



**NOTAIO ANDREA VALENTE**

Via dei Mille n. 49 - 80121 Napoli

Tel. 081403504 - 081410216

PEC andrea.valente@pec.notariato.it - MAIL deleghe@notaioandreavalente.it

**CORTE DI APPELLO DI NAPOLI**  
**Sez. II bis - Dott.ssa Meterangelis**  
**RG 3339/05 + 3842/05**

**Oggetto: relazione del Notaio Delegato sulle operazioni preliminari alla vendita;**

il sottoscritto Dott. Andrea Valente, Notaio Delegato ex art. 788 e 591 bis c.p.c. per la vendita dei beni oggetto della procedura in oggetto, dando seguito al provvedimento della Corte d'Appello di Napoli del 26.10.2023, al fine di dare avvio alle operazioni di vendita, con la presente rappresenta quanto segue:

- da una analisi della documentazione in atti si è provveduto ad aggiornare le visure catastali e le visure ipocatastali, dalle quali non si evincono pesi o gravami pregiudizievoli afferenti agli immobili staggiti;
- si dà atto del versamento del fondo spese a cura delle parti costituite;
- si chiede di essere autorizzati all'apertura di un conto corrente presso la Intesa San Paolo e/o la BNL al fine di poter versare il prezzo di vendita;
- si chiede, infine, all'Ill.ma Corte di voler determinare se la vendita debba essere effettuata in un unico lotto ovvero in due lotti come di seguito individuati:

**Lotto Uno:** fabbricato per civili abitazioni da terra a cielo, sito in Cardito (NA) alla Via Prampolini n.22, con annessa corte/giardino di pertinenza, costituito da

1) immobile al piano semi-cantinato con accesso indipendente dalla corte, mediante una rampa di scale in parte scoperta. Il piano semi-cantinato, che si presenta allo stato grezzo senza alcuna finitura, è utilizzato totalmente a deposito nei diversi locali. Nella sua interezza sviluppa una superficie di circa mq. 150,00. Il tutto riportato al C.F. fg 1 p.lla 702 sub 4 CAT C/2;

2) immobile al piano rialzato, composto da un'unica unità abitativa. Il piano rialzato si articola in un ingresso, un corridoio che disimpegna quattro camere, salotto, cucina, w.c. e bagno, nonché due terrazze che prospettano verso il cortile, mentre dall'affaccio su Via Prampolini, presenta solo finestre. Il tutto sviluppa una superficie utile di mq. 140,10 ed una superficie non residenziale di mq. 33,50, per una superficie complessiva di mq. 149,45. Il tutto riportato al C.F. fg 1 p.lla 702 sub 1, CAT A/2, di 7 vani;

3) immobile al piano primo, a sx. della scala, il quale si articola in un ingresso-corridoio che disimpegna tre camere, cucina, bagno, nonché un terrazzino che prospetta verso il cortile ed un balcone che affaccia su Via Prampolini. Il tutto sviluppa una superficie utile di mq. 98,50 ed una superficie non residenziale di mq. 36,60, per una superficie complessiva di mq. 107,60. Il tutto riportato al C.F. fg 1 p.lla 702 sub 2, CAT A/3, di 4,5 vani;

4) immobile al piano primo, con ingresso a dx. della scala, il quale si articola in un ingresso-corridoio che disimpegna tre camere, cucina, bagno, nonché un terrazzino che prospetta verso il cortile ed un balcone che affaccia su Via Prampolini.



**NOTAIO ANDREA VALENTE**

Via dei Mille n. 49 - 80121 Napoli

Tel. 081403504 - 081410216

PEC andrea.valente@pec.notariato.it - MAIL deleghe@notaioandreavalente.it

Il tutto sviluppa una superficie utile di mq. 93,60 ed una superficie non residenziale di mq. 36,60, per una superficie complessiva di mq. 102,80. Il tutto riportato al C.F. fg 1 p.lla 702 sub 3, CAT A/3, di 4,5 vani;

5) lastrico solare di copertura dell'intero fabbricato, posto al secondo piano, della superficie di circa 260 mq., non riportato in Catasto;

6) area esterna annessa e di pertinenza al fabbricato, occupata, in parte quale corte pavimentata, in parte da due manufatti (un deposito ed una rimessa/garage non censiti ed urbanisticamente non regolari, né regolarizzati) in posizione simmetrica e con ingressi dalla corte stessa, mentre la restante parte è utilizzata a giardino, il tutto riportato, unitamente all'area di sedime del fabbricato, nel Catasto Terreni di Cardito nella maggior consistenza della particella 702 (ex 13b) del foglio 1, ente urbano, are 06, ca. 95.

Prezzo base di vendita: Euro 559.224,28 (Euro 432.224,28 + Euro 117.000,00 + Euro 10.000,00).

Lotto Due: appezzamento di terreno sito in Cardito (NA) alla Località Limitone di Crispano, (per quanto riportato nel titolo di proprietà avente estensione di mq. 1.147) in parte adibito a viale pavimentato con sottoservizi (proprietà in comune con altri per mq. 540 circa) in parte (mq. 864 circa) ancora libero da cose e piantumazioni, ma ben delimitato da un corrente in cemento sul confine con altra proprietà (anch'essa viale privato) e da un marciapiedi sul viale detto; la restante parte di circa mq. 15 fu lasciata per l'allargamento della strada per Crispano (NA) su cui prospetta a Nord/Est. Nel Certificato di Destinazione Urbanistica in atti della procedura, rilasciato dal Comune di Cardito in data 23.09.2013, prot. n. 13901, si attesta che tale terreno ricade in "zona semintensiva esistente (completamento). Sigla urbanistica B1", con precisazione che in tali zone la Regione Campania, con D.R. n. 41/2010 ha precluso la realizzazione di nuovi vani, per l'effetto dell'annullamento della Deliberazione di C.C. n. 13/2003. Il tutto è riportato nel Catasto Terreni di Cardito nella maggior consistenza della particella 13 del foglio 1, fabbricato urbano da accertare, are 21, ca. 01.


Prezzo base di vendita: Euro 215.460,00

Stante tutto quanto esposto, Lo scrivente si rimette alla Corte di Appello affinché adotti i provvedimenti che ritenga più opportuni rappresentando la propria disponibilità a procedere con l'incarico ricevuto.

Distinti Saluti

Napoli, il giorno 31 (trentuno) gennaio 2024 (duemilaventiquattro)

Con osservanza,  
Il Professionista Delegato  
Notaio Andrea Valente





# Corte d'Appello di Napoli

Convenuto (altro)

Avv. GUAZZOTTI GIOVANNI LUIGI *AGS*

Intervenuto

VALENTE ANDREA

È stato presentato il ricorso Avv. Valente il quale chiede di poter procedere alle verifiche con l'insolubilità di due antichi un <sup>ora</sup> lotto, come inizialmente previsto nell'ordine del 20-05-2022. L'ora con cui indicati nella nota a sua firma data 31-01-2024 che si allega in copie al presente verbale e di cui viene data copia alle parti pleite.

Chiede altresì di essere autorizzato all'apertura di un conto corrente presso l'Ente o presso Banca Nazionale del Lavoro in esecuzione dell'ordine del 20-05-2022.

Le parti nulla oppongono e rinunciano

per ciò  
 Le Corte,  
 avuta conto quanto richiesto dal ricorso delegato. Oltre l'allegato nota della nota data 31-01-2024 (test a firma del notaio Valente) e rinuncia le procedure per verificare lo stato delle operazioni di vendita alle date del 27-06-2024 di cui dispono la Tribunale ai sensi dell'art 127 Ter CPC con l'ordine per note entro detta data.

Del che è verbale

Il Cancelliere

IVANA *DI PAVOLONE*

IL PRESIDENTE  
il Giudice Istruttore