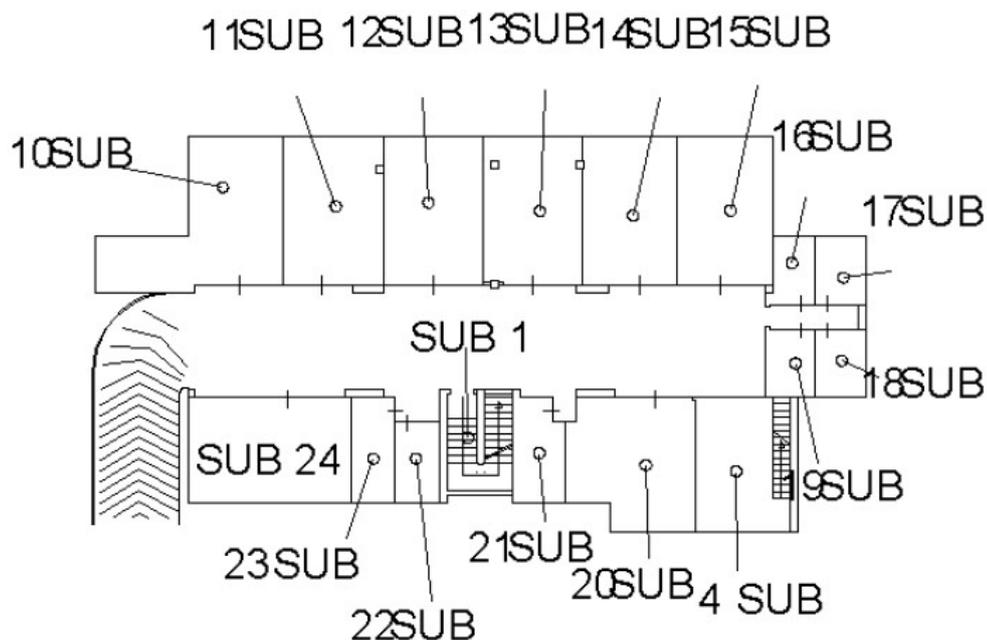
Orbene, rispetto a quanto assentito col detto titolo del 2007, posto che non risulta per i beni staggiti alcun'altra pratica edilizia, lo stato attuale dei luoghi risulta pressoché conforme, a meno di piccole variazioni di distribuzione interna del solo appartamento, nonché di una veranda su quota parte di uno dei balconi, e della minore altezza utile di box auto e cantinola (da 2,60 ml al rustico di progetto agli attuali 2,20 al finito). Quest'ultima circostanza si rileva per l'intero piano di afferenza. Per quest'ultimo livello, in vero, si rileva anche un leggero spostamento della rampa carrabile di discesa al piano con parziale copertura dell'ultimo tratto della stessa. In ogni caso la ridotta altezza non si configura come una limitazione significativa in quanto non risulta inferiore al valore previsto per la destinazione di entrambi i due locali staggiti: autorimessa e deposito. La limitazione al pieno uso del primo locale (autorimessa) è piuttosto data dalla pendenza e dalla linea di sezione della rampa di accesso che rende assai disagiata il transito delle auto.



Sulla sinistra lo stato assentito con il P.d.C. 40/2007-Sulla destra quello attuale dei luoghi (appartamento)

Altra circostanza da rilevare, a livello generale e non specifico per i beni staggiti, è che, dal 2007, risultano ancora non pienamente saldati gli oneri concessori (per un ammontare complessivo di circa 40.000,00 euro). E' bene chiarire che il mancato versamento delle dovute oblazioni da parte dell'intestatario del titolo concessorio non inficia la regolarità del titolo stesso ma potrebbe essere soggetto ad azione sanzionatoria da parte dell'ente leso.





In alto lo stato assentito con il P.d.C. 40/2007 - In basso quello attuale dei luoghi (piano S1 con box e cantine)

Tanto premesso, ai fini delle conclusioni inerenti alla regolarità dei manufatti pignorati, si può concludere quanto di seguito.

Per quanto concerne la diversa distribuzione interna rilevata per l'appartamento, trattasi di difformità conformabile con pratica edilizia postuma (mancata CILA). Diversamente dicasi per la veranda che dovrà essere oggetto di rimozione.

Per quanto riguarda le discrasie del piano seminterrato, posto che quella che coinvolge direttamente i locali staggiti è principalmente la ridotta altezza rispetto alle previsioni di progetto, sarebbe comunque ipotizzabile una conformazione (Accertamento di Conformità), purché impostata a livello generale ossia con il coinvolgimento di tutti i proprietari interessati. All'uopo, però, potrebbero riscontrarsi difficoltà sul rilascio del titolo dovute alla eventuale verifica di piena funzionalità della rampa carrabile e alla morosità nei confronti degli oneri concessori, sebbene trattasi di posizione debitoria della originaria società costruttrice.

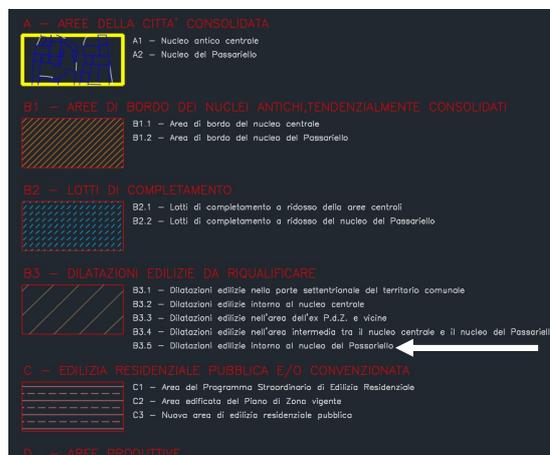
Di tali circostanze si terrà conto in sede della successiva stima del valore di mercato del compendio di cui al presente lotto, nella misura in cui al detto valore verrà applicato un coefficiente correttivo, segnatamente riduttivo, volto a creare la necessaria economia per la piena regolarizzazione di quanto conformabile e per assorbire l'alea di incertezza che pur sempre residua sul rilascio dei titoli per le eccezioni di cui sopra. Il coefficiente verrà calibrato altresì per assorbire le *deminutio* di cui ai punti successivi.

A completamento degli elementi legati alla regolarità edilizia, relativamente allo stato attuale dei luoghi, si rileva altresì che:

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

NORMATIVA URBANISTICA

L'area cui afferisce la proprietà staggita rientra nella zona omogenea B.3.5 – Dilatazioni edilizie intorno al nucleo del Passariello – Comparto B – dello strumento urbanistico vigente per il territorio del comune di Castello di Cisterna.



Per la medesima area non risultano specifiche limitazioni di natura vincolistica, con particolare riferimento a quelli di natura ambientale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

- Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sui beni oggetto della presente che necessitino di essere segnalati;
- Il fabbricato di afferenza dei beni è dotato di regolamento di condominio, di cui si allega copia.
- L'amministrazione di condominio, con la comunicazione che si allega, dichiara che la quota ordinaria annuale per l'appartamento, il box e la cantinola staggiti è di circa 408,00 euro;
- L'attuale occupante dei beni (vedasi quanto evidenziato nel paragrafo sullo stato di occupazione) provvede al regolare pagamento delle quote, tant'è che non risultano morosità;
- Non risultano spese straordinarie approvate.

CRITERI DI STIMA

Il valore venale di mercato del compendio oggetto di pignoramento e di stima, come sopra identificato, viene qui determinato mediante il criterio della **stima sintetica**, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona di afferenza per unità aventi simili caratteristiche di localizzazione, tipologia, destinazione, posizione (vicinanza rispetto a centri di affari, servizi, infrastrutture, ecc.), nonché valutando l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi dell'area; sono inoltre considerate le caratteristiche costruttive e tecnologiche, lo stato di conservazione e manutenzione attuale nonché tutte le condizioni che possono comportare variazioni in aumento o in diminuzione del valore capitale, come meglio precisato nel paragrafo successivo. Le fonti utilizzate sono state sia di tipo diretto (acquirenti, venditori, intermediari ed agenti immobiliari) che di tipo indiretto (Uffici del Registro, Uffici Notarili, dati pubblicati su riviste e testi specializzati, ecc.). Sono state, inoltre, consultate riviste e testi specializzati nonché il bollettino dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**, aggiornato al primo semestre 2023, a cura dell'Agenzia delle Entrate (*zona OMI D3 -*

Periferica/Area a sud di via XI Settembre) e il **Borsino Immobiliare**, relativamente alla medesima zona.

SUPERFICI CONVENZIONALI

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

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale
Abitazione	70,00 mq	1,00	70,00 mq
Balconi	20,00 mq	0,25	5,00 mq
Box auto	21,00 mq	0,60	12,60 mq
Cantinola	4,5 mq	0,30	1,40 mq
Totale superficie convenzionale:			89,00 mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO E DEL VALORE DI MERCATO

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

Unità	Valore unitario (medio)
Unità abitativa in zona periferica, piano medio-basso, discrete condizioni, pertinenze	1.550,00 €/mq

Alla luce del suddetto valore unitario e delle richiamate superfici convenzionali si avrà, dunque, il seguente valore totale:

Unità	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
Unità abitativa con pertinenze (box e cantinola)	89,00 mq	1.550,00 €/mq	137.950,00 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Il valore sopra determinato deve, però, essere **adeguato, corretto e pesato** sulla scorta di valutazioni che, nella fattispecie, considerano i seguenti elementi:

Elemento che influenza la valutazione	Esito della verifica	Natura della correzione
Stato di	Non comporta	Nella determinazione del più probabile

manutenzione/conservazione	detrazione/correzione	valore unitario di mercato si è già tenuto conto dello stato conservativo sia del fabbricato nel suo complesso che delle specifiche unità immobiliari
Regolarità edilizia	Comporta correzione	Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla regolarità, si applica, all'uopo, un coefficiente correttivo che si stima pari al 6% del valore di mercato sopra determinato
Stato di possesso	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Vincoli e oneri giuridici	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Modifiche catastali	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Spese condominiali insolute	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Assenza di garanzia per vizi	Comporta correzione	Per tale condizione (coefficiente influenzato dalla possibilità della mancanza di immediata disponibilità del bene, dalla assenza di garanzia per vizi, da altri fattori di svalutazione del bene intercorrenti tra la data della stima e quella della eventuale aggiudicazione) risulta necessario applicare un abbattimento stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 5% del valore di mercato sopra calcolato
Altro	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Alla luce delle correzioni sopra proposte e stimate, il valore finale della piena proprietà del compendio in oggetto (*con piccoli arrotondamenti*) risulta così determinato:

Identificativo	Valore di mercato stimato	Valore di mercato corretto
Compendio staggito	137.950,00 €	122.775,50 €
Valore della piena proprietà		123.000,00 €

LOTTO 2

IDENTIFICAZIONE

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un locale a destinazione commerciale, attualmente fisicamente fuso al locale limitrofo di proprietà aliena ed estraneo ai fatti di causa, con annesso aree pertinenziali esterne, afferente al piano rialzato di un piccolo fabbricato per civili abitazioni sito in Castello di Cisterna (Na) alla Trav. Berlinguer n. 16, angolo via Pertini, ivi incluso un box auto, anch'esso attualmente fisicamente fuso alle aree limitrofe di proprietà aliena, allocato al piano seminterrato del medesimo fabbricato; il locale risulta censito in C.F. al foglio 3, p.lla 1076, sub 3, cat. C1; il box auto al foglio 3, p.lla 1076, sub 9, cat. C6.

TITOLARITÀ' E DIRITTI REALI

Le unità in oggetto risultano appartenere, per una quota di 1/1 della piena proprietà, alla società *OMISSIS*.

La piena proprietà dei beni è pervenuta alla società debitrice in virtù dei seguenti atti di mutamento di denominazione/ragione sociale o di trasformazione societaria:

- ❖ atto di trasformazione societaria in trust rogato dal notaio Ludovico Capuano in data 14/06/2021, rep. 9789/5508, trascritto a Caserta-SMCV il 14/07/2021 ai nn. 27461/20233, a favore di *OMISSIS* con sede in Portogallo e contro *OMISSIS* con sede in Marigliano, avente ad oggetto tutti i beni staggiti, oltre altro, rettificato, relativamente ad un immobile estraneo ai fatti di causa, con nota trascritta presso la medesima conservatoria in data 06/09/2022 ai nn. 33678/26694;
- ❖ atto di trasformazione societaria rogato dal notaio Ludovico Capuano in data 29/06/2020, rep. 7818/4454, trascritto a Caserta-SMCV il 28/07/2020 ai nn. 21334/16086, a favore di *OMISSIS* con sede in Portogallo e contro *OMISSIS* con sede in Marigliano, avente ad oggetto tutti i beni staggiti, oltre altro;
- ❖ atto di mutamento di denominazione e ragione sociale rogato dal notaio Giuseppe Lallo in data 05/11/2019, rep. 98897/21026, trascritto a Caserta-SMCV il 18/11/2019 ai nn. 38072/29329, a favore di *OMISSIS* con sede in Marigliano e contro *OMISSIS* con sede in Marigliano, avente ad oggetto tutti i beni staggiti, oltre altro;
- ❖ atto di trasferimento di sede societaria rogato dal notaio Giuseppe Lallo in data 01/08/2019, rep. 98627/20911, trascritto a Caserta-SMCV il 12/08/2019 ai nn. 28755/22221, a favore di *OMISSIS* con sede in Marigliano e contro *OMISSIS* con sede in Pomigliano d'Arco, avente ad oggetto tutti i beni staggiti, oltre altro;
- ❖ atto di trasformazione societaria rogato dal notaio Giuseppe Lallo in data 03/11/2014, rep. 91613/16716, trascritto a Caserta-SMCV il 21/11/2014 ai nn. 41079/26835, a favore di *OMISSIS* con sede in Marigliano e contro *OMISSIS* con sede in Pomigliano d'Arco, avente ad oggetto tutti i beni staggiti, oltre altro.
- ❖ atto di trasformazione societaria rogato dal notaio Giuseppe Lallo in data 05/08/2008, rep. 79790/9802, trascritto a Caserta-SMCV il 26/08/2008 ai nn. 39670/27428, a favore di *OMISSIS* con sede in Marigliano e contro *OMISSIS* con sede in Pomigliano d'Arco, avente ad oggetto, tra altro, i terreni al foglio 3, p.lle 214 e 716 (dalla cui trasformazione deriva l'area di sedime del fabbricato di trav. Berlinguer angolo via Pertini).

Alla detta società *OMISSIS* con sede in Pomigliano d'Arco, la piena proprietà dei terreni su cui è stato edificato il fabbricato di afferenza dei beni staggiti, ed oggetto del presente lotto, era pervenuta in virtù dei seguenti titoli:

- ❖ atto di compravendita rogato dal notaio Giuseppe Lallo in data 17/03/2008, rep. 78726/9240, trascritto a Caserta-SMCV il 03/04/2008 ai nn. 16633/11652. Con detto atto la società acquista da potere di *OMISSIS* la piena proprietà dell'appezzamento di terreno in Castello di Cisterna censito in C.T. al foglio 3, p.lle 214 e 716 (dalla trasformazione delle quali deriva l'attuale p.lla 1076, area di sedime e pertinenze del fabbricato cui afferiscono i beni oggetto di causa)

Per l'iter di trasformazione richiamato (frazionamenti e fusione dei pregressi terreni) e per le più remote provenienze si rimanda ai successivi, relativi, paragrafi (dati catastali e provenienze).

CONFINI

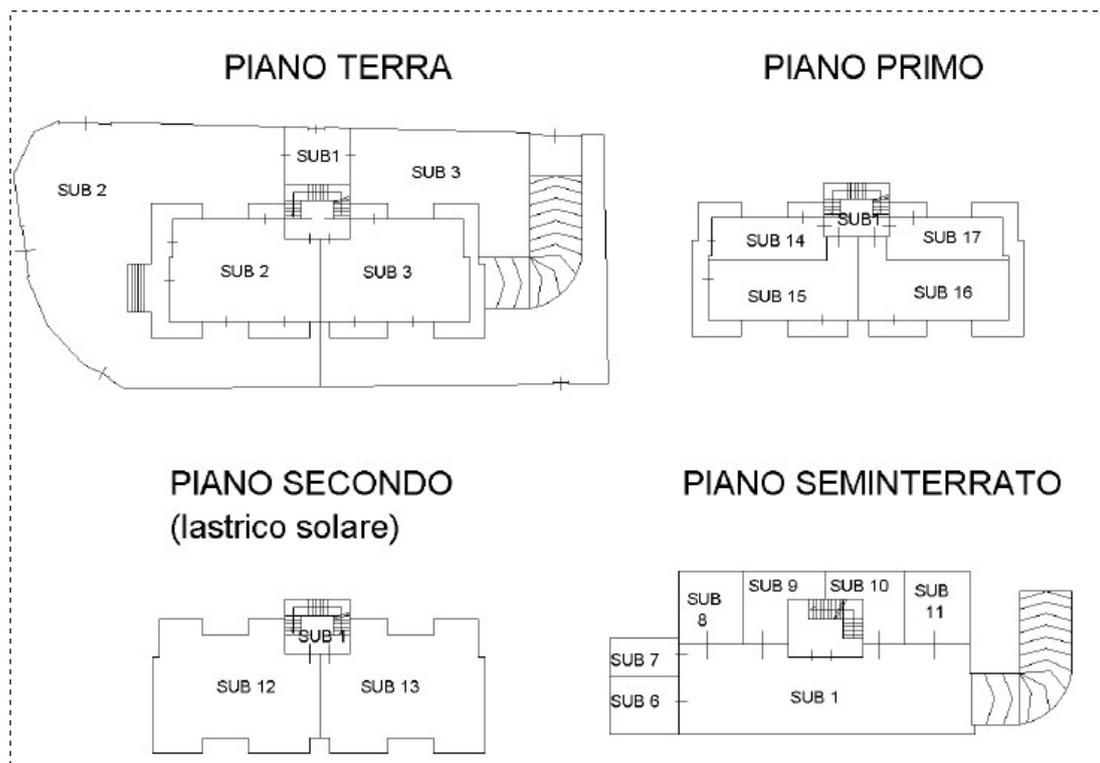
I confini dei beni del presente lotto risultano essere i seguenti:

Locale a destinazione commerciale P.T. – C.F. 3/1076/3

traversa Berlinguer, area comune (p.lla 1076, sub 1), proprietà aliena (p.lla 1076, sub 2), traversa don Luigi Sturzo

Box auto P.S1 – C.F. 3/1076/9

corsia di manovra (p.lla 1076, sub 1), scala comune, proprietà aliena (p.lla 1076, sub 8)



DATI CATASTALI

I dati catastali dei beni del presente lotto risultano essere i seguenti:

Locale a destinazione commerciale P.T. – C.F. 3/1076/3

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	1076	3			C/1	3	95 m ²	Totale: 137 m ²	Euro 1.898,75	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/12/2015 Pratica n. NA0525447 in atti dal 06/12/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 243162.1/2015)
Indirizzo		VIA PERTINI n. SNC Piano T										
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. NA1038393 del 09/12/2009					Partita		Mod.58			

Box auto P.S1 – C.F. 3/1076/9

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	1076	9			C/6	3	23 m ²	Totale: 28 m ²	Euro 47,51	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/12/2015 Pratica n. NA0525451 in atti dal 06/12/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 243166.1/2015)
Indirizzo		VIA PERTINI n. SNC Piano S1										
Notifica							Partita		Mod.58			
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Osservazioni generali Locale a destinazione commerciale P.T. – C.F. 3/1076/3

- ❖ I dati catastali coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento nonché nella relativa nota di trascrizione;
- ❖ I dati relativi all'indirizzo non sono corretti in quanto in visura è riportato il riferimento alla perpendicolare via Pertini e non alla trav. Berlinguer;
- ❖ La planimetria catastale in atti non è pienamente conforme a causa della circostanza che il locale staggito risulta fuso a quello limitrofo, estraneo ai fatti di causa, e presenta discrasie di distribuzione interna nonché la chiusura di alcuni vani finestra (tutte condizioni da eliminare per ripristinare l'originario assetto);
- ❖ I dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali del bene.
- ❖ L'intestazione attuale è correttamente in capo alla società esecutata.

Cronistoria Locale a destinazione commerciale P.T. – C.F. 3/1076/3

- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 06/12/2015:
C.F. Comune di Castello di Cisterna: **foglio 3, p.lla 1076, sub 3**, cat. C1, cl. 3, cons. 95 mq, sup. catastale 137 mq, rendita 1.898,75 euro, via Pertini, piano T; dati derivanti da variazione toponomastica del 06/12/2015 Pratica n. NA0525447 in atti dal 06/12/2015 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 243162.1/2015).
- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:
C.F. Comune di Castello di Cisterna: **foglio 3, p.lla 1076, sub 3**, cat. C1, cl. 3, cons. 95 mq, sup. catastale 137 mq, rendita 1.898,75 euro, via Pertini, piano T; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 22/10/2009:
C.F. Comune di Castello di Cisterna: **foglio 3, p.lla 1076, sub 3**, cat. C1, cl. 3, cons. 95 mq, rendita 1.898,75 euro, via Pertini, piano T; variazione nel classamento del 22/10/2009 NA0896700 in atti dal 22/10/2009 variazione di classamento (n. 72309.1/2009).
- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 30/04/2009:
C.F. Comune di Castello di Cisterna: **foglio 3, p.lla 1076, sub 3**, cat. C1, cl. 3, cons. 95 mq, rendita 1.898,75 euro, via Pertini, piano T; dati derivanti da COSTITUZIONE del 30/04/2009 Pratica n. NA0386358 in atti dal 30/04/2009 costituzione (n. 4069.1/2009).

Osservazioni generali Box auto P.S1 – C.F. 3/1076/9

- ❖ I dati catastali coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento nonché nella relativa nota di trascrizione;

- ❖ I dati relativi all'indirizzo non sono corretti in quanto in visura è riportato il riferimento alla perpendicolare via Pertini e non alla trav. Berlinguer;
- ❖ La planimetria catastale in atti non è pienamente conforme a causa della circostanza che non risultano realizzate le partizioni interne del box e, dunque, di fatto, lo stesso resta fuso e collegato alle aree limitrofe;
- ❖ I dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali del bene.
- ❖ L'intestazione attuale è correttamente in capo alla società esecutata.

Cronistoria Box auto P.S1 – C.F. 3/1076/9

- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 06/12/2015:
C.F. Comune di Castello di Cisterna: **foglio 3, p.lla 1076, sub 9**, cat. C6, cl. 3, cons. 23 mq, sup. catastale 28 mq, rendita 47,51 euro, via Pertini, piano S1; dati derivanti da variazione toponomastica del 06/12/2015 Pratica n. NA0525451 in atti dal 06/12/2015 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 243166.1/2015).
- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:
C.F. Comune di Castello di Cisterna: **foglio 3, p.lla 1076, sub 9**, cat. C6, cl. 3, cons. 23 mq, sup. catastale 28 mq, rendita 47,51 euro, via Pertini, piano S1; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 22/10/2009:
C.F. Comune di Castello di Cisterna: **foglio 3, p.lla 1076, sub 9**, cat. C6, cl. 3, cons. 23 mq, rendita 47,51 euro, via Pertini, piano S1; variazione nel classamento del 22/10/2009 NA0896701 in atti dal 22/10/2009 variazione di classamento (n. 72310.1/2009).
- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 30/04/2009:
C.F. Comune di Castello di Cisterna: **foglio 3, p.lla 1076, sub 9**, cat. C6, cl. 3, cons. 23 mq, rendita 47,51 euro, via Pertini, piano S1; dati derivanti da COSTITUZIONE del 30/04/2009 Pratica n. NA0386358 in atti dal 30/04/2009 costituzione (n. 4069.1/2009).

Il fabbricato di afferenza dei suddetti beni risulta edificato su un'area di 892 mq censita in C.T. al foglio 3, p.lla 1076.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		Tipo Mappale del 02/04/2009 Pratica n. NA0303588 in atti dal 02/04/2009 (n. 303588.1/2009)
								Dominicale	Agrario	
1	3	1076		-	ENTE URBANO	08 92				
Notifica						Partita	1			
Annotazioni		di immobile: SR								



L'attuale p.lla 1076 del foglio 3 deriva da una serie di trasformazioni susseguitesesi nel tempo la

cui evoluzione va segnalata ai fini della piena comprensione delle più remote provenienze dell'area.

In particolare, essa deriva da attività di fusione e frazionamento delle pregresse p.lle 214 e 716, quest'ultima, a sua volta, derivante dalla variazione della p.lla 149. Il tutto desumibile dalle visure allegate, come riassunto nello schema seguente:

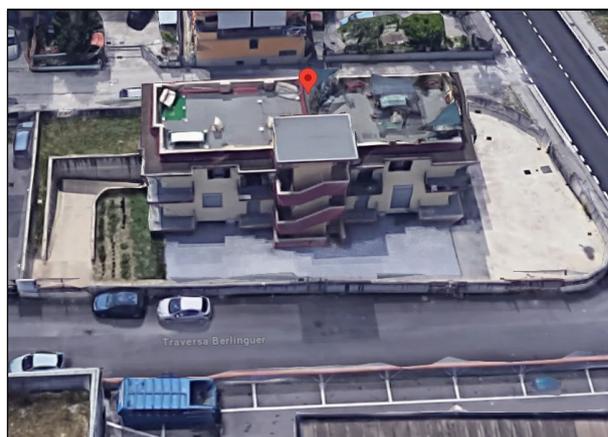
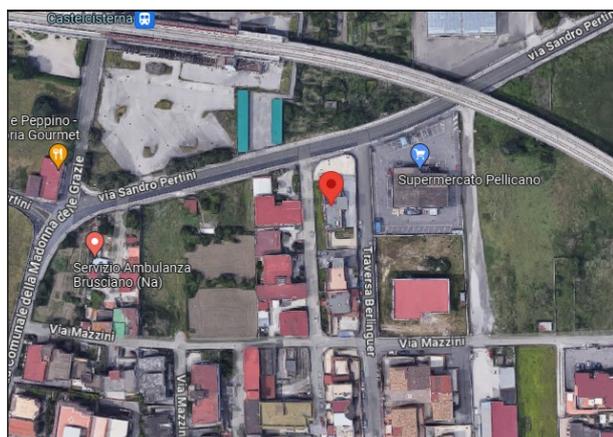
149	716	1071
		1072
		1073
		1074
	214	1075
		1076
		1077
		1078

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

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

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

Le unità oggetto del presente lotto afferiscono ad un fabbricato per civili abitazioni sito in Castello di Cisterna (Na) alla trav. Berlinguer n. 16, angolo via Pertini, in una zona semicentrale del piccolo comune dell'hinterland nolano.



Viste del fabbricato di trav. Berlinguer 16, Castello di Cisterna (Na)

Il suddetto fabbricato, come detto, si trova all'angolo tra la principale via Pertini e trav. Berlinguer, risultando il primo di una serie di manufatti che si sviluppano, in linea, lungo la detta traversa. Trattasi di un immobile caratterizzato da due piani fuori terra (rialzato e primo), con due unità ciascuno, nonché da un livello seminterrato, che ospita una serie di box auto, tutti serviti da una scala esterna. Non è presente l'ascensore. L'accesso avviene da un cancello pedonale, posto in posizione centrale, che immette in un'area esterna che circonda il fabbricato, delimitata da un muretto con soprastante recinzione metallica, e che, allo stato, risulta priva di delimitazioni tra la zona comune e quelle di pertinenza dei due locali allocati al piano rialzato.



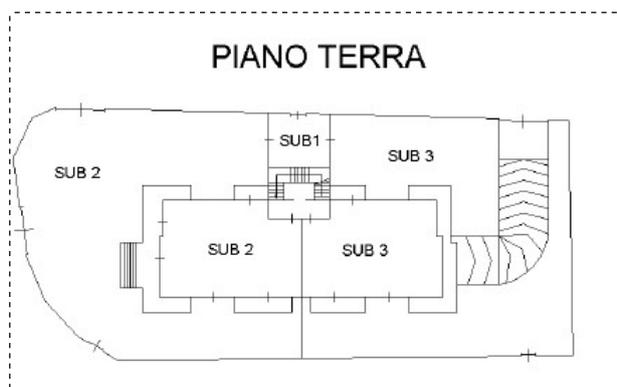
Vista del fabbricato e dell'accesso pedonale

Da detta area cortilizia si accede alla scala esterna che serve i livelli del manufatto.



Vista dell'area di ingresso e della scala del fabbricato

Oltre al detto accesso pedonale comune, risultano anche accessi che immettono nelle aree esterne di pertinenza delle unità del piano rialzato: l'uno, quello del locale staggito (sub 3), allocato posteriormente, ossia su trav. don Luigi Sturzo, e l'altro, quello del locale limitrofo (sub 2), allocato su via Pertini. Sussiste altresì un varco carrabile che immette sulla rampa di discesa al piano dei box auto. Detta rampa, restando di proprietà comune, attraversa l'area esterna di pertinenza del locale staggito, tagliandola in una porzione anteriore e in una posteriore, attualmente entrambe collegate, senza soluzione di continuità, all'area di pertinenza del limitrofo locale sub 2, estraneo ai fatti di causa, e a quella di ingresso, comune.



Viste planimetrie del manufatto di trav. Berlinguer 16 con evidenza delle aree esterne



Vista della rampa comune che attraversa l'area esterna di pertinenza del locale staggito

L'attribuzione delle aree esterne alle unità del piano rialzato è chiarita dalle planimetrie catastali dei locali del piano rialzato (catastalmente terra), dall'elaborato planimetrico di riferimento nonché, in assenza di altri titoli traslativi (la società esecutata è quella costruttrice del manufatto), dall'atto rogato dal notaio Giuseppe Lallo in data 17/03/2010, rep. 83367/11855, con cui la *OMISSIS* ha trasferito la piena proprietà del locale limitrofo a quello staggito, ossia il sub 2 della p.lla 1076, al *OMISSIS*.

Il manufatto di afferenza dei beni è caratterizzato da struttura portante in c.a., tanto per le fondazioni quanto per la parte in elevazione, e da solai in latero-cemento; l'involucro è realizzato con tamponamenti in laterizio; la copertura è piana a lastrico solare protetta da sistema di tenuta all'acqua. Le finiture delle parti comuni sono rappresentate da intonaco tinteggiato alle pareti; gres e marmo per i pavimenti di ballatoi, scala e pianerottoli; gli infissi sono invetriati con telai in alluminio. Il livello qualitativo delle finiture comuni appare appena sufficiente.

Il locale oggetto di pignoramento, come già ribadito, si trova al piano rialzato, catastalmente terra, con accesso dalla porta di caposcala posta sulla sinistra del ballatoio di disimpegno del piano. L'unità, nell'attuale assetto, risulta collegata al limitrofo e duale locale dello stesso livello, a formare un unico ampio ambiente privo di partizioni ad eccezione di un locale di servizio (bagno ed antibagno) posto proprio a margine dell'area di accesso. Detto assetto deriva dall'esecuzioni di lavori di trasformazione del piano, destinato ad ospitare una attività commerciale e produttiva. Il progetto non è stato mai portato a termine e le aree sono rimaste fuse nonché parzialmente incomplete. Oggetto della detta trasformazione sono stati anche alcuni vani finestra che, seppure ancora visibili dall'esterno, sono stati tamponati dall'interno.



Vista degli accessi ai locali, fusi, del piano rialzato (sub 2 alieno e sub 3 staggito)

Presso i luoghi si apprezzano finiture realizzate con intonaco e tinta a parete e a soffitto, pavimenti in gres, infissi interni, ove presenti, in legno e infissi esterne invetriati in alluminio con elementi oscuranti integrati.



Vista interna del locale staggito, fuso e collegato a quello limitrofo

I locali sono dotati di impianto elettrico e di illuminazione, privo di allaccio e fornitura, nonché, limitatamente al servizio annesso, sebbene non ancora ultimato, di impianti idrici, di adduzione e scarico.

Completano la consistenza dei luoghi tre balconi a livello e la già citata area esterna, in parte pavimentata e in parte trattata ad aiuola, collegata, senza delimitazioni e partizioni, all'area esterna comune (anteriore alla scala) e all'area di pertinenze del vicino locale sub 2. Il tutto in uno stato di conservazione appena sufficiente, atteso l'inutilizzo prolungato dei luoghi e il mancato completamento dei lavori intrapresi presso gli stessi.



Vista dei balconi annessi

Il box auto si trova al piano seminterrato con accesso sia pedonale, dalla scala condominiale, che carrabile, da una rampa con imbocco su strada.



Vista degli accessi al livello seminterrato del fabbricato

In realtà il locale non è definito, nella misura in cui l'area planimetrica destinata allo stesso non è pienamente compartimentata ossia è priva delle partizioni che la delimitano dal box limitrofo e dalla corsia di manovra. Sorte questa che riguarda anche altri box del livello. In vero, l'intero piano seminterrato appare non completato, sia per l'assenza di alcune partizioni che delle finiture nonché di alcuni elementi impiantistici. Ad oggi, dunque, in luogo del box definito si apprezza un'area rettangolare con una piccola propaggine posta dietro il limitrofo corpo scala, avente una estensione complessiva di circa 23 mq, priva di finiture e dotazioni impiantistiche.



Vista dell'area di cui al box sub 9

CONSISTENZA

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

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale
Locale	85,00 mq	1,00	85,00 mq
Balconi	46,00 mq	0,25	11,30 mq
Area esterna	210,00 mq	0,10	21,00 mq
Box auto	23,00 mq	0,60	13,80 mq

Totale superficie convenzionale:

131,00 mq

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni del lotto, allo stato, risultano privi di utilizzo, versando in uno stato di abbandono. All'atto del sopralluogo, effettuato con l'ausilio di un fabbro per consentire l'accesso al locale del piano rialzato, il custode giudiziario ha provveduto a cambiare la serratura e ad entrare nel pieno possesso dei luoghi. Si rinvia al verbale di accesso e alla dettagliata relazione dello stesso custode.

PROVENIENZE VENTENNALI

Le unità in oggetto risultano appartenere, per una quota di 1/1 della piena proprietà, alla società **OMISSIS**, con sede in Portogallo.

La piena proprietà dei beni è pervenuta alla società debitrice in virtù dei seguenti atti di mutamento di denominazione/ragione sociale o di trasformazione societaria:

- ❖ atto di trasformazione societaria in trust rogato dal notaio Ludovico Capuano in data 14/06/2021, rep. 9789/5508, trascritto a Caserta-SMCV il 14/07/2021 ai nn. 27461/20233, a favore di *OMISSIS* con sede in Portogallo e contro *OMISSIS* con sede in Marigliano, avente ad oggetto tutti i beni staggiti, oltre altro, rettificato, relativamente ad un immobile estraneo ai fatti di causa, con nota trascritta presso la medesima conservatoria in data 06/09/2022 ai nn. 33678/26694;
- ❖ atto di trasformazione societaria rogato dal notaio Ludovico Capuano in data 29/06/2020, rep. 7818/4454, trascritto a Caserta-SMCV il 28/07/2020 ai nn. 21334/16086, a favore di *OMISSIS* con sede in Portogallo e contro *OMISSIS* con sede in Marigliano, avente ad oggetto tutti i beni staggiti, oltre altro;
- ❖ atto di mutamento di denominazione e ragione sociale rogato dal notaio Giuseppe Lallo in data 05/11/2019, rep. 98897/21026, trascritto a Caserta-SMCV il 18/11/2019 ai nn. 38072/29329, a favore di *OMISSIS* con sede in Marigliano e contro *OMISSIS* con sede in Marigliano, avente ad oggetto tutti i beni staggiti, oltre altro;
- ❖ atto di trasferimento di sede societaria rogato dal notaio Giuseppe Lallo in data 01/08/2019, rep. 98627/20911, trascritto a Caserta-SMCV il 12/08/2019 ai nn. 28755/22221, a favore di *OMISSIS* con sede in Marigliano e contro *OMISSIS* con sede in Pomigliano d'Arco, avente ad oggetto tutti i beni staggiti, oltre altro;
- ❖ atto di trasformazione societaria rogato dal notaio Giuseppe Lallo in data 03/11/2014, rep. 91613/16716, trascritto a Caserta-SMCV il 21/11/2014 ai nn. 41079/26835, a favore di *OMISSIS* con sede in Marigliano e contro *OMISSIS* con sede in Pomigliano d'Arco, avente ad oggetto tutti i beni staggiti, oltre altro.
- ❖ atto di trasformazione societaria rogato dal notaio Giuseppe Lallo in data 05/08/2008, rep. 79790/9802, trascritto a Caserta-SMCV il 26/08/2008 ai nn. 39670/27428, a favore di *OMISSIS* con sede in Marigliano e contro *OMISSIS* con sede in Pomigliano d'Arco, avente ad oggetto, tra altro, i terreni al foglio 3, p.lle 214 e 716 (dalla cui trasformazione deriva l'area di sedime del fabbricato di trav. Berlinguer angolo via Pertini).

Alla detta società *OMISSIS* con sede in Pomigliano d'Arco, C.F. *OMISSIS*, la piena proprietà dei terreni su cui è stato edificato il fabbricato di afferenza dei beni staggiti, ed oggetto del presente lotto, era pervenuta in virtù dei seguenti titoli:

- ❖ atto di compravendita rogato dal notaio Giuseppe Lallo in data 17/03/2008, rep. 78726/9240, trascritto a Caserta-SMCV il 03/04/2008 ai nn. 16633/11652. Con detto atto la

società acquista da potere di *OMISSIS* la piena proprietà dell'appezzamento di terreno in Castello di Cisterna censito in C.T. al foglio 3, p.lle 214 e 716 (dalla trasformazione delle quali deriva l'attuale p.lla 1076, area di sedime e pertinenze del fabbricato cui afferiscono i beni oggetto di causa).

Relativamente alle ulteriori provenienze, si segnala che alla sig.ra *OMISSIS*, come sopra generalizzata, la piena proprietà della maggiore estensione dei terreni trasferiti alla *OMISSIS* era pervenuta in virtù dei seguenti titoli:

- ❖ atto di donazione accettata rogato dal notaio Salvatore Terracciano in data 14/03/1979, rep. 123796, trascritto a Caserta-SMCV il 09/04/1979 ai nn. 7970/7056. Con detto atto la sig.ra *OMISSIS* riceve dal fratello *OMISSIS* la piena proprietà di un appezzamento di terreno sito in Castello di Cisterna alla contrada Madonna delle Grazie, al tempo, censito in C.T. al foglio 3, con la p.lla 149 (da cui per trasformazioni successive deriverà la p.lla 716) e con la p.lla 214. Dalle dette p.lle 716 e 214, per fusione e frazionamento, è poi derivata l'attuale p.lla 1076.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Vincoli e oneri

- Non sussistono altre cause o procedimenti in corso oltre la procedura esecutiva in oggetto;
- Risulta un atto unilaterale d'obbligo, a favore del comune di Castello di Cisterna, avente ad oggetto la limitazione relativa all'uso abitativo dei sottotetti, ove presenti (la circostanza non rileva ai fini della presente);
- Non risultano vincoli alberghieri di alienabilità e di indivisibilità;
- Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico dell'immobile di afferenza dei beni (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);
- Non risultano vincoli a carattere paesaggistico (D.Lgs. 42/04 – ex legge 1497/39) vigenti ed insistenti sulla zona di afferenza del bene;
- Non risultano asservimenti trascritti né cessioni di cubatura trascritte, fatto salvo quanto al predetto atto unilaterale;
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti e opponibili;
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

Formalità

Iscrizioni

- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Caserta-SMCV) del 14/12/2007 - Registro Particolare 19912 Registro Generale 68452 - di ipoteca volontaria (per 2.000.000,00 euro di cui 1.000.000,00 euro per capitale) derivante da concessione a garanzia di mutuo per atto del notaio Giuseppe Lallo, rep. 77900/8838 del 05/12/2007, a FAVORE di *OMISSIS* e CONTRO *OMISSIS*, gravante sui terreni in Castello di Cisterna censiti in C.T. al foglio 6, p.lle 239, 241, 242, 300, 301 e 302 e sul manufatto in C.F. al foglio 6, p.lla 240;

Per detta formalità risulta le seguenti annotazioni:

1. Annotazione n. 265 del 17/01/2008 (erogazione parziale)
2. Annotazione n. 2239 del 26/03/2008 (erogazione parziale)

3. Annotazione n. 5390 del 05/08/2008 (erogazione parziale)
4. Annotazione n. 8044 del 10/12/2008 (erogazione parziale)
5. Annotazione n. 2459 del 08/04/2009 (erogazione a saldo)
6. Annotazione n. 2460 del 08/04/2009 (riduzione di somma)
7. Annotazione n. 2461 del 08/04/2009 (restrizione di beni)
8. Annotazione n. 2462 del 08/04/2009 (frazionamento in quota)

9. Comunicazione n. 738 del 25/03/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 11/05/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 26/03/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) ma non relativa ai beni staggiati.

- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Caserta-SMCV) del 23/05/2008 - Registro Particolare 4048 Registro Generale 24563 - di ipoteca volontaria (per 3.000.000,00 euro di cui 1.500.000,00 euro per capitale) derivante da concessione a garanzia di mutuo per atto del notaio Giuseppe Lallo, rep. 79243/9487 del 22/05/2008, a FAVORE di *OMISSIS* e CONTRO *OMISSIS*, gravante sui terreni in Castello di Cisterna censiti in C.T. al foglio 6, p.lle 239, 241, 242, 300, 301 e 302 e sul manufatto in C.F. al foglio 6, p.la 240;

Per detta formalità risulta le seguenti annotazioni:

1. Annotazione n. 4376 del 03/07/2008 (erogazione parziale)
2. Annotazione n. 5391 del 05/08/2008 (erogazione parziale)
3. Annotazione n. 6377 del 06/10/2008 (erogazione parziale)
4. Annotazione n. 8043 del 10/12/2008 (erogazione parziale)
5. Annotazione n. 888 del 11/02/2009 (erogazione parziale)
6. Annotazione n. 4044 del 17/06/2009 (quietanza e conferma)
7. Annotazione n. 4045 del 17/06/2009 (restrizione di beni)
8. Annotazione n. 4046 del 17/06/2009 (frazionamento in quota)
9. Annotazione n. 1009 del 04/03/2011 (surrogazione in quota di mutuo frazionato ai sensi dell'art.120 quater comma 3 d.lvo 385/1993)
10. Annotazione n. 1072 del 16/02/2012 (surrogazione in quota di mutuo frazionato ai sensi dell'art.120-quater, comma 3, del d.lgs. 385/1993)
11. Annotazione n. 516 del 02/02/2015 (surrogazione in quota di mutuo frazionato ai sensi dell'art. 120-quater, comma 3, del d.lgs. 385/1993)
12. Annotazione n. 3986 del 21/10/2016 (surrogazione in quota di mutuo frazionato ai sensi dell'articolo 120-quater del d.lgs. 385/1993)
13. Comunicazione n. 720 del 05/03/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13/02/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 15/03/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
14. Comunicazione n. 516 del 01/03/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/10/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 04/03/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
15. Comunicazione n. 526 del 01/03/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/03/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 04/03/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
16. Comunicazione n. 544 del 21/02/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/02/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 06/03/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

17. Comunicazione n. 1973 del 25/06/2020 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/05/2020. Cancellazione parziale eseguita in data 26/06/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

18. Comunicazione n. 2026 del 01/08/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/01/2022. Cancellazione parziale eseguita in data 02/08/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Trascrizioni

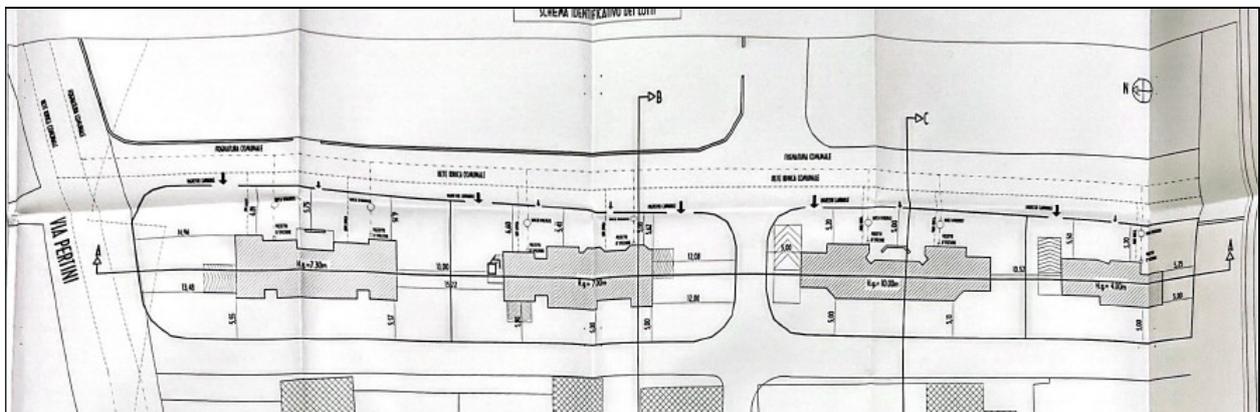
- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Caserta-SMCV) del 19/12/2022 - Registro Particolare 37717 Registro Generale 47686 - di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Nola, rep. 5603 del 17/11/2022, a FAVORE di OMISSIS e CONTRO OMISSIS, con sede in Portogallo, gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto della presente, correttamente identificati ed indicati.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di afferenza delle unità staggite, unitamente ad altri manufatti limitrofi, è stato edificato in virtù del Permesso di Costruire n. 68/2007, pratica n. 72/2006, rilasciato alla sig.ra OMISSIS, proprietaria dei suoli al tempo della presentazione dell'istanza, e poi volturato alla società costruttrice, OMISSIS, in data 14/04/2008.

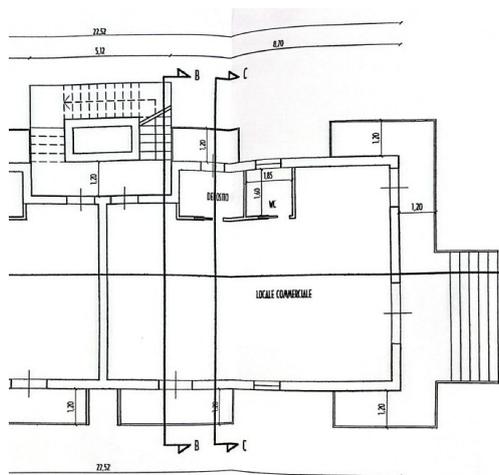
Il detto P.d.C. aveva ad oggetto l'edificazione di due fabbricati (lotto A: fabbricati W e Z) e cinque villette (lotto B), composti da piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e sottotetti non abitabili (non previsti per tutte le unità).



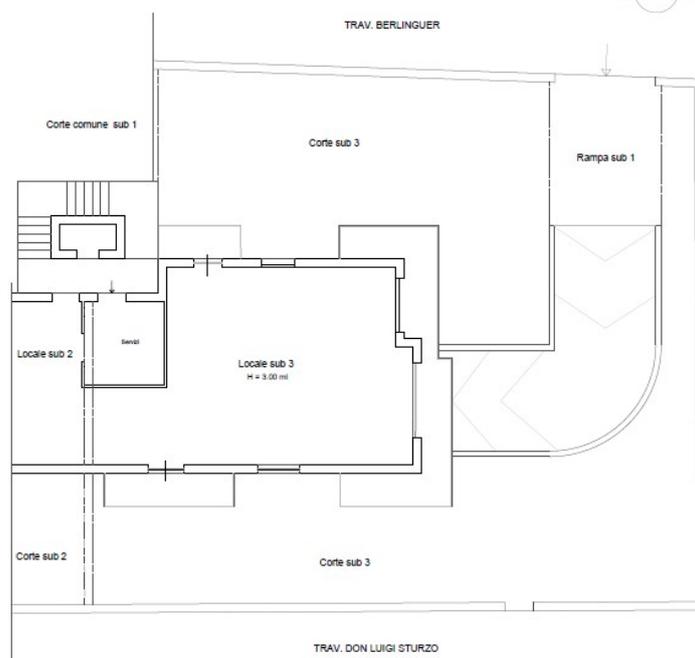
Quello di afferenza dei beni staggiti è il primo fabbricato del lotto A, ossia il denominato fabbricato W, composto dai previsti livelli di progetto ma privo di sottotetti (è, infatti, presente un lastrico piano con accesso dalla scala comune).

Orbene, rispetto a quanto assentito col detto titolo del 2007, posto che non risulta per i beni staggiti alcun'altra pratica edilizia, lo stato attuale dei luoghi risulta conforme da un punto di vista planovolumetrico generale, presentando, però, non solo le discrasie già citate nel corpo della descrizione dei beni, ossia la fusione delle due unità al piano rialzato e la chiusura interna di alcuni vani finestra, ma anche difformità che coinvolgono il piano seminterrato. In primis, lo spostamento della rampa carrabile di accesso al detto piano. Quest'ultima circostanza, per altro, pur rientrando nelle difformità che interessano il livello inferiore, investe il locale superiore

nella misura in cui la detta rampa, prevista progettualmente sul lato opposto, è stata invece realizzata presso il lato dell'unità pignorata, al centro della relativa area esterna di pertinenza.

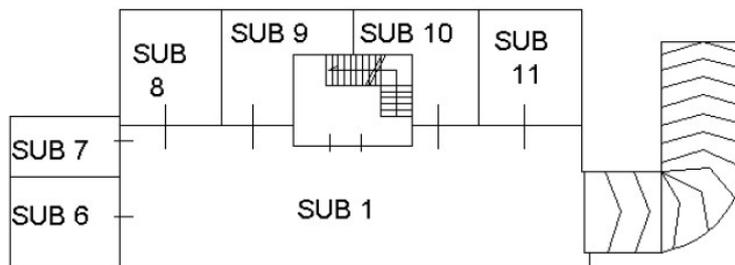
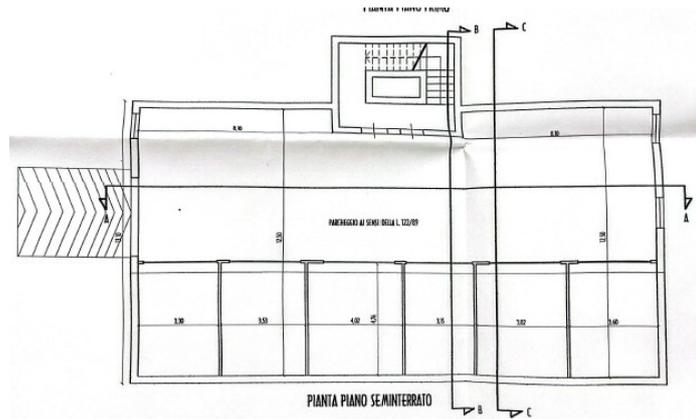


PIANTA PIANO RIALZATO



In alto lo stato assentito con il P.d.C. 68/2007 – In basso quello attuale dei luoghi

Sempre relativamente al livello interrato, fermo restando che si è già rilevata l'assenza di alcune partizioni interne (ivi incluse quelle relative al box staggito), le difformità con il titolo concessorio risultano legate alla traslazione e diversa distribuzione interna degli spazi nonché ad un ampliamento verso il fronte nord.

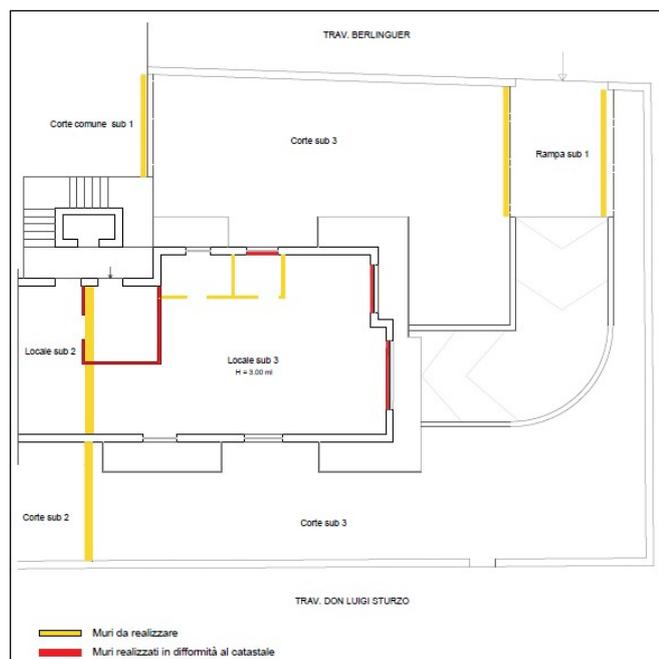


In alto lo stato assentito con il P.d.C. 68/2007 - In basso quello realizzato (piano S1)

Altra circostanza da rilevare, a livello generale e non specifico per i beni staggiti, è che, dal 2007, risultano ancora non pienamente saldati gli oneri concessori (per un ammontare complessivo di circa 3.000,00 euro). E' bene chiarire che il mancato versamento delle dovute oblazioni da parte dell'intestatario del titolo concessorio non inficia la regolarità del titolo stesso ma potrebbe essere soggetto ad azione sanzionatoria da parte dell'ente leso.

Tanto premesso, ai fini delle conclusioni inerenti alla regolarità dei manufatti pignorati, si può concludere quanto di seguito.

Per quanto concerne le difformità del locale al piano rialzato, e relative aree di pertinenza, non può che prospettarsi il ripristino dei luoghi con la realizzazione delle necessarie partizioni e divisioni dalla proprietà limitrofa e l'apertura dei vani finestra tamponati dall'interno. Il tutto va realizzato con la presentazione di una opportuna pratica edilizia.



Per quanto riguarda le discrasie del piano seminterrato (traslazione e spostamento della rampa ma non aumento di volume, che va eliminato relativamente a quanto in eccedenza rispetto al titolo concessorio), sarebbe comunque ipotizzabile una conformazione (Accertamento di Conformità), purché a livello generale ossia con il coinvolgimento di tutti i proprietari interessati. All'uopo, però, potrebbero riscontrarsi difficoltà sul rilascio del titolo dovute alla eventuale verifica di piena funzionalità della rampa e alla morosità in essere per il mancato saldo degli oneri concessori, sebbene trattasi di posizione debitoria della originaria società costruttrice.

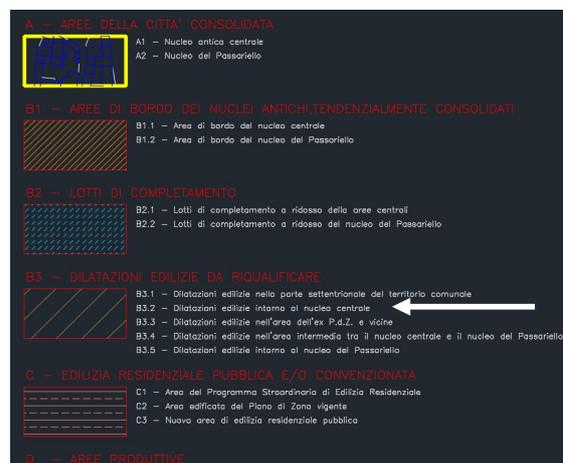
Di tali circostanze si terrà conto in sede della successiva stima del valore di mercato del compendio di cui al presente lotto nella misura in cui al detto valore verrà applicato un coefficiente correttivo, segnatamente riduttivo, volto a creare la necessaria economia per il ripristino dei luoghi e la piena regolarizzazione di quanto, invece, conformabile nonché per assorbire l'alea di incertezza che pur sempre residua sul rilascio dei titoli per le eccezioni di cui sopra. Il coefficiente verrà calibrato altresì per assorbire le *deminutio* di cui ai punti successivi.

A completamento degli elementi legati alla regolarità edilizia, relativamente allo stato attuale dei luoghi, si rileva altresì che:

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

NORMATIVA URBANISTICA

L'area cui afferisce la proprietà staggita rientra nella zona omogenea B.3.2 – Dilatazioni edilizie intorno al nucleo centrale – Comparto B – dello strumento urbanistico vigente per il territorio del comune di Castello di Cisterna.



Per la medesima area non risultano specifiche limitazioni di natura vincolistica, con particolare riferimento a quelli di natura ambientale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

- Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sui beni oggetto della presente anche perché non esiste una realtà condominiale formalmente costituita.
- Le spese di gestione comune vengono ripartite in maniera informale tra gli occupanti e in base alle necessità.

CRITERI DI STIMA

Il valore venale di mercato del compendio oggetto di pignoramento e di stima, come sopra identificato, viene qui determinato mediante il criterio della **stima sintetica**, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona di afferenza per unità aventi simili caratteristiche di localizzazione, tipologia, destinazione, posizione (vicinanza rispetto a centri di affari, servizi, infrastrutture, ecc.), nonché valutando l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi dell'area; sono inoltre considerate le caratteristiche costruttive e tecnologiche, lo stato di conservazione e manutenzione attuale nonché tutte le condizioni che possono comportare variazioni in aumento o in diminuzione del valore capitale, come meglio precisato nel paragrafo successivo. Le fonti utilizzate sono state sia di tipo diretto (acquirenti, venditori, intermediari ed agenti immobiliari) che di tipo indiretto (Uffici del Registro, Uffici Notarili, dati pubblicati su riviste e testi specializzati, ecc.). Sono state, inoltre, consultate riviste e testi specializzati nonché il bollettino dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**, aggiornato al primo semestre 2023, a cura dell'Agenzia delle Entrate (zona OMI B2 – Semicentrale a confine con la zona OMI R1 – Fascia rurale settentrionale) e il **Borsino Immobiliare**, relativamente alla medesima zona.

SUPERFICI CONVENZIONALI

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

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale
Locale	85,00 mq	1,00	85,00 mq
Balconi	46,00 mq	0,25	11,30 mq
Area esterna	210,00 mq	0,10	21,00 mq
Box auto	23,00 mq	0,60	13,80 mq
Totale superficie convenzionale:			131,00 mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO E DEL VALORE DI MERCATO

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

Unità	Valore unitario (medio)
Unità commerciale in zona semi-centrale, piano medio-basso, discrete condizioni, pertinenze	1.600,00 €/mq

Alla luce del suddetto valore unitario e delle richiamate superfici convenzionali si avrà, dunque, il seguente valore totale:

Unità	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
Unità commerciale con pertinenze (corte e box)	131,00 mq	1.600,00 €/mq	209.600,00 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Il valore sopra determinato deve, però, essere **adeguato, corretto e pesato** sulla scorta di valutazioni che, nella fattispecie, considerano i seguenti elementi:

Elemento che influenza la valutazione	Esito della verifica	Natura della correzione
Stato di manutenzione/conservazione	Comporta correzione	Lo stato dei luoghi versa in condizioni peggiori di quelle cui si riferisce il parametro unitario assunto. Si applica, pertanto, un coefficiente correttivo che si stima pari al 8% del valore di mercato sopra determinato.
Regolarità edilizia	Comporta correzione	Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla regolarità, si applica, all'uopo, un coefficiente correttivo che si stima pari al 10% del valore di mercato sopra determinato
Stato di possesso	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Vincoli e oneri giuridici	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Modifiche catastali	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Spese condominiali insolute	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Assenza di garanzia per vizi	Comporta correzione	Per tale condizione (coefficiente influenzato dalla possibilità della mancanza di immediata disponibilità del bene, dalla assenza di garanzia per vizi, da altri fattori di svalutazione del bene intercorrenti tra la data della stima e quella della eventuale aggiudicazione) risulta necessario applicare un abbattimento stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 5% del valore di mercato sopra calcolato
Altro	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Alla luce delle correzioni sopra proposte e stimate, il valore finale della piena proprietà del compendio in oggetto (*con piccoli arrotondamenti*) risulta così determinato:

Identificativo	Valore di mercato stimato	Valore di mercato corretto
Compendio staggito	209.600,00 €	161.392,00 €
Valore della piena proprietà		161.400,00 €

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

Napoli, 20/10/2023

L'Esperto

ELENCO ALLEGATI

Documentazione catastale

- **ALL. 1 – Documentazione catastale LOTTO 1**
 - **Visura storica C.F. foglio 6, p.IIa 326, sub 5**
 - **Planimetria catastale C.F. foglio 6, p.IIa 326, sub 5**
 - **Visura storica C.F. foglio 6, p.IIa 326, sub 15**
 - **Planimetria catastale C.F. foglio 6, p.IIa 326, sub 15**
 - **Visura storica C.F. foglio 6, p.IIa 326, sub 16**
 - **Planimetria catastale C.F. foglio 6, p.IIa 326, sub 16**
 - **Elaborato planimetrico**
 - **Visura storica terreno C.T. foglio 6, p.IIa 326**
 - **Estratto di mappa dell'area**
 - **Visura storica terreno C.T. foglio 6, p.IIa 239**
 - **Visura storica e planimetria C.F. foglio 6, p.IIa 240**
 - **Visura storica terreno C.T. foglio 6, p.IIa 241**
 - **Visura storica terreno C.T. foglio 6, p.IIa 242**
 - **Visura storica terreno C.T. foglio 6, p.IIa 245**
 - **Visura storica terreno C.T. foglio 6, p.IIa 300**
 - **Visura storica terreno C.T. foglio 6, p.IIa 301**
 - **Visura storica terreno C.T. foglio 6, p.IIa 55**
 - **Visura storica terreno C.T. foglio 6, p.IIa 82**

- **ALL. 2 – Documentazione catastale LOTTO 2**
 - **Visura storica C.F. foglio 3, p.IIa 1076, sub 3**
 - **Planimetria catastale C.F. foglio 3, p.IIa 1076, sub 3**
 - **Visura storica C.F. foglio 3, p.IIa 1076, sub 9**
 - **Planimetria catastale C.F. foglio 3, p.IIa 1076, sub 9**
 - **Elaborato planimetrico**
 - **Visura storica terreno C.T. foglio 3, p.IIa 1076**
 - **Estratto di mappa dell'area**
 - **Visura storica terreno C.T. foglio 3, p.IIa 716**
 - **Visura storica terreno C.F. foglio 3, p.IIa 214**

Planimetrie dello stato attuale dei luoghi

- ALL. 3 – Planimetrie dello stato attuale dei luoghi (LOTTO 1)
- ALL. 4– Planimetrie dello stato attuale dei luoghi (LOTTO 2)

Documentazione relativa alle provenienze

- ALL. 5 – Nota atto di trasformazione societaria in trust rogato dal notaio Ludovico Capuano in data 14/06/2021, rep. 9789/5508 (LOTTI 1 e 2)
- ALL. 6– Nota atto di trasformazione societaria rogato dal notaio Ludovico Capuano in data 29/06/2020, rep. 7818/4454 (LOTTI 1 e 2)
- ALL. 7– Nota atto di mutamento di denominazione e ragione sociale rogato dal notaio Giuseppe Lallo in data 05/11/2019, rep. 98897/21026 (LOTTI 1 e 2)
- ALL. 8– Nota atto di trasferimento di sede societaria rogato dal notaio Giuseppe Lallo in data 01/08/2019, rep. 98627/20911 (LOTTI 1 e 2)
- ALL. 9 – Nota atto di trasformazione societaria rogato dal notaio Giuseppe Lallo in data 03/11/2014, rep. 91613/16716 (LOTTI 1 e 2)
- ALL. 10 – Nota atto di trasformazione societaria rogato dal notaio Giuseppe Lallo in data 05/08/2008, rep. 79790/9802 (LOTTO 2)
- ALL. 11 – Atto di compravendita rogato dal notaio Giuseppe Lallo in data 25/07/2007, rep. 76948/8385 (LOTTO 1)
- ALL. 12 – Atto di donazione e divisione rogato dal notaio Gennaro Incoronato in data 12/03/1977, rep. 43713 (LOTTO 1)
- ALL. 13 – Successione in morte di OMISSIS e relative note di accettazione dell'eredità (LOTTO 1)
- ALL. 14 – Atto di compravendita rogato dal notaio Antonio Terracciano in data 14/04/1993, rep. 5380 (LOTTO 1)
- ALL. 15 – Atto di compravendita rogato dal notaio Giuseppe Lallo in data 17/03/2008, rep. 78726/9240 (LOTTO 2)
- ALL. 16 – Atto di donazione accettata rogato dal notaio Salvatore Terracciano in data 14/03/1979, rep. 123796 (LOTTO 2)

Ispezioni ipotecarie aggiornate

- ALL. 17 – Ispezioni ipotecarie aggiornate (LOTTI 1 e 2)

Documentazione relativa alla Regolarità Edilizia e Urbanistica

- ALL. 18 – Estratto del fascicolo di cui al P.d.C. n. 40/2007 (LOTTO 1)

- ❑ ALL. 19 – Estratto del fascicolo di cui al P.d.C. n. 68/2007 (LOTTO 2)

Documentazione relativa allo stato di occupazione dei luoghi

- ❑ ALL. 20 – Preliminare di compravendita non trascritto (LOTTO 1)
- ❑ ALL. 21 – Provvedimento di assegnazione della casa coniugale (LOTTO 1)

Documentazione relativa al condominio

- ❑ ALL. 22 – Regolamento di condominio (LOTTO 1)
- ❑ ALL. 23 – Comunicazione dell'amministratore di condominio (LOTTO 1)

Documentazione fotografica

- ❑ ALL. 24 – Documentazione fotografica dei luoghi (LOTTO 1)
- ❑ ALL. 25 – Documentazione fotografica dei luoghi (LOTTO 2)

Certificati

- ❑ ALL. 26 – Certificati camerali