



TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. ...OMISSIS..., nell'Esecuzione Immobiliare 160/2019 del R.G.E.
- Versione per la tutela dei dati personali -

promossa da

...OMISSIS...

Partita IVA: ...OMISSIS...

Viale ...OMISSIS...

00157 - Roma

contro

...OMISSIS...

Codice fiscale: ...OMISSIS...

Via ...OMISSIS...

San Paolo Bel Sito - 80030 (NA)



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	4
Lotto Unico	6
Titolarità	7
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	10
Precisazioni	11
Patti	12
Condizioni	12
Parti Comuni	13
Servitù	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	18
Stima / Formazione lotti	19
Criteri di stima	20
Fonti dati	20
Stima lotto – Coefficienti correttivi	21
Riserve e particolarità da segnalare	23
Conclusioni	24
Elenco allegati	25



INCARICO

Con Disposizione del 19/09/2019 l'ill.mo G.E. conferiva incarico, quale Esperto Estimatore, al sottoscritto Ing. ...OMISSIS..., iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. ...OMISSIS... dal 06.04.1992, in regola con l'obbligo della formazione continua, in possesso dei previsti "crediti formativi" e polizza a copertura RC professionale, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al Tribunale di Nola (NA) dal 2008 col N. ...OMISSIS..., ed al ReGInddE - Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, ai sensi del D.M. 21/01/2011 n. 44, dal 2013, con studio in Via ...OMISSIS... - 80040 - San Sebastiano al Vesuvio (NA), e-mail ...OMISSIS..., PEC ...OMISSIS..., Tel. ...OMISSIS..., perfezionato prestando giuramento telematico depositato presso il Tribunale di Nola all'indirizzo PEC tribunale.nola@civile.ptel.giustiziacert.it (vedi All.1.1).

PREMESSA

I beni già oggetto di pignoramento immobiliare del 17/05/2019, rep. 3057, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Caserta (SMCV) il 18/06/2019 ai nn. 20751/16040, sono i seguenti (vedi All.2.1):

- **Rif.1 - Unità abitativa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Cupa di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 103, particella 32, sub 101, e particella 38, sub 101 (graffate), piano T, cat. A/2, classe 4, cons. 8,5 vani, rendita catastale € 570,68.
- **Rif.2 - Autorimessa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Cupa di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 104, particella 32, sub 102, e particella 38, sub 102 (graffate), piano S1-T-1, cat. C/6, classe 4, 86 m², rendita catastale € 151,01.

A seguito delle indagini catastali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, si riscontrava che le planimetrie catastali dei predetti beni erano state invertite l'una con l'altra, pertanto si procedeva ad una rettifica dei dati di classamento (vedi All.2.2) con "VARIAZIONE del 12/04/1996 protocollo n. NA0063164 in atti dal 27/03/2020 RETT. CLASS. INVERTITI IST.62910/2020 (n. 5943.1/1996)", pertanto i dati catastali aggiornati erano i seguenti:

- **Rif.1 - Unità abitativa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Cupa di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 104, particella 32, sub 102, e particella 38, sub 102 (graffate), piano S1-T-1, cat. A/2, classe 4, cons. 8,5 vani, rendita catastale € 570,68.
- **Rif.2 - Autorimessa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Cupa di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 103, particella 32, sub 101, e particella 38, sub 101 (graffate), piano T, cat. C/6, classe 4, cons. 86 m², rendita catastale € 151,01.

A seguito dell'accesso peritale, si riscontrava altresì che il locale cantina del piano terra, associato erroneamente all'unità abitativa, doveva essere frazionato dall'unità abitativa stessa e fuso con l'autorimessa, pertanto, giusta autorizzazione dell'ill.mo G.E. (vedi All.1.2), si procedeva alla presentazione di un'ulteriore variazione catastale, mediante presentazione di Docfa telematico (vedi All.2.3), "VARIAZIONE del 27/07/2020 protocollo n. NA0144282 in atti dal 29/07/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 62913.1/2020)", **pertanto i dati catastali aggiornati ed attuali degli immobili già oggetto del suddetto pignoramento immobiliare sono i seguenti:**

- **Rif.1 - Unità abitativa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Marchese di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 10, particella 32, sub 10, e particella 38, sub 10 (graffate), piano T-1, cat. A/2, classe 4, cons. 7,5 vani, rendita catastale € 503,55.



- **Rif.2 - Autorimessa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Marchese di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 9, particella 32, sub 9, e particella 38, sub 9 (graffate), piano S1-T, cat. C/6, classe 4, cons. 115 m², rendita catastale € 201,93.

- I cespiti vengono posti in vendita per il seguente diritto: **proprietà per 1/1**

I cespiti oggetto della presente procedura esecutiva sono pervenuti all'esecutato con Atto di donazione per notaio ...OMISSIS... del 28/03/1974, rep. 12008, trascritto il 27/04/1974 ai nn. 11153/9627 (vedi All.2.7).

DESCRIZIONE

Gli immobili oggetto della procedura sono ubicati in San Paolo Bel Sito (NA), alla Via Cupa di Livardi n. 23, in zona D2 - "Periferica/VIA PER NOLA, VIA PER LAURO, LIVARDI", e sono quelli già oggetto di Pignoramento immobili del 17/05/2019, rep. 3057, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Caserta (SMCV) il 18/06/2019 ai nn. 20751/16040, col quale si pignoravano i seguenti immobili (vedi All.2.1):

- **Rif.1 - Unità abitativa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Cupa di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 103, particella 32, sub 101, e particella 38, sub 101 (graffate), piano T, cat. A/2, classe 4, cons. 8,5 vani, rendita catastale € 570,68.
- **Rif.2 - Autorimessa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Cupa di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 104, particella 32, sub 102, e particella 38, sub 102 (graffate), piano S1-T-1, cat. C/6, classe 4, 86 m², rendita catastale € 151,01.

A seguito delle indagini catastali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, si riscontrava che le planimetrie catastali dei predetti beni erano state invertite l'una con l'altra, pertanto si procedeva ad una rettifica dei dati di classamento (vedi All.2.2) con "VARIAZIONE del 12/04/1996 protocollo n. NA0063164 in atti dal 27/03/2020 RETT. CLASS. INVERTITI IST.62910/2020 (n. 5943.1/1996)", pertanto i dati catastali aggiornati erano i seguenti:

- **Rif.1 - Unità abitativa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Cupa di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 104, particella 32, sub 102, e particella 38, sub 102 (graffate), piano S1-T-1, cat. A/2, classe 4, cons. 8,5 vani, rendita catastale € 570,68.
- **Rif.2 - Autorimessa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Cupa di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 103, particella 32, sub 101, e particella 38, sub 101 (graffate), piano T, cat. C/6, classe 4, cons. 86 m², rendita catastale € 151,01.

A seguito dell'accesso peritale, si riscontrava altresì che il locale cantina del piano terra, associato erroneamente all'unità abitativa, doveva essere frazionato dall'unità abitativa stessa e fuso con l'autorimessa, pertanto, giusta autorizzazione dell'ill.mo G.E. (vedi All.1.2), si procedeva alla presentazione di un'ulteriore variazione catastale, mediante presentazione di Docfa telematico (vedi All.2.3), "VARIAZIONE del 27/07/2020 protocollo n. NA0144282 in atti dal 29/07/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 62913.1/2020)", **pertanto i dati catastali aggiornati ed attuali dei cespiti oggetto della Procedura Esecutiva, ad oggi sono i seguenti:**

- **Rif.1 - Unità abitativa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Marchese di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 10, particella 32, sub 10, e particella 38, sub 10 (graffate), piano T-1, cat. A/2, classe 4, cons. 7,5 vani, rendita catastale € 503,55.



- **Rif.2 - Autorimessa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Marchese di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 9, particella 32, sub 9, e particella 38, sub 9 (graffate), piano S1-T, cat. C/6, classe 4, cons. 115 m², rendita catastale € 201,93.

I suddetti immobili insistono in un piccolo fabbricato, a cui si accede per l'unità abitativa da un piccolo portoncino in legno contraddistinto dal civico 23, ed all'autorimessa da due ampi vani dotati di serrande metalliche avvolgibili; detto fabbricato è realizzato in continuità ed aderenza ad altra parte di fabbricato, e sulle suddette unità immobiliari non risulta costituito condominio.

L'unità abitativa oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria A/2, classe 4 – Abitazioni di tipo civile (*Sono le normali abitazioni, con rifiniture semplici di impianti e servizi*), si sviluppa al piano terra, primo ed ulteriore ammezzato, ed è costituita da un ingresso / disimpegno / corridoio, con accesso dal portoncino in legno a doppia anta con sopra luce che si apre sulla pubblica via, e si sviluppa in forma regolare sino alla cassa scale di accesso al piano superiore. Su detto corridoio, entrando dal portoncino innanzi detto, alla sinistra si apre la porta di accesso ad un locale cucina, e sulla destra la porta di accesso al locale autorimessa, descritta in seguito.

Il primo ambiente che si incontra, percorrendo detto corridoio, sulla sinistra, è la cucina soggiorno, illuminata ed aerata da una finestra (a doppio battente, in legno, con scurino interno e napoletana esterna) ed un finestrino alto (a doppio battente, in legno, con scurino interno e grata metallica esterna), dotata di caminetto d'angolo; in detto ambiente risulta posato il pavimento ed il rivestimento ad altezza parziale, della stessa tipologia del pavimento.

In fondo al corridoio, sotto la rampa scale, vi è un piccolo locale wc, illuminato ed aerato da un finestrino (a vasistas in alluminio, con grata metallica esterna), dotato di lavello, tazza e bidet; in detto ambiente risulta posato il pavimento ed il rivestimento, della stessa tipologia del pavimento.

Le scale di accesso al piano superiore sono con pedate ed alzate in marmo chiaro, e parapetto / balaustra in legno, illuminate ed aerate da una finestra ad ogni ballatoio di interpiano (a doppio battente e sopra luce, in metallo, con grata metallica esterna).

Al primo piano, a mezzo di un portoncino di caposcala in legno a doppio battente, che si apre sul ballatoio del primo piano delle scale, si accede alla maggior consistenza dell'appartamento a mezzo di un locale disimpegno diviso ulteriormente in due, su cui si aprono, entrando dal portoncino, ed in senso antiorario: una prima ampia camera da letto, illuminata ed aerata da un infisso balcone (a doppio battente, in legno, con scurino interno e napoletana esterna); una seconda camera, illuminata ed aerata da un infisso balcone (a doppio battente, in legno, con scurino interno e napoletana esterna); in detto ambiente, attualmente adibito a camera da letto, risulta posato il pavimento ed il rivestimento, della stessa tipologia del pavimento; un ampio locale soggiorno, illuminato ed aerato da un infisso balcone (a doppio battente, in legno, con scurino interno e napoletana esterna); un locale ripostiglio, illuminato ed aerato da una finestra (a doppio battente, in legno, con scurino interno e napoletana esterna); una ulteriore camera da letto, illuminata ed aerata da una finestra (a doppio battente, in legno, con scurino interno e napoletana esterna); il locale servizio igienico, illuminato ed aerato da una finestra (in legno, con scurino interno e napoletana esterna), dotato di lavello, tazza, bidet e vasca da bagno; in detto ambiente risulta posato il pavimento ed il rivestimento, della stessa tipologia del pavimento.

Al pianerottolo intermedio delle scale, tra il primo piano e la copertura, a mezzo di un portoncino di caposcala in legno a doppio battente, scendendo tre scalini, si accede ad un altro ambiente, illuminato ed aerato da due finestre (una a doppio battente, in legno, con scurino interno e napoletana esterna, ed altra a doppio battente, in legno, con avvolgibile in pvc esterno).



In testa alle scale vi è la porta metallica di accesso al lastrico solare, non pavimentato.

I pavimenti ed i rivestimenti dell'unità abitativa sono a forma omogenea, in tre diverse colorazioni, le scale con pedate ed alzate in marmo chiaro; le porte interne sono in legno, in gran parte dotate di pannello in vetro non trasparente; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Gli interni di detta unità abitativa sono in medie condizioni manutentive. Nella cassa scale, in copertura, si riscontrano tracce di infiltrazioni d'acqua o condensa dal soffitto.

L'unità autorimessa oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria C/6, classe 4 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (*Sono i garage, box auto o posti macchina, stalle e scuderie senza fini di lucro*), si sviluppa al piano terra, ed è costituita da un ampio locale con accesso carrabile e da un locale cantina. A detta autorimessa, come già detto innanzi, si accede anche dalla porta ubicata alla destra del portoncino d'ingresso nell'ingresso / disimpegno / corridoio dell'unità abitativa.

Detta autorimessa è composta da un ampio ed alto locale, illuminato ed aerato da due finestre alte (a doppia anta in alluminio), oltre che dalle serrande avvolgibili metalliche che costituiscono l'accesso carrabile.

All'interno di detto locale, sulla sinistra entrando dalla porta di collegamento all'unità abitativa, vi è poi un ulteriore piccolo e basso locale cantina, a cui si accede attraverso un basso portoncino metallico a doppio battente, scendendo due scalini, sprovvisto di illuminazione ed aerazione.

Detti locali sono intonacati a grezzo, c.d. "arricciato", ed hanno pavimento in graniglie o cls battuto.

Gli interni di detta autorimessa sono in mediocri condizioni manutentive.

Gli esterni di dette unità, abitativa ed autorimessa, versano nel complesso in discrete condizioni manutentive.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi le allegate planimetrie di rilievo (vedi All.3.1) e documentazione fotografica (vedi All.3.4); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

LOTTO UNICO

Gli immobili oggetto della procedura sono ubicati in San Paolo Bel Sito (NA), alla Via Cupa di Livardi n. 23, in zona **D2 - "Periferica/VIA PER NOLA, VIA PER LAURO, LIVARDI"**, e sono quelli già oggetto di Pignoramento immobili del 17/05/2019, rep. 3057, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Caserta (SMCV) il 18/06/2019 ai nn. 20751/16040, col quale si pignoravano i seguenti immobili (vedi All.2.1):

- **Rif.1 - Unità abitativa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Cupa di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 103, particella 32, sub 101, e particella 38, sub 101 (graffate), piano T, cat. A/2, classe 4, cons. 8,5 vani, rendita catastale € 570,68.
- **Rif.2 - Autorimessa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Cupa di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 104, particella 32, sub 102, e particella 38, sub 102 (graffate), piano S1-T-1, cat. C/6, classe 4, 86 m², rendita catastale € 151,01.



A seguito delle indagini catastali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, si riscontrava che le planimetrie catastali dei predetti beni erano state invertite l'una con l'altra, pertanto si procedeva ad una rettifica dei dati di classamento (vedi All.2.2) con "VARIAZIONE del 12/04/1996 protocollo n. NA0063164 in atti dal 27/03/2020 RETT. CLASS. INVERTITI IST.62910/2020 (n. 5943.1/1996)", pertanto i dati catastali aggiornati erano i seguenti:

- **Rif.1 - Unità abitativa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Cupa di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 104, particella 32, sub 102, e particella 38, sub 102 (graffate), piano S1-T-1, cat. A/2, classe 4, cons. 8,5 vani, rendita catastale € 570,68.
- **Rif.2 - Autorimessa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Cupa di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 103, particella 32, sub 101, e particella 38, sub 101 (graffate), piano T, cat. C/6, classe 4, cons. 86 m², rendita catastale € 151,01.

A seguito dell'accesso peritale, si riscontrava altresì che il locale cantina del piano terra, associato erroneamente all'unità abitativa, doveva essere frazionato dall'unità abitativa stessa e fuso con l'autorimessa, pertanto, giusta autorizzazione dell'ill.mo G.E. (vedi All.1.2), si procedeva alla presentazione di un'ulteriore variazione catastale, mediante presentazione di Docfa telematico (vedi All.2.3), "VARIAZIONE del 27/07/2020 protocollo n. NA0144282 in atti dal 29/07/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 62913.1/2020)", pertanto i dati catastali aggiornati ed attuali sono i seguenti:

- **Rif.1 - Unità abitativa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Marchese di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 10, particella 32, sub 10, e particella 38, sub 10 (graffate), piano T-1, cat. A/2, classe 4, cons. 7,5 vani, rendita catastale € 503,55.
- **Rif.2 - Autorimessa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Marchese di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 9, particella 32, sub 9, e particella 38, sub 9 (graffate), piano S1-T, cat. C/6, classe 4, cons. 115 m², rendita catastale € 201,93.

I cespiti oggetto della presente procedura esecutiva sono pervenuti all'esecutato con Atto di donazione per notaio ...OMISSIS... del 28/03/1974, rep. 12008, trascritto il 27/04/1974 ai nn. 11153/9627 (vedi All.2.7).

I beni, attesa la loro tipologia, consistenza, dimensioni, possibilità di accesso, collegamenti reciproci e disponibilità di parcheggi in loco, non sono risultati comodamente e convenientemente divisibili in natura, e vengono posti in vendita per il seguente diritto:

- ...OMISSIS... - Proprietà per 1/1.

TITOLARITÀ

I cespiti oggetto dell'esecuzione appartengono all'esecutato come segue:

- ...OMISSIS... - Proprietà per 1/1
Codice fiscale: ...OMISSIS...
Via Cupa di Livardi n.23
San Paolo Bel Sito - 80030 (NA)

I cespiti vengono posti in vendita per il seguente diritto:

- ...OMISSIS... - Proprietà per 1/1.



Dal certificato rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di San Paolo Bel Sito (vedi All.2.4), si evince che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 07/07/1966 con ...OMISSIS..., nata a San Paolo Bel Sito il 24/11/1946. Lo stesso certificato alle annotazioni riporta: "Gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali".

Si precisa che i cespiti oggetto della presente procedura esecutiva sono pervenuti all'esecutato con Atto di donazione per notaio ...OMISSIS... del 28/03/1974, rep. 12008, trascritto il 27/04/1974 ai nn. 11153/9627 (vedi All.2.7).

CONFINI

L'unità abitativa del piano terra, oggetto della presente procedura esecutiva, confina:

- a Nord con altra u.i.u. (sub 9);
- a Est con altra u.i.u. (sub 9);
- a Sud con Via Marchese di Livardi;
- a Ovest con Via Marchese di Livardi.

L'unità abitativa del piano primo, oggetto della presente procedura esecutiva, confina:

- a Nord con altra u.i.u.;
- a Est con altra u.i.u.;
- a Sud con Via Marchese di Livardi;
- a Ovest con Via Marchese di Livardi.

L'autorimessa, oggetto della presente procedura esecutiva, confina:

- a Nord con altra u.i.u.;
- a Est con altra u.i.u.;
- a Sud con Via Marchese di Livardi;
- a Ovest in parte con Via Marchese di Livardi ed in parte con altra u.i.u. (sub 10).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
a) Abitazione: da 1 a 4	40,70 mq	52,40 mq	1,00	52,40 mq	3,85 m	T
b) Abitazione: da 5 a 12	115,30 mq	137,80 mq	1,00	137,80 mq	3,10 m	1
c) Camera: 13	25,60 mq	32,10 mq	0,80	25,68 mq	2,85 m	1
d) Balcone: 14	16,55 mq	16,55 mq	0,25	4,14 mq		1
e) Autorimessa: 15	90,30 mq	102,90 mq	0,60	61,74 mq	3,95 m	T
f) Cantina: 16	25,05 mq	31,60 mq	0,45	14,22 mq	2,45 m	S1
Totale superficie convenzionale:				295,98 mq		

I beni, attesa la loro tipologia, consistenza, dimensioni, possibilità di accesso e disponibilità di parcheggi in loco, non sono risultati comodamente divisibili in natura.



Il computo delle superfici è stato condotto in accordo alla Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio, e successiva Norma UNI 11558, eventualmente integrato anche dal D.P.R. n. 138/98, Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

Per maggior dettaglio, vedi altresì allegati "Criteri di stima e relative tabelle" (vedi All.3.5).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
UNITA' ABITATIVA		
Dal 29/07/2020 al 30/07/2020	...OMISSIS..., nato a SAN PAOLO BEL SITO il 03/11/1943, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta'	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 30, Sub. 10, Part. 32, Sub. 10, Part. 38, Sub. 10 Categoria A/2 Cl.4, Cons. 7,5 vani, Superficie 214 m ² Rendita € 503,55 piano T-1
AUTORIMESSA		
Dal 29/07/2020 al 30/07/2020	...OMISSIS..., nato a SAN PAOLO BEL SITO il 03/11/1943, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta'	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 30, Sub. 9, Part. 32, Sub. 9, Part. 38, Sub. 9 Categoria C/6 Cl.4, Cons. 115 m ² , Superficie 131 m ² Rendita € 201,93 piano T-S1
Dal 31/08/2004 al 23/11/2019	Area di enti urbani e promiscui	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 30, are 01 ca 27 ENTE URBANO
Dal 31/03/1974 al 31/08/2004	Area di enti urbani e promiscui	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 30, are 01 ca 27 ENTE URBANO

Dalle visure effettuate, l'unità abitativa e l'autorimessa oggetto della presente procedura sono risultati intestati all'esecutato sopra meglio generalizzato (vedi All.2.1, 2.2 e 2.3).

Si precisa che con verbale di pignoramento immobili del 17/05/2019, rep. 3057, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Caserta (SMCV) il 18/06/2019 ai nn. 20751/16040, si pignoravano i seguenti immobili (vedi All.2.1):

- **Rif.1 - Unità abitativa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Cupa di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 103, particella 32, sub 101, e particella 38, sub 101 (graffate), piano T, cat. A/2, classe 4, cons. 8,5 vani, rendita catastale € 570,68.



- **Rif.2 - Autorimessa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Cupa di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 104, particella 32, sub 102, e particella 38, sub 102 (graffate), piano S1-T-1, cat. C/6, classe 4, 86 m², rendita catastale € 151,01.

A seguito delle indagini catastali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, si riscontrava che le planimetrie catastali dei predetti beni erano state invertite l'una con l'altra, pertanto si procedeva ad una rettifica dei dati di classamento (vedi All.2.2) con "VARIAZIONE del 12/04/1996 protocollo n. NA0063164 in atti dal 27/03/2020 RETT. CLASS. INVERTITI IST.62910/2020 (n. 5943.1/1996)", pertanto i dati catastali aggiornati erano i seguenti:

- **Rif.1 - Unità abitativa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Cupa di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 104, particella 32, sub 102, e particella 38, sub 102 (graffate), piano S1-T-1, cat. A/2, classe 4, cons. 8,5 vani, rendita catastale € 570,68.
- **Rif.2 - Autorimessa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Cupa di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 103, particella 32, sub 101, e particella 38, sub 101 (graffate), piano T, cat. C/6, classe 4, cons. 86 m², rendita catastale € 151,01.

A seguito dell'accesso peritale, si riscontrava altresì che il locale cantina del piano terra, associato erroneamente all'unità abitativa, doveva essere frazionato dall'unità abitativa stessa e fuso con l'autorimessa, pertanto, giusta autorizzazione dell'ill.mo G.E. (vedi All.1.2), si procedeva alla presentazione di un'ulteriore variazione catastale, mediante presentazione di Docfa telematico (vedi All.2.3), "VARIAZIONE del 27/07/2020 protocollo n. NA0144282 in atti dal 29/07/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 62913.1/2020)", **pertanto i dati catastali aggiornati ed attuali dei cespiti oggetto della Procedura Esecutiva sono i seguenti:**

- **Rif.1 - Unità abitativa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Marchese di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 10, particella 32, sub 10, e particella 38, sub 10 (graffate), piano T-1, cat. A/2, classe 4, cons. 7,5 vani, rendita catastale € 503,55.
- **Rif.2 - Autorimessa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Marchese di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 9, particella 32, sub 9, e particella 38, sub 9 (graffate), piano S1-T, cat. C/6, classe 4, cons. 115 m², rendita catastale € 201,93.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	30	10		A/2	4	7,5 vani		503,55	T-1	SI
	4	32	10								
	4	38	10								
	4	30	9		C/6	4	115 m ²		201,93	S1-T	SI
	4	32	9								
	4	38	9								

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							



Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	30				ENTE URBANO		00 01 27			

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di accesso peritale, risulta conforme a quanto riportato alle rinvenute planimetrie catastali di cui al N.C.E.U. del Comune di San Paolo Bel Sito (NA), foglio 4, particella 30, sub 10, particella 32, sub 10, e particella 38, sub 10 (graffate) per l'unità abitativa e foglio 4, particella 30, sub 9, particella 32, sub 9, e particella 38, sub 9 (graffate) per l'autorimessa.

Quanto innanzi descritto, per una più agevole lettura, viene anche graficamente esplicitato sulle allegate opportune sovrapposizioni planimetriche, laddove quanto rilevato viene riportato in colore rosso e quanto riportato in planimetria catastale viene riportato in colore grigio (vedi All.3.2).

PRECISAZIONI

Si precisa che con verbale di pignoramento immobili del 17/05/2019, rep. 3057, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Caserta (SMCV) il 18/06/2019 ai nn. 20751/16040, si pignoravano i seguenti immobili (vedi All.2.1):

- **Rif.1 - Unità abitativa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Cupa di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 103, particella 32, sub 101, e particella 38, sub 101 (graffate), piano T, cat. A/2, classe 4, cons. 8,5 vani, rendita catastale € 570,68.
- **Rif.2 - Autorimessa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Cupa di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 104, particella 32, sub 102, e particella 38, sub 102 (graffate), piano S1-T-1, cat. C/6, classe 4, 86 m², rendita catastale € 151,01.

A seguito delle indagini catastali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, si riscontrava che le planimetrie catastali dei predetti beni erano state invertite l'una con l'altra, pertanto si procedeva ad una rettifica dei dati di classamento (vedi All.2.2) con "VARIAZIONE del 12/04/1996 protocollo n. NA0063164 in atti dal 27/03/2020 RETT. CLASS. INVERTITI IST.62910/2020 (n. 5943.1/1996)", pertanto i dati catastali aggiornati erano i seguenti:

- **Rif.1 - Unità abitativa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Cupa di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 104, particella 32, sub 102, e particella 38, sub 102 (graffate), piano S1-T-1, cat. A/2, classe 4, cons. 8,5 vani, rendita catastale € 570,68.
- **Rif.2 - Autorimessa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Cupa di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 103, particella 32, sub 101, e particella 38, sub 101 (graffate), piano T, cat. C/6, classe 4, cons. 86 m², rendita catastale € 151,01.

A seguito dell'accesso peritale, si riscontrava altresì che il locale cantina del piano terra, associato erroneamente all'unità abitativa, doveva essere frazionato dall'unità abitativa stessa e fuso con l'autorimessa, pertanto, giusta autorizzazione dell'ill.mo G.E. (vedi All.1.2), si procedeva alla presentazione di un'ulteriore variazione catastale, mediante presentazione di Docfa telematico (vedi All.2.3), "VARIAZIONE del 27/07/2020 protocollo n. NA0144282 in atti dal 29/07/2020 DIVERSA



DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 62913.1/2020)", pertanto i dati catastali aggiornati ed attuali dei cespiti oggetto della Procedura Esecutiva sono i seguenti:

- **Rif.1 - Unità abitativa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Marchese di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 10, particella 32, sub 10, e particella 38, sub 10 (graffate), piano T-1, cat. A/2, classe 4, cons. 7,5 vani, rendita catastale € 503,55.
- **Rif.2 - Autorimessa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Marchese di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 9, particella 32, sub 9, e particella 38, sub 9 (graffate), piano S1-T, cat. C/6, classe 4, cons. 115 m², rendita catastale € 201,93.

In merito alla provenienza ventennale dei cespiti oggetto di pignoramento, si evidenzia che l'esecutato è divenuto proprietario dell'intero con atti di donazione per notar ...OMISSIS...; precisamente della quota di 2/18 con atto del 27/04/1974 e di 16/18 con atto 03/11/1971 (vedi All.2.7), con i quali riceveva in donazione in parte dal padre ...OMISSIS..., nato a San Paolo Bel Sito il 15/08/1894 ed in parte dalla madre ...OMISSIS..., nata a San Paolo Bel Sito il 01/08/1909.

Si precisa che nella certificazione notarile del 29/07/2019, versata in atti, l'atto di donazione per notaio ...OMISSIS... del 03/11/1971 non viene indicato. Lo stesso atto invece è riportato a pagina 4 dell'atto notarile del 27/04/1974 (vedi All.2.7), mentre nella predetta certificazione notarile del 29/07/2019 si riporta l'atto notarile per notaio ...OMISSIS... del 22/02/1969 che si riferisce ai beni riportati in Catasto al fg. 4, p.lla 59 e 111.

PATTI

I cespiti oggetto di pignoramento, in sede di accesso peritale, sono risultati occupati dall'Esecutato, unitamente alla propria famiglia.

Non si è a conoscenza dell'esistenza di ulteriori patti gravanti sui cespiti oggetto di pignoramento.

CONDIZIONI

I cespiti oggetto di pignoramento, in sede di accesso peritale, sono risultati occupati dall'Esecutato, unitamente alla propria famiglia.

Gli interni dell'unità abitativa sono in medie condizioni manutentive, mentre quelli dell'autorimessa sono in mediocri condizioni manutentive.

Nella cassa scale, in copertura, si riscontrano tracce di infiltrazioni d'acqua o condensa dal soffitto.

Gli esterni di dette unità, abitativa ed autorimessa, versano nel complesso in discrete condizioni manutentive.

Seppur richiesti, non sono stati forniti e non è stato possibile rinvenire i certificati di conformità degli impianti.

Per maggiori dettagli dello stato in cui versano, si rimanda alla documentazione fotografica (vedi All.3.4).



PARTI COMUNI

In sede di operazioni peritali non è stato possibile rinvenire condominio costituito.

Le parti comuni afferenti i cespiti oggetto della procedura sono meglio indicate nell'allegato Atto di donazione per notaio ...OMISSIS... del 28/03/1974, rep. 12008, racc. 8820, trascritto alla Conservatoria RR.II di Santa Maria Capua Vetere (CE) il 27/04/1974 ai nn. 11153/9627 (vedi All.2.7).

SERVITÙ

Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù gravanti sui cespiti oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli immobili oggetto della procedura sono ubicati in San Paolo Bel Sito (NA), alla Via Cupa di Livardi n. 23, in zona D2 - "Periferica/VIA PER NOLA, VIA PER LAURO, LIVARDI", ed insistono in un piccolo fabbricato, a cui si accede per l'unità abitativa da un piccolo portoncino in legno contraddistinto dal civico 23, ed all'autorimessa da due ampi vani dotati di serrande metalliche avvolgibili; detto fabbricato è realizzato in continuità ed aderenza ad altra parte di fabbricato, e sulle suddette unità immobiliari non risulta costituito condominio.

L'unità abitativa oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria A/2, classe 4 - Abitazioni di tipo civile (Sono le normali abitazioni, con rifiniture semplici di impianti e servizi), si sviluppa al piano terra, primo ed ulteriore ammezzato, ed è costituita da un ingresso / disimpegno / corridoio, con accesso dal portoncino in legno a doppia anta con sopra luce che si apre sulla pubblica via, e si sviluppa in forma regolare sino alla cassa scale di accesso al piano superiore. In detto ambiente risulta posato il pavimento con relativo battiscopa, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Su detto corridoio, entrando dal portoncino innanzi detto, alla sinistra si apre la porta di accesso ad un locale cucina, e sulla destra la porta di accesso al locale autorimessa, descritta in seguito.

Il primo ambiente che si incontra, percorrendo detto corridoio, sulla sinistra, è la cucina soggiorno, illuminata ed aerata da una finestra (a doppio battente, in legno, con scurino interno e napoletana esterna) ed un finestrino alto (a doppio battente, in legno, con scurino interno e grata metallica esterna), dotata di caminetto d'angolo; in detto ambiente risulta posato il pavimento ed il rivestimento ad altezza parziale, della stessa tipologia del pavimento, per la restante parte le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

In fondo al corridoio, sotto la rampa scale, vi è un piccolo locale wc, illuminato ed aerato da un finestrino (a vasistas in alluminio, con grata metallica esterna), dotato di lavello, tazza e bidet; in detto ambiente risulta posato il pavimento ed il rivestimento, della stessa tipologia del pavimento, per la restante parte le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.



Le scale di accesso al piano superiore sono con pedate ed alzate in marmo chiaro, e parapetto / balaustra in legno, illuminate ed aerate da una finestra ad ogni ballatoio di interpiano (a doppio battente e sopra luce, in metallo, con grata metallica esterna). Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Al primo piano, a mezzo di un portoncino di caposcala in legno a doppio battente, che si apre sul ballatoio del primo piano delle scale, si accede alla maggior consistenza dell'appartamento a mezzo di un locale disimpegno diviso ulteriormente in due, su cui si aprono, entrando dal portoncino, ed in senso antiorario: una prima ampia camera da letto, illuminata ed aerata da un infisso balcone (a doppio battente, in legno, con scurino interno e napoletana esterna); in detto ambiente risulta posato il pavimento con relativo battiscopa, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; una seconda camera, illuminata ed aerata da un infisso balcone (a doppio battente, in legno, con scurino interno e napoletana esterna); in detto ambiente, attualmente adibito a camera da letto, risulta posato il pavimento ed il rivestimento, della stessa tipologia del pavimento, per la restante parte le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; un ampio locale soggiorno, illuminato ed aerato da un infisso balcone (a doppio battente, in legno, con scurino interno e napoletana esterna); in detto ambiente risulta posato il pavimento con relativo battiscopa, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; un locale ripostiglio, illuminato ed aerato da una finestra (a doppio battente, in legno, con scurino interno e napoletana esterna); in detto ambiente risulta posato il pavimento con relativo battiscopa, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; una ulteriore camera da letto, illuminata ed aerata da una finestra (a doppio battente, in legno, con scurino interno e napoletana esterna); in detto ambiente risulta posato il pavimento con relativo battiscopa, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; il locale servizio igienico, illuminato ed aerato da una finestra (in legno, con scurino interno e napoletana esterna), dotato di lavello, tazza, bidet e vasca da bagno; in detto ambiente risulta posato il pavimento ed il rivestimento, della stessa tipologia del pavimento, per la restante parte le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Al pianerottolo intermedio delle scale, tra il primo piano e la copertura, a mezzo di un portoncino di caposcala in legno a doppio battente, scendendo tre scalini, si accede ad un altro ambiente, illuminato ed aerato da due finestre (una a doppio battente, in legno, con scurino interno e napoletana esterna, ed altra a doppio battente, in legno, con avvolgibile in pvc esterno); in detto ambiente risulta posato il pavimento con relativo battiscopa, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

In testa alle scale vi è la porta metallica di accesso al lastrico solare, non pavimentato.

I pavimenti ed i rivestimenti dell'unità abitativa sono a forma omogenea, in tre diverse colorazioni, le scale con pedate ed alzate in marmo chiaro; le porte interne sono in legno, in gran parte dotate di pannello in vetro non trasparente; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Gli interni di detta unità abitativa sono in medie condizioni manutentive. Nella cassa scale, in copertura, si riscontrano tracce di infiltrazioni d'acqua o condensa dal soffitto.

L'unità autorimessa oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria C/6, classe 4 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (*Sono i garage, box auto o posti macchina, stalle e scuderie senza fini di lucro*), si sviluppa al piano terra, ed è costituita da un ampio locale con accesso carrabile e da un locale cantina. A detta autorimessa, come già detto innanzi, si accede anche dalla porta ubicata alla destra del portoncino d'ingresso nell'ingresso / disimpegno / corridoio dell'unità abitativa.

Detta autorimessa è composta da un ampio ed alto locale, illuminato ed aerato da due finestre alte (a doppia anta in alluminio), oltre che dalle serrande avvolgibili metalliche che costituiscono l'accesso carrabile.



All'interno di detto locale, sulla sinistra entrando dalla porta di collegamento all'unità abitativa, vi è poi un ulteriore piccolo e basso locale cantina, a cui si accede attraverso un basso portoncino metallico a doppio battente, scendendo due scalini, sprovvisto di illuminazione ed aerazione.

Detti locali sono intonacati a grezzo, c.d. "arricciato", ed hanno pavimento in graniglie o cls battuto.

Gli interni di detta autorimessa sono in mediocri condizioni manutentive.

Gli esterni di dette unità, abitativa ed autorimessa, versano nel complesso in discrete condizioni manutentive. Seppur richiesti, non sono stati forniti e non è stato possibile rinvenire i certificati di conformità degli impianti.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi le allegate planimetria di rilievo (vedi All.3.1) e documentazione fotografica (vedi All.3.4).

STATO DI OCCUPAZIONE

I cespiti oggetto di pignoramento, in sede di accesso peritale, sono risultati occupati dall'Esecutato, unitamente alla propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/03/1974	...OMISSIS..., nato a SAN PAOLO BEL SITO il 03/11/1943, c.f. ...OMISSIS... Proprietà 2/18	Atto notarile di donazione e cessione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		...OMISSIS...	28/03/1974	12008	8820
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di SMCV (CE)	27/04/1974	11153	9627
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Nola	12/03/1974	1153			
Dal 03/11/1971	...OMISSIS..., nato a SAN PAOLO BEL SITO il 03/11/1943, c.f. ...OMISSIS... Proprietà 16/18	Atto notarile di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		...OMISSIS...	03/11/1971		
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di SMCV (CE)	17/12/1971	40202 40203 40204	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Nola		2012	
Dal 22/02/1969	...OMISSIS..., nato a SAN PAOLO BEL SITO il 03/11/1943, c.f. ...OMISSIS... Proprietà	Atto notarile di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		...OMISSIS...	22/02/1969	10246	7476
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di SMCV (CE)	10/03/1969	8547	7645
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Nola	06/03/1969	619	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In merito alla provenienza ventennale dei cespiti oggetto di pignoramento, si evidenzia che l'esecutato è divenuto proprietario dell'intero con atti di donazione per notar ...OMISSIS...; precisamente della quota di 2/18 con atto del 27/04/1974 e di 16/18 con atto 03/11/1971 (vedi All.2.7), con i quali riceveva in donazione in parte dal padre ...OMISSIS..., nato a San Paolo Bel Sito il 15/08/1894 ed in parte dalla madre ...OMISSIS..., nata a San Paolo Bel Sito il 01/08/1909. Si precisa che nella certificazione notarile del 29/07/2019, versata in atti, l'atto di donazione per notaio ...OMISSIS... del 03/11/1971 non viene indicato. Lo stesso atto invece è riportato a pagina 4 dell'atto notarile del 27/04/1974 (vedi All.2.7), mentre nella predetta certificazione notarile del 29/07/2019 si riporta l'atto notarile per notaio ...OMISSIS... del 22/02/1969 che si riferisce ai beni riportati in Catasto al fg. 4, p.la 59 e 111.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta (SMCV) - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 24/06/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (vedi All.2.8):



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritta a Caserta - SMCV il 03/10/1997
Reg. gen. 21292 - Reg. part. 2414
Quota: 1/1
Importo: £ 450.000.000
A favore di ...OMISSIS... con sede in NAPOLI c.f. ...OMISSIS...
Contro ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...
Capitale: £ 150.000.000
Durata: 10 anni
Tasso interesse: 4,6 %
Rogante: Ruocco Emilio
Data: 30/09/1997
N° repertorio: 18971
- **Ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo
Iscritta a Caserta - SMCV il 17/10/2003
Reg. gen. 34207 - Reg. part. 5389
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
A favore di ...OMISSIS... con sede in ROMA c.f. ...OMISSIS...
Contro ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...
Debitore non datore di ipoteca ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...
Capitale: € 140.000,00
Durata: 30 anni
Tasso interesse: 5 %
Rogante: Fasano Matteo
Data: 14/10/2003
N° repertorio: 29789

Annotazioni

- **Annotazione a iscrizione** per quietanza e conferma
Iscritta a Caserta - SMCV il 04/02/1998
Reg. gen. 2332 - Reg. part. 140
A favore di ...OMISSIS... con sede in NAPOLI c.f. ...OMISSIS...
Contro ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...
Rogante: Ruocco Emilio
Data: 28/10/1997
N° repertorio: 19096

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Caserta - SMCV il 18/06/2019
Reg. gen. 20751 - Reg. part. 16040
Quota: 1/1
A favore di ...OMISSIS... con sede in ROMA c.f. ...OMISSIS...
Contro ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...
Rogante: TRIBUNALE DI NOLA c.f. 84006760635
Data: 17/05/2019
N° repertorio: 3057



Oneri di cancellazione

La trascrizione dell'Atto di pignoramento, essendo una trascrizione pregiudizievole, dovrà essere cancellata o comunque regolarizzata nel contesto della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito della propria richiesta, trasmessa a mezzo PEC il 31/01/2020 e successivi solleciti ed accessi fisici all'U.T.C., il sottoscritto Esperto ritirava presso l'U.T.C. del Comune di San Paolo Bel Sito (NA), tra l'altro, il certificato di destinazione urbanistica prot. n. 2647 del 23/06/2020 (vedi All. 2.5), che riporta quanto segue:

<<"CERTIFICA

*Che nella vigente variante al P.R.G. gli immobili censiti nel N.C.T di San Paolo Bel Sito al **Foglio 4 particelle 30, 32 e 38**, risultano di Qualità Classe: ENTE URBANO e gli stessi insistono su un suolo ricadono in **Z.T.O. A - Zona di Interesse Storico - con P. di R. operante**, approvato con D.G.M. 27/2017 e che le stesse particelle, nel vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico approvato con delibera di C.I. n. 1 del 23/02/2015 pubblicato sul B.U.R.C. n. 20 del 23/03/2015, non ricadono in area vincolata">>*

In accordo alla sopra richiamata documentazione, il cespite oggetto della procedura esecutiva:

- ricade in Z.T.O. A - Zona di Interesse Storico - con P. di R. operante, approvato con D.G.M. 27/2017.

Per maggiori dettagli, la normativa di settore, etc. si rimanda alla allegata documentazione ricevuta dall'U.T.C. (vedi All.2.5).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato propria richiesta, trasmessa a mezzo PEC il 31/01/2020 e successivi solleciti ed accessi fisici all'U.T.C., il sottoscritto Esperto ritirava presso l'U.T.C. del Comune di San Paolo Bel Sito (NA), tra l'altro la seguente documentazione (vedi All.2.5).

- Copia del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 90/S.E. rilasciato in data 03/02/2010;
- Copia degli elaborati grafici allegati al predetto titolo edilizio;
- Copia del certificato di idoneità statica;
- Copia della relazione tecnica di perizia giurata.

Per quanto attiene la conformità dei cespiti ai predetti titoli urbanistici abilitativi sopra riportati, lo stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di accesso peritale, confrontato con i grafici sopra riportati allegati alla richiamata istanza di condono edilizio **risulta conforme**, a meno solo dell'infilso/balcone del ripostiglio al piano primo, riportato sul grafico del titolo edilizio di cui sopra, in quanto in sede di accesso peritale si è rinvenuto un infisso/finestra.



Tale differenza, ai fini urbanistici risulta ininfluenza.

Quanto innanzi descritto, per una più agevole lettura, viene anche graficamente esplicitato sulle allegate opportune sovrapposizioni planimetriche, laddove quanto rilevato viene riportato in colore rosso e quanto riportato sul grafico allegato al predetto titolo edilizio, viene riportato in colore grigio (vedi All.3.3).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili oggetto della procedura sono ubicati in San Paolo Bel Sito (NA), alla Via Cupa di Livardi n. 23, in zona **D2 - "Periferica/VIA PER NOLA, VIA PER LAURO, LIVARDI"**, e sono, ad oggi, costituiti da:

- **Rif.1 - Unità abitativa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Marchese di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 10, particella 32, sub 10, e particella 38, sub 10 (graffate), piano T-1, cat. A/2, classe 4, cons. 7,5 vani, rendita catastale € 503,55.
- **Rif.2 - Autorimessa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Marchese di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 9, particella 32, sub 9, e particella 38, sub 9 (graffate), piano S1-T, cat. C/6, classe 4, cons. 115 m², rendita catastale € 201,93.

I suddetti cespiti sono stati oggetto di Verbale di pignoramento immobili del 17/05/2019, rep. 3057, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Caserta (SMCV) il 18/06/2019 ai nn. 20751/16040, con cui si pignoravano i seguenti immobili (vedi All.2.1):

- **Rif.1 - Unità abitativa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Cupa di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 103, particella 32, sub 101, e particella 38, sub 101 (graffate), piano T, cat. A/2, classe 4, cons. 8,5 vani, rendita catastale € 570,68.
- **Rif.2 - Autorimessa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Cupa di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 104, particella 32, sub 102, e particella 38, sub 102 (graffate), piano S1-T-1, cat. C/6, classe 4, 86 m², rendita catastale € 151,01.

A seguito delle indagini catastali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, si riscontrava che le planimetrie catastali dei predetti beni erano state invertite l'una con l'altra, pertanto si procedeva ad una rettifica dei dati di classamento (vedi All.2.2) con "*VARIAZIONE del 12/04/1996 protocollo n. NA0063164 in atti dal 27/03/2020 RETT. CLASS. INVERTITI IST.62910/2020 (n. 5943.1/1996)*", pertanto i dati catastali aggiornati erano i seguenti:

- **Rif.1 - Unità abitativa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Cupa di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 104, particella 32, sub 102, e particella 38, sub 102 (graffate), piano S1-T-1, cat. A/2, classe 4, cons. 8,5 vani, rendita catastale € 570,68.
- **Rif.2 - Autorimessa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Cupa di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 103, particella 32, sub 101, e particella 38, sub 101 (graffate), piano T, cat. C/6, classe 4, cons. 86 m², rendita catastale € 151,01.

A seguito dell'accesso peritale, si riscontrava altresì che il locale cantina del piano terra, associato erroneamente all'unità abitativa, doveva essere frazionato dall'unità abitativa stessa e fuso con l'autorimessa, pertanto, giusta autorizzazione dell'ill.mo G.E. (vedi All.1.2), si procedeva alla presentazione di un'ulteriore variazione catastale, mediante presentazione di Docfa telematico (vedi All.2.3), "*VARIAZIONE del 27/07/2020 protocollo n. NA0144282 in atti dal 29/07/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 62913.1/2020)*", pervenendo infine all'attuali identificazione catastale innanzi indicata.



I beni, attesa la loro tipologia, consistenza, dimensioni, possibilità di accesso, collegamenti reciproci e disponibilità di parcheggi in loco, non sono risultati comodamente e convenientemente divisibili in natura, e vengono posti in vendita in unico lotto.

CRITERI DI STIMA

A livello europeo il concetto di valore di mercato è definito dal Regolamento 2013/575/UE: *“Per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni”*; detto valore può essere determinato con tre principali procedimenti (o metodi) di stima: Metodo del confronto di mercato (Market comparison approach o Marchet approach); Metodo finanziario (Income approach); Metodo del costo (Cost approach). Detti metodi di stima, seppur diversi tra loro, sono comunque tutti convergenti in un prezzo unico di mercato: tale prezzo è il risultato fra l'incontro della domanda e dell'offerta (prezzo di equilibrio).

Nella presente stima si è proceduto Per via comparativa, applicando il Market Comparison Approach, utilizzando i dati immobiliari di transazioni recenti (i comparables), corretti tramite i prezzi marginali, come previsto dal Codice di Tecnoborsa oltre che dalle norme internazionali, al cap.8, all. D.

Per quanto afferisce le **caratteristiche proprie dei cespiti**: *“- le caratteristiche indicate come “posizionali estrinseche” andrebbero intese come caratteristiche afferenti la posizione dei fabbricati residenziali nella città (accessibilità, salubrità zonale, qualificazione e densità urbanistica); - le caratteristiche indicate come “posizionali intrinseche e ambientali”, riguarderebbe categorie come panoramicità, orientamento, prospicienza, soleggiamento, luminosità; - le caratteristiche indicate come “tecnologiche” concernerebbero il grado di attrezzature e di finimento; - infine le caratteristiche “produttive” concernerebbero condizioni quali il regime di esenzione fiscale, la situazione locativa, l'onerosità manutentiva ecc”*. **Per dette caratteristiche, nella presente stima, si sono adottati opportuni coefficienti correttivi, come di seguito meglio indicato.**

Il computo delle superfici è generalmente disciplinato da due principali normative, ovvero la Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio, e successiva Norma UNI 11558, ed il D.P.R. n. 138/98, Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

Per una completa trattazione dei Criteri di stima adottati, oltre che delle ulteriori decurtazioni effettuate, si rimanda allo specifico allegato **Criteri di stima e relative tabelle** (vedi All.3.5).

FONTI DATI

Le indagini di mercato per la valutazione immobiliare degli immobili in oggetto sono state eseguite sulle indicazioni di primarie agenzie immobiliari (<http://www.immobiliare.it/>), con un confronto con altre procedure di esecuzione in zona (<http://www.astegiudiziarie.it/>), opportunamente tarati con i valori



dell'Osservatorio del mercato immobiliare - OMI
(<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/>), attribuiti dalla competente Agenzia del Territorio.

In accordo alle intervenute modifiche ai sensi del D.L. giugno 2015, n. 83, i valori medi unitari afferenti la stima degli immobili in oggetto, desunti dalla media "pesata" (cfr. in funzione dell'attendibilità ai fini di causa dei suddetti valori) dei dati rilevati da Agenzie immobiliari (si assume un peso pari a 2) e dalle Vendite Forzate (si assume un peso pari a 3), confrontato coi valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare - OMI (si assume un peso pari a 1), risultano i seguenti:

Unità abitative - Vendita:

Agenzia immobiliare (x 2)	2 x 1'176,00 €/m ²	= 2'352,00
Vendite forzate (x 3)	3 x 1'262,00 €/m ²	= 3'786,00
O.M.I. (x 1)	1 x 1'125,00 €/m ²	= 1'125,00
Valore medio (arrotondato)		7'263,00 / 6 = circa 1'210,50 €/m²

Al sottoscritto Ausiliario Esperto Estimatore appare all'attualità correttamente ipotizzabile riferirsi, nella presente stima, ad un **valore medio per le abitazioni in zona di 1'210,00 €/m²**.

Per una completa trattazione delle Fonti dati adottate, si rimanda allo specifico allegato **Criteri di stima e relative tabelle** (vedi All.3.5).

STIMA LOTTO - COEFFICIENTI CORRETTIVI

Ai fini della determinazione del valore, di seguito si riportano, rispettivamente le tabelle riassuntive dei valori e coefficienti correttivi adottati dal sottoscritto Ausiliario Esperto Estimatore nella presente stima, e le ulteriori spese a sostenersi.

Tabella riassuntiva dei coefficienti correttivi adottati		
Caratteristiche Estrinseche: posizione, accessibilità, salubrità zonale, qualificazione e densità urbanistica, ecc.		
Posizione	Periferica	- 0,02 = 0,98
Presenza di verde	Media	0,00 = 1,00
Traffico automobilistico	Zona a basso traffico	0,02 = 1,02
Caratteristiche Intrinseche: panoramicità, orientamento, prospicienza, soleggiamento, luminosità, ecc.		
Facilità di accesso	Media	0,00 = 1,00
Presenza di parcheggi in zona	Media	0,00 = 1,00
Esposizione	Buona, su tre lati (Sud, Ovest e Nord)	0,02 = 1,02
Piano, presenza di ascensore	No (n.b. immobili significativi al primo piano)	0,00 = 1,00
Caratteristiche Tecnologiche: grado di attrezzature e di finimento, ecc.		
Impianti	Privi di certificazione (n.b. media in accordo alla Vetustà, Tipologia e Stato manutentivo)	0,00 = 1,00
Grado di finiture interne	Medio stato manutentivo	0,00 = 1,00
Grado di finiture esterne	Medio stato manutentivo	0,00 = 1,00
Caratteristiche Produttive: regime di esenzione fiscale, la situazione locativa, l'onerosità manutentiva, ecc.		
Tipologia immobile	Immobile ad uso abitativo con accessori, in fabbricato da cielo a terra	0,02 = 1,02
Vetustà, Tipologia, Stato manutentivo	Immobili realizzati in data 1975 (come da documentazione in atti istanza condono L.47/85), tipologia media, stato medio.	- 0,40 = 0,60



Agibilità od abitabilità, presenza di opera non assentite da rimuovere	Non risulta presentato ne rilasciato certificato di abitabilità/agibilità	- 0,02 = 0,98
Stato di occupazione	Occupato dall'Esecutato unitamente alla propria famiglia (Si considera libero, in seguito alla consolidata giurisprudenza degli ill.mi G.E. del tribunale di Nola di disporre, in casi analoghi, la liberazione dell'immobile prima della vendita).	0,00 = 1,00
Assenza di garanzia per vizi dei beni	Art. 568 del Regio Decreto 267 del 16/03/42 (come modificato dal D.L. 83 del 27/06/2015)	- 0,05 = 0,95
<i>Coefficiente correttivo totale</i>		<i>Circa 0,5809</i>

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
a) Abitazione: da 1 a 4	40,70 mq	52,40 mq	1,00	52,40 mq	3,85 m	T
b) Abitazione: da 5 a 12	115,30 mq	137,80 mq	1,00	137,80 mq	3,10 m	1
c) Camera: 13	25,60 mq	32,10 mq	0,80	25,68 mq	2,85 m	1
d) Balcone: 14	16,55 mq	16,55 mq	0,25	4,14 mq		1
e) Autorimessa: 15	90,30 mq	102,90 mq	0,60	61,74 mq	3,95 m	T
f) Cantina: 16	25,05 mq	31,60 mq	0,45	14,22 mq	2,45 m	S1
Totale superficie convenzionale:				295,98 mq		

Il computo delle superfici è stato condotto in accordo alla Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio, e successiva Norma UNI 11558, eventualmente integrato anche dal D.P.R. n. 138/98, Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

Il valore medio unitario, per i cespiti in esame, in accordo a quanto sopra, risulta quindi pari ad $0,5809 \times 1'210,00 \text{ €/m}^2 = \text{circa } 702,93 \text{ €/m}^2$; atteso che la superficie equivalente (rapportata alla residenziale di riferimento), risulta di $295,98 \text{ m}^2$, il valore dei cespiti (salvo ulteriori oneri e spese da detrarsi) ammonta a: $702,93 \text{ €/m}^2 \times 295,98 \text{ m}^2 = \text{208'053,61 €}$.

A detto valore sono ancora a detrarsi:

1) I costi afferenti la regolare commerciabilità del bene:

- *Competenze tecnico/professionali per la redazione dell'Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) (da eseguirsi in seguito a carico dell'aggiudicatario): stimabili in circa € 500,00.*

N.B. Non si considerano i costi ed oneri di ristrutturazione, per l'ottenimento della conformità degli impianti e dell'agibilità, avendone già tenuto conto nell'applicazione degli opportuni coefficienti correttivi.

Valido quanto innanzi, **il più probabile valore complessivo degli immobili, ai fini della presente stima**, ammonta complessivamente ad $208'053,61 \text{ €} - 500,00 \text{ €} = 207'553,61 \text{ €}$, che si ritiene poter approssimare a circa **207'550,00 € (euro duecentosettemilacinquecentocinquanta e centesimi zero)**.

Valore medio di stima: $1'210,00 \text{ €/m}^2 \times 295,98 \text{ m}^2 = 358'135,80 \text{ €}$
 Deprezzamento: $[(358'135,80 - 207'550,00) / 358'135,80] \times 100 = 42,0471 \%$



Valore finale di stima:	207'550,00 € (euro duecentosettemilacinquecentocinquanta e centesimi zero).
Offerta minima:	155'662,50 € (euro centocinquantacinquemilaseicentossessantadue e centesimi cinquanta).

Per una completa trattazione della Stima, oltre che delle ulteriori decurtazioni effettuate, si rimanda allo specifico allegato **Criteria di stima e relative tabelle** (vedi All.3.5).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Gli immobili oggetto della procedura sono quelli già oggetto di Pignoramento immobili del 17/05/2019, rep. 3057, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Caserta (SMCV) il 18/06/2019 ai nn. 20751/16040, col quale si pignoravano i seguenti immobili (vedi All.2.1):

- **Rif.1 - Unità abitativa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Cupa di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 103, particella 32, sub 101, e particella 38, sub 101 (graffate), piano T, cat. A/2, classe 4, cons. 8,5 vani, rendita catastale € 570,68.
- **Rif.2 - Autorimessa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Cupa di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 104, particella 32, sub 102, e particella 38, sub 102 (graffate), piano S1-T-1, cat. C/6, classe 4, 86 m², rendita catastale € 151,01.

A seguito delle indagini catastali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, si riscontrava che le planimetrie catastali dei predetti beni erano state invertite l'una con l'altra, pertanto si procedeva ad una rettifica dei dati di classamento (vedi All.2.2) con "*VARIAZIONE del 12/04/1996 protocollo n. NA0063164 in atti dal 27/03/2020 RETT. CLASS. INVERTITI IST.62910/2020 (n. 5943.1/1996)*", pertanto i dati catastali aggiornati erano i seguenti:

- **Rif.1 - Unità abitativa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Cupa di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 104, particella 32, sub 102, e particella 38, sub 102 (graffate), piano S1-T-1, cat. A/2, classe 4, cons. 8,5 vani, rendita catastale € 570,68.
- **Rif.2 - Autorimessa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Cupa di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 103, particella 32, sub 101, e particella 38, sub 101 (graffate), piano T, cat. C/6, classe 4, cons. 86 m², rendita catastale € 151,01.

A seguito dell'accesso peritale, si riscontrava altresì che il locale cantina del piano terra, associato erroneamente all'unità abitativa, doveva essere frazionato dall'unità abitativa stessa e fuso con l'autorimessa, pertanto, giusta autorizzazione dell'ill.mo G.E. (vedi All.1.2), si procedeva alla presentazione di un'ulteriore variazione catastale, mediante presentazione di Docfa telematico (vedi All.2.3), "*VARIAZIONE del 27/07/2020 protocollo n. NA0144282 in atti dal 29/07/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 62913.1/2020)*", pertanto i dati catastali aggiornati ed attuali sono i seguenti:

- **Rif.1 - Unità abitativa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Marchese di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 10, particella 32, sub 10, e particella 38, sub 10 (graffate), piano T-1, cat. A/2, classe 4, cons. 7,5 vani, rendita catastale € 503,55.
- **Rif.2 - Autorimessa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Marchese di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 9, particella 32, sub 9, e particella 38, sub 9 (graffate), piano S1-T, cat. C/6, classe 4, cons. 115 m², rendita catastale € 201,93.



In merito alla provenienza ventennale dei cespiti oggetto di pignoramento, si evidenzia che l'esecutato è divenuto proprietario dell'intero con atti di donazione per notar ...OMISSIS...; precisamente della quota di 2/18 con atto del 27/04/1974 e di 16/18 con atto 03/11/1971 (vedi All.2.7), con i quali riceveva in donazione in parte dal padre ...OMISSIS..., nato a San Paolo Bel Sito il 15/08/1894 ed in parte dalla madre ...OMISSIS..., nata a San Paolo Bel Sito il 01/08/1909.

Si precisa che nella certificazione notarile del 29/07/2019, versata in atti, l'atto di donazione per notaio ...OMISSIS... del 03/11/1971 non viene indicato. Lo stesso atto invece è riportato a pagina 4 dell'atto notarile del 27/04/1974 (vedi All.2.7), mentre nella predetta certificazione notarile del 29/07/2019 si riporta l'atto notarile per notaio ...OMISSIS... del 22/02/1969 che si riferisce ai beni riportati in Catasto al fg. 4, p.lla 59 e 111.

CONCLUSIONI

In accordo al proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. ha trasmesso la bozza della relazione di perizia all'Esecutato a mezzo raccomandata A/R del 04/09/2020, al Creditore Procedente ed al Custode Giudiziario a mezzo P.E.C. del 24/08/2019 (vedi All.2.10).

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 dell'ill.mo G.E. per eventuali chiarimenti. Il sottoscritto Esperto resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

San Sebastiano al Vesuvio (NA), li 25/09/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.:
Ing. ...OMISSIS...



ELENCO ALLEGATI

La presente perizia è composta, oltre alla presente relazione, dai seguenti allegati, che ne costituiscono parte integrante:

ALL.1) - Comunicazioni, conferimento, mandato, istanze ed altre disposizioni dell'ill.mo G.E., dell'Esperto e del Custode Giudiziario

...OMISSIS...

ALL.2) - Verbali delle operazioni peritali, richieste e documentazione prodotta da pubblici uffici

...OMISSIS...

ALL.3) - Rilievo planimetrico stato dei luoghi, sovrapposizioni planimetrie stato dei luoghi con planimetrie catastali e titoli edilizi, documentazione fotografica con indicazione dei coni ottici, tabelle coefficienti correttivi

- 3.1) - Planimetria dello stato dei luoghi.
- 3.2) - Sovrapposizione rilievo/catastale.
- 3.3) - Sovrapposizione rilievo/titoli edilizi.
- 3.4) - Documentazione fotografica con indicazione dei coni ottici.
- 3.5) - Criteri di stima e relative tabelle.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA: 207'550,00€, OFFERTA MINIMA 155'662,50€

I dati catastali aggiornati ed attuali dei cespiti oggetto della Procedura Esecutiva, ad oggi sono i seguenti:

- **Rif.1 - Unità abitativa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Marchese di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 10, particella 32, sub 10, e particella 38, sub 10 (graffate), piano T-1, cat. A/2, classe 4, cons. 7,5 vani, rendita catastale € 503,55.
- **Rif.2 - Autorimessa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Marchese di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 9, particella 32, sub 9, e particella 38, sub 9 (graffate), piano S1-T, cat. C/6, classe 4, cons. 115 m², rendita catastale € 201,93.

I suddetti immobili insistono in un piccolo fabbricato, a cui si accede per l'unità abitativa da un piccolo portoncino in legno contraddistinto dal civico 23, ed all'autorimessa da due ampi vani dotati di serrande metalliche avvolgibili; detto fabbricato è realizzato in continuità ed aderenza ad altra parte di fabbricato, e sulle suddette unità immobiliari non risulta costituito condominio.

L'unità abitativa oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria A/2, classe 4 - Abitazioni di tipo civile (*Sono le normali abitazioni, con rifiniture semplici di impianti e servizi*), si sviluppa al piano terra, primo ed ulteriore ammezzato, ed è costituita da un ingresso / disimpegno / corridoio, con accesso dal portoncino in legno a doppia anta con sopra luce che si apre sulla pubblica via, e si sviluppa in forma regolare sino alla cassa scale di accesso al piano superiore. Su detto corridoio, entrando dal portoncino innanzi detto, alla sinistra si apre la porta di accesso ad un locale cucina, e sulla destra la porta di accesso al locale autorimessa, descritta in seguito. Il primo ambiente che si incontra, percorrendo detto corridoio, sulla sinistra, è la cucina soggiorno, illuminata ed aerata da una finestra (a doppio battente, in legno, con scurino interno e napoletana esterna) ed un finestrino alto (a doppio battente, in legno, con scurino interno e grata metallica esterna), dotata di caminetto d'angolo; in detto ambiente risulta posato il pavimento ed il rivestimento ad altezza parziale, della stessa tipologia del pavimento. In fondo al corridoio, sotto la rampa scale, vi è un piccolo locale wc, illuminato ed aerato da un finestrino (a vasistas in alluminio, con grata metallica esterna), dotato di lavello, tazza e bidet; in detto ambiente risulta posato il pavimento ed il rivestimento, della stessa tipologia del pavimento.

Le scale di accesso al piano superiore sono con pedate ed alzate in marmo chiaro, e parapetto / balaustra in legno, illuminate ed aerate da una finestra ad ogni ballatoio di interpiano (a doppio battente e sopra luce, in metallo, con grata metallica esterna).

Al primo piano, a mezzo di un portoncino di caposcala in legno a doppio battente, che si apre sul ballatoio del primo piano delle scale, si accede alla maggior consistenza dell'appartamento a mezzo di un locale disimpegno diviso ulteriormente in due, su cui si aprono, entrando dal portoncino, ed in senso antiorario: una prima ampia camera da letto, illuminata ed aerata da un infisso balcone (a doppio battente, in legno, con scurino interno e napoletana esterna); una seconda camera, illuminata ed aerata da un infisso balcone (a doppio battente, in legno, con scurino interno e napoletana esterna); in detto ambiente, attualmente adibito a camera da letto, risulta posato il pavimento ed il rivestimento, della stessa tipologia del pavimento; un ampio locale soggiorno, illuminato ed aerato da un infisso balcone (a doppio battente, in legno, con scurino interno e napoletana esterna); un locale ripostiglio, illuminato ed aerato da una finestra (a doppio battente, in legno, con scurino interno e napoletana esterna); una ulteriore camera da letto, illuminata ed aerata da una finestra (a doppio battente, in legno, con scurino interno e napoletana esterna); il locale servizio igienico, illuminato ed aerato da una finestra (in legno, con scurino interno e napoletana esterna), dotato di lavello, tazza, bidet e vasca da bagno; in detto ambiente risulta posato il pavimento ed il rivestimento, della stessa tipologia del pavimento.

Al pianerottolo intermedio delle scale, tra il primo piano e la copertura, a mezzo di un portoncino di caposcala in legno a doppio battente, scendendo tre scalini, si accede ad un altro ambiente, illuminato ed aerato da due finestre (una a doppio battente, in legno, con scurino interno e napoletana esterna, ed altra a doppio battente, in legno, con avvolgibile in pvc esterno).

In testa alle scale vi è la porta metallica di accesso al lastrico solare, non pavimentato.

I pavimenti ed i rivestimenti dell'unità abitativa sono a forma omogenea, in tre diverse colorazioni, le scale con pedate ed alzate in marmo chiaro; le porte interne sono in legno, in gran parte dotate di pannello in vetro non trasparente; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Gli interni di detta unità abitativa sono in medie condizioni manutentive. Nella cassa scale, in copertura, si riscontrano tracce di infiltrazioni d'acqua o condensa dal soffitto.

L'unità autorimessa oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria C/6, classe 4 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (*Sono i garage, box auto o posti macchina, stalle e scuderie senza fini di lucro*), si sviluppa al piano terra, ed è costituita da un ampio locale con accesso carrabile e da un locale cantina. A detta autorimessa, come già detto innanzi, si accede anche dalla porta ubicata alla destra del portoncino d'ingresso nell'ingresso / disimpegno / corridoio dell'unità abitativa.



Detta autorimessa è composta da un ampio ed alto locale, illuminato ed aerato da due finestre alte (a doppia anta in alluminio), oltre che dalle serrande avvolgibili metalliche che costituiscono l'accesso carrabile.

All'interno di detto locale, sulla sinistra entrando dalla porta di collegamento all'unità abitativa, vi è poi un ulteriore piccolo e basso locale cantina, a cui si accede attraverso un basso portoncino metallico a doppio battente, scendendo due scalini, sprovvisto di illuminazione ed aerazione.

Detti locali sono intonacati a grezzo, c.d. "arricciato", ed hanno pavimento in graniglie o cls battuto.

Gli interni di detta autorimessa sono in mediocri condizioni manutentive.

Gli esterni di dette unità, abitativa ed autorimessa, versano nel complesso in discrete condizioni manutentive.

Sono così identificati in Catasto:

Gli immobili oggetto della procedura sono ubicati in San Paolo Bel Sito (NA), alla Via Cupa di Livardi n. 23, in zona D2 - "Periferica/VIA PER NOLA, VIA PER LAURO, LIVARDI", e sono quelli già oggetto di Pignoramento immobili del 17/05/2019, rep. 3057, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Caserta (SMCV) il 18/06/2019 ai nn. 20751/16040, col quale si pignoravano i seguenti immobili:

- **Rif.1 - Unità abitativa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Cupa di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 103, particella 32, sub 101, e particella 38, sub 101 (graffate), piano T, cat. A/2, classe 4, cons. 8,5 vani, rendita catastale € 570,68.
- **Rif.2 - Autorimessa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Cupa di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 104, particella 32, sub 102, e particella 38, sub 102 (graffate), piano S1-T-1, cat. C/6, classe 4, 86 m², rendita catastale € 151,01.

A seguito delle indagini catastali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, si riscontrava che le planimetrie catastali dei predetti beni erano state invertite l'una con l'altra, pertanto si procedeva ad una rettifica dei dati di classamento (vedi All.2.2) con "VARIAZIONE del 12/04/1996 protocollo n. NA0063164 in atti dal 27/03/2020 RETT. CLASS. INVERTITI IST.62910/2020 (n. 5943.1/1996)", pertanto i dati catastali aggiornati erano i seguenti:

- **Rif.1 - Unità abitativa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Cupa di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 104, particella 32, sub 102, e particella 38, sub 102 (graffate), piano S1-T-1, cat. A/2, classe 4, cons. 8,5 vani, rendita catastale € 570,68.
- **Rif.2 - Autorimessa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Cupa di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 103, particella 32, sub 101, e particella 38, sub 101 (graffate), piano T, cat. C/6, classe 4, cons. 86 m², rendita catastale € 151,01.

A seguito dell'accesso peritale, si riscontrava altresì che il locale cantina del piano terra, associato erroneamente all'unità abitativa, doveva essere frazionato dall'unità abitativa stessa e fuso con l'autorimessa, pertanto, giusta autorizzazione dell'ill.mo G.E. (vedi All.1.2), si procedeva alla presentazione di un'ulteriore variazione catastale, mediante presentazione di Docfa telematico (vedi All.2.3), "VARIAZIONE del 27/07/2020 protocollo n. NA0144282 in atti dal 29/07/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 62913.1/2020)", **pertanto i dati catastali aggiornati ed attuali dei cespiti oggetto della Procedura Esecutiva, ad oggi sono i seguenti:**

- **Rif.1 - Unità abitativa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Marchese di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 10, particella 32, sub 10, e particella 38, sub 10 (graffate), piano T-1, cat. A/2, classe 4, cons. 7,5 vani, rendita catastale € 503,55.
- **Rif.2 - Autorimessa** sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Marchese di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 9, particella 32, sub 9, e particella 38, sub 9 (graffate), piano S1-T, cat. C/6, classe 4, cons. 115 m², rendita catastale € 201,93.

I cespiti vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **...OMISSIS... - Proprietà per 1/1**
Codice fiscale: ...OMISSIS...
Via Cupa di Livardi n.23
San Paolo Bel Sito - 80030 (NA)

Dal certificato rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di San Paolo Bel Sito, si evince che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 07/07/1966 con ...OMISSIS..., nata a San Paolo Bel Sito il 24/11/1946. Lo stesso certificato alle annotazioni riporta: "Gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali".

Si precisa che i cespiti oggetto della presente procedura esecutiva sono pervenuti all'esecutato con Atto di donazione per notaio ...OMISSIS... del 28/03/1974, rep. 12008, trascritto il 27/04/1974 ai nn. 11153/9627.

Destinazione urbanistica:

Dal Certificato rilasciato dal competente l'U.T.C., per i cespiti oggetto della procedura esecutiva risulta quanto segue:



- ricade in **Z.T.O. A - Zona di Interesse Storico - con P. di R. operante**, approvato con D.G.M. 27/2017.

Regolarità urbanistica:

Per quanto attiene la conformità dei cespiti ai titoli urbanistici abilitativi, lo stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di accesso peritale, confrontato con i grafici allegati alla istanza di condono edilizio **risulta conforme**, a meno solo dell'infisso/balcone del ripostiglio al piano primo, riportato sul grafico del titolo edilizio di cui sopra, in quanto in sede di accesso peritale si è rinvenuto un infisso/finestra.

Prezzo base d'asta: Prezzo base d'asta 207'550,00 €, Offerta minima 155'662,50 €



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ

LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA: 207'550,00€, OFFERTA MINIMA 155'662,50€

Lotto unico			
<ul style="list-style-type: none"> Rif.1 - Unità abitativa sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Marchese di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 10, particella 32, sub 10, e particella 38, sub 10 (graffate), piano T-1, cat. A/2, classe 4, cons. 7,5 vani, rendita catastale € 503,55. Rif.2 - Autorimessa sita in San Paolo Bel Sito (NA), Via Marchese di Livardi n.23, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, particella 30, sub 9, particella 32, sub 9, e particella 38, sub 9 (graffate), piano S1-T, cat. C/6, classe 4, cons. 115 m², rendita catastale € 201,93. <p>I suddetti immobili insistono in un piccolo fabbricato, a cui si accede per l'unità abitativa da un piccolo portoncino in legno contraddistinto dal civico 23, ed all'autorimessa da due ampi vani dotati di serrande metalliche avvolgibili; detto fabbricato è realizzato in continuità ed aderenza ad altra parte di fabbricato, e sulle suddette unità immobiliari non risulta costituito condominio.</p>			
Ubicazione:	Gli immobili oggetto della procedura sono ubicati in San Paolo Bel Sito (NA), alla Via Cupa di Livardi n. 23, in zona D2 - "Periferica/VIA PER NOLA, VIA PER LAURO, LIVARDI".		
Diritto reale:	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> ...OMISSIS... - Proprietà per 1/1 Codice fiscale: ...OMISSIS... Via Cupa di Livardi n.23 San Paolo Bel Sito - 80030 (NA) <p>Dal certificato rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di San Paolo Bel Sito, si evince che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 07/07/1966 con ...OMISSIS..., nata a San Paolo Bel Sito il 24/11/1946. Lo stesso certificato alle annotazioni riporta: "Gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali".</p> <p>Si precisa che i cespiti oggetto della presente procedura esecutiva sono pervenuti all'esecutato con Atto di donazione per notaio ...OMISSIS... del 28/03/1974, rep. 12008, trascritto il 27/04/1974 ai nn. 11153/9627.</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>Quota:</p> <ul style="list-style-type: none"> ...OMISSIS... - Proprietà per 1/1 Codice fiscale: ...OMISSIS... Via Cupa di Livardi n.23 San Paolo Bel Sito - 80030 (NA) </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> ...OMISSIS... - Proprietà per 1/1 Codice fiscale: ...OMISSIS... Via Cupa di Livardi n.23 San Paolo Bel Sito - 80030 (NA) <p>Dal certificato rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di San Paolo Bel Sito, si evince che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 07/07/1966 con ...OMISSIS..., nata a San Paolo Bel Sito il 24/11/1946. Lo stesso certificato alle annotazioni riporta: "Gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali".</p> <p>Si precisa che i cespiti oggetto della presente procedura esecutiva sono pervenuti all'esecutato con Atto di donazione per notaio ...OMISSIS... del 28/03/1974, rep. 12008, trascritto il 27/04/1974 ai nn. 11153/9627.</p>	<p>Quota:</p> <ul style="list-style-type: none"> ...OMISSIS... - Proprietà per 1/1 Codice fiscale: ...OMISSIS... Via Cupa di Livardi n.23 San Paolo Bel Sito - 80030 (NA)
<ul style="list-style-type: none"> ...OMISSIS... - Proprietà per 1/1 Codice fiscale: ...OMISSIS... Via Cupa di Livardi n.23 San Paolo Bel Sito - 80030 (NA) <p>Dal certificato rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di San Paolo Bel Sito, si evince che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 07/07/1966 con ...OMISSIS..., nata a San Paolo Bel Sito il 24/11/1946. Lo stesso certificato alle annotazioni riporta: "Gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali".</p> <p>Si precisa che i cespiti oggetto della presente procedura esecutiva sono pervenuti all'esecutato con Atto di donazione per notaio ...OMISSIS... del 28/03/1974, rep. 12008, trascritto il 27/04/1974 ai nn. 11153/9627.</p>	<p>Quota:</p> <ul style="list-style-type: none"> ...OMISSIS... - Proprietà per 1/1 Codice fiscale: ...OMISSIS... Via Cupa di Livardi n.23 San Paolo Bel Sito - 80030 (NA) 		
Tipologia immobile:	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>L'unità abitativa oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria A/2, classe 4 - Abitazioni di tipo civile (Sono le normali abitazioni, con rifiniture semplici di impianti e servizi), si sviluppa al piano terra, primo ed ulteriore ammezzato.</p> <p>L'unità autorimessa oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria C/6, classe 4 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (Sono i garage, box auto o posti macchina, stalle e scuderie senza fini di lucro), si sviluppa al piano terra</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>Superficie: Convenzionale complessiva (rif. Abitativo) = 295,98 m²</p> </td> </tr> </table>	<p>L'unità abitativa oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria A/2, classe 4 - Abitazioni di tipo civile (Sono le normali abitazioni, con rifiniture semplici di impianti e servizi), si sviluppa al piano terra, primo ed ulteriore ammezzato.</p> <p>L'unità autorimessa oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria C/6, classe 4 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (Sono i garage, box auto o posti macchina, stalle e scuderie senza fini di lucro), si sviluppa al piano terra</p>	<p>Superficie: Convenzionale complessiva (rif. Abitativo) = 295,98 m²</p>
<p>L'unità abitativa oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria A/2, classe 4 - Abitazioni di tipo civile (Sono le normali abitazioni, con rifiniture semplici di impianti e servizi), si sviluppa al piano terra, primo ed ulteriore ammezzato.</p> <p>L'unità autorimessa oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria C/6, classe 4 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (Sono i garage, box auto o posti macchina, stalle e scuderie senza fini di lucro), si sviluppa al piano terra</p>	<p>Superficie: Convenzionale complessiva (rif. Abitativo) = 295,98 m²</p>		
Parti comuni:	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>In sede di operazioni peritali non è stato possibile rinvenire condominio costituito.</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>Quote: In sede di operazioni peritali non è stato possibile rinvenire condominio costituito.</p> </td> </tr> </table>	<p>In sede di operazioni peritali non è stato possibile rinvenire condominio costituito.</p>	<p>Quote: In sede di operazioni peritali non è stato possibile rinvenire condominio costituito.</p>
<p>In sede di operazioni peritali non è stato possibile rinvenire condominio costituito.</p>	<p>Quote: In sede di operazioni peritali non è stato possibile rinvenire condominio costituito.</p>		
Stato di occupazione e conserativo:	<p>I cespiti oggetto di pignoramento, in sede di accesso peritale, sono risultati occupati dall'Esecutato, unitamente alla propria famiglia.</p> <p>Gli interni dell'unità abitativa sono in medie condizioni manutentive. Nella cassa scale, in copertura, si riscontrano tracce di infiltrazioni d'acqua o condensa dal soffitto.</p> <p>Gli interni dell'autorimessa sono in mediocri condizioni manutentive.</p> <p>Gli esterni di dette unità, abitativa ed autorimessa, versano nel complesso in discrete condizioni manutentive.</p>		
Descrizione:	<p>I suddetti immobili insistono in un piccolo fabbricato, a cui si accede per l'unità abitativa da un piccolo portoncino in legno contraddistinto dal civico 23, ed all'autorimessa da due ampi vani dotati di serrande metalliche avvolgibili; detto fabbricato è realizzato in continuità ed aderenza ad altra parte di fabbricato, e sulle suddette unità immobiliari non risulta costituito condominio.</p> <p>L'unità abitativa oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria A/2, classe 4 - Abitazioni di tipo civile (Sono le normali abitazioni, con rifiniture semplici di impianti e servizi), si sviluppa al piano terra, primo ed ulteriore ammezzato, ed è costituita da un ingresso / disimpegno / corridoio, con accesso dal portoncino in legno a doppia anta con sopraluce che si apre sulla pubblica via, e si sviluppa in forma regolare sino alla cassa scale di accesso al piano superiore. Su detto corridoio, entrando dal portoncino innanzi detto, alla sinistra si apre la porta di accesso ad un locale cucina, e sulla destra la porta di accesso al locale autorimessa, descritta in seguito.</p> <p>Il primo ambiente che si incontra, percorrendo detto corridoio, sulla sinistra, è la cucina soggiorno, illuminata ed aerata da una finestra (a doppio battente, in legno, con scurino interno e napoletana esterna) ed un finestrino alto (a doppio battente, in legno, con scurino interno e grata metallica esterna), dotata di caminetto d'angolo; in detto ambiente risulta posato il pavimento ed il rivestimento ad altezza parziale, della stessa tipologia del pavimento.</p> <p>In fondo al corridoio, sotto la rampa scale, vi è un piccolo locale wc, illuminato ed aerato da un finestrino (a vasistas in alluminio, con grata metallica esterna), dotato di lavello, tazza e bidet; in detto ambiente risulta posato il pavimento ed il rivestimento, della stessa tipologia del pavimento.</p>		



	<p>Le scale di accesso al piano superiore sono con pedate ed alzate in marmo chiaro, e parapetto / balaustra in legno, illuminate ed aerate da una finestra ad ogni ballatoio di interpiano (a doppio battente e soprauce, in metallo, con grata metallica esterna).</p> <p>Al primo piano, a mezzo di un portoncino di caposcala in legno a doppio battente, che si apre sul ballatoio del primo piano delle scale, si accede alla maggior consistenza dell'appartamento a mezzo di un locale disimpegno diviso ulteriormente in due, su cui si aprono, entrando dal portoncino, ed in senso antiorario: una prima ampia camera da letto, illuminata ed aerata da un infisso balcone (a doppio battente, in legno, con scurino interno e napoletana esterna); una seconda camera, illuminata ed aerata da un infisso balcone (a doppio battente, in legno, con scurino interno e napoletana esterna); in detto ambiente, attualmente adibito a camera da letto, risulta posato il pavimento ed il rivestimento, della stessa tipologia del pavimento; un ampio locale soggiorno, illuminato ed aerato da un infisso balcone (a doppio battente, in legno, con scurino interno e napoletana esterna); un locale ripostiglio, illuminato ed aerato da una finestra (a doppio battente, in legno, con scurino interno e napoletana esterna); una ulteriore camera da letto, illuminata ed aerata da una finestra (a doppio battente, in legno, con scurino interno e napoletana esterna); il locale servizio igienico, illuminato ed aerato da una finestra (in legno, con scurino interno e napoletana esterna), dotato di lavello, tazza, bidet e vasca da bagno; in detto ambiente risulta posato il pavimento ed il rivestimento, della stessa tipologia del pavimento.</p> <p>Al pianerottolo intermedio delle scale, tra il primo piano e la copertura, a mezzo di un portoncino di caposcala in legno a doppio battente, scendendo tre scalini, si accede ad un altro ambiente, illuminato ed aerato da due finestre (una a doppio battente, in legno, con scurino interno e napoletana esterna, ed altra a doppio battente, in legno, con avvolgibile in pvc esterno).</p> <p>In testa alle scale vi è la porta metallica di accesso al lastrico solare, non pavimentato.</p> <p>I pavimenti ed i rivestimenti dell'unità abitativa sono a forma omogenea, in tre diverse colorazioni, le scale con pedate ed alzate in marmo chiaro; le porte interne sono in legno, in gran parte dotate di pannello in vetro non trasparente; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.</p> <p>Gli interni di detta unità abitativa sono in medie condizioni manutentive. Nella cassa scale, in copertura, si riscontrano tracce di infiltrazioni d'acqua o condensa dal soffitto.</p> <p><u>L'unità autorimessa</u> oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria C/6, classe 4 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (<i>Sono i garage, box auto o posti macchina, stalle e scuderie senza fini di lucro</i>), si sviluppa al piano terra, ed è costituita da un ampio locale con accesso carrabile e da un locale cantina. A detta autorimessa, come già detto innanzi, si accede anche dalla porta ubicata alla destra del portoncino d'ingresso nell'ingresso / disimpegno / corridoio dell'unità abitativa.</p> <p>Detta autorimessa è composta da un ampio ed alto locale, illuminato ed aerato da due finestre alte (a doppia anta in alluminio), oltre che dalle serrande avvolgibili metalliche che costituiscono l'accesso carrabile.</p> <p>All'interno di detto locale, sulla sinistra entrando dalla porta di collegamento all'unità abitativa, vi è poi un ulteriore piccolo e basso locale cantina, a cui si accede attraverso un basso portoncino metallico a doppio battente, scendendo due scalini, sprovvisto di illuminazione ed aerazione.</p> <p>Detti locali sono intonacati a grezzo, c.d. "arricciato", ed hanno pavimento in graniglie o cls battuto.</p> <p>Gli interni di detta autorimessa sono in mediocri condizioni manutentive.</p> <p>Gli esterni di dette unità, abitativa ed autorimessa, versano nel complesso in discrete condizioni manutentive.</p>
--	--



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta (SMCV) – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 24/06/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (vedi All.2.8):

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritta a Caserta - SMCV il 03/10/1997
Reg. gen. 21292 - Reg. part. 2414
Quota: 1/1
Importo: £ 450.000.000
A favore di ...OMISSIS... con sede in NAPOLI c.f. ...OMISSIS...
Contro ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...
Capitale: £ 150.000.000
Durata: 10 anni
Tasso interesse: 4,6 %
Rogante: Ruocco Emilio
Data: 30/09/1997
N° repertorio: 18971
- **Ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo
Iscritta a Caserta - SMCV il 17/10/2003
Reg. gen. 34207 - Reg. part. 5389
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
A favore di ...OMISSIS... con sede in ROMA c.f. ...OMISSIS...
Contro ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...
Debitore non datore di ipoteca ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...
Capitale: € 140.000,00
Durata: 30 anni
Tasso interesse: 5 %
Rogante: Fasano Matteo
Data: 14/10/2003
N° repertorio: 29789

Annotazioni

- **Annotazione a iscrizione** per quietanza e conferma
Iscritta a Caserta - SMCV il 04/02/1998
Reg. gen. 2332 - Reg. part. 140
A favore di ...OMISSIS... con sede in NAPOLI c.f. ...OMISSIS...
Contro ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...
Rogante: Ruocco Emilio
Data: 28/10/1997
N° repertorio: 19096

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Caserta - SMCV il 18/06/2019
Reg. gen. 20751 - Reg. part. 16040
Quota: 1/1
A favore di ...OMISSIS... con sede in ROMA c.f. ...OMISSIS...
Contro ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...
Rogante: TRIBUNALE DI NOLA c.f. 84006760635
Data: 17/05/2019
N° repertorio: 3057

Oneri di cancellazione



Tribunale di Nola
Sezione EE.II.
R.G.E. 160/2019

La trascrizione dell'Atto di pignoramento, essendo una trascrizione pregiudizievole, dovrà essere cancellata o comunque regolarizzata nel contesto della procedura.

