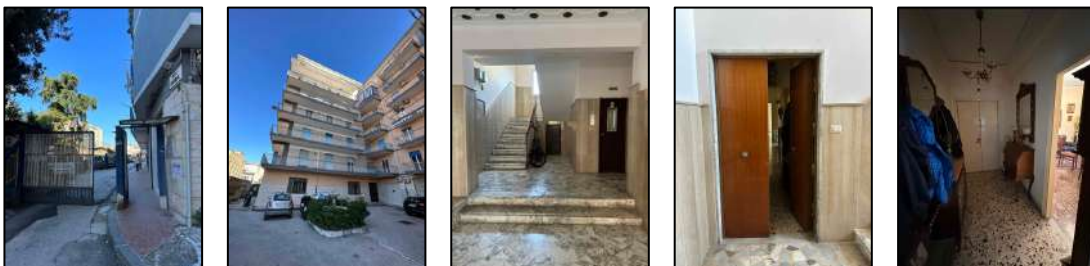


**Descrizione del bene: lotto unico composto da appartamento per civile
abitazione**

Come detto l'immobile pignorato, è sito in **Giugliano in Campania (NA), alla "Via Aniello Palumbo n. 160", Parco Onoria**, ed è costituito da un **appartamento per civile abitazione, posto al piano secondo, dell'isolato B, scala D, contraddistinto dal n. di interno 3**, identificato al **N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania**, con i seguenti dati catastali: **Foglio 53, P.lla 1130; Sub. 33, Cat. A/2**; appartiene ad un fabbricato residenziale costruito a partire dalla fine degli anni sessanta del secolo scorso, con struttura portante intelaiata composta da pilastri travi e orizzontamenti in calcestruzzo armato. Al fabbricato, denominato isolato B, che insieme all'isolato A, compongono il complesso edilizio denominato Parco Onoria, si accede dal portone di ingresso del parco, posto all'altezza del civico n. 160 di Via A. Palumbo e, successivamente, percorrendo il viale scoperto comune. Il fabbricato, che attualmente si presenta in discreto stato di conservazione, è costituito da un piano terra, destinato ad attività commerciali e autorimesse, oltre a sei ulteriori piani in elevazione, destinati ad abitazione, serviti da due corpi scale (C e D), entrambi dotati di ascensore (All. 9 - Foto da 1 a 6).

All'immobile si accede dal portone d'ingresso della scala D, che si raggiunge dall'area scoperta comune, dalla prima porta a destra salendo le scale o uscendo dall'ascensore (All. 9 - Foto da 7 a 12).



La planimetria dello stato reale dei luoghi e la planimetria catastale, acquisita dalla scrivente, risalente al 19/06/1969 (unica planimetria in atti - coincidente con la planimetria d'impianto, All. 4), non coincidono esclusivamente per la suddivisione di un ambiente con un nuovo tramezzo e per

lo spostamento di un tramezzo, riconducibili ad una diversa distribuzione degli spazi interni, inoltre, si segnala la chiusura di una bucatina sulla tompagnatura perimetrale esterna, come rappresentato negli elaborati grafici di rilievo ed evidenziato dal confronto tra le suddette planimetrie con la planimetria di progetto allegata alla Concessione Edilizia (cfr. risposta al quesito 6 - All. 7 - Tav 3 e 4).

L'immobile pignorato è costituito da:

- un (1) ingresso (All. 9 - Foto 13 e 14);
- un (1) soggiorno (All. 9 - Foto 16 e 17);
- due (2) balconi (balcone A, All. 9 - Foto da 31 a 33 e balcone B, All. 8 - Foto 34 e 35);
- un (1) corridoio (All. 9 - Foto 15);
- una (1) sala da pranzo (All. 9 - Foto 13 e 14);
- una (1) cucina (All. 9 - Foto 20 e 21);
- due (2) bagni (W.C. A, All. 9 - Foto 23 e W.C. B, All. 9 - Foto 22);
- un (1) ripostiglio (All. 9 - Foto 24);
- tre (3) camere da letto (st. letto A, All. 9 - Foto 25 e 26, St. letto B, All. 9 - Foto 27 e 28 e st. letto C, All. 9 - Foto 29 e 30);

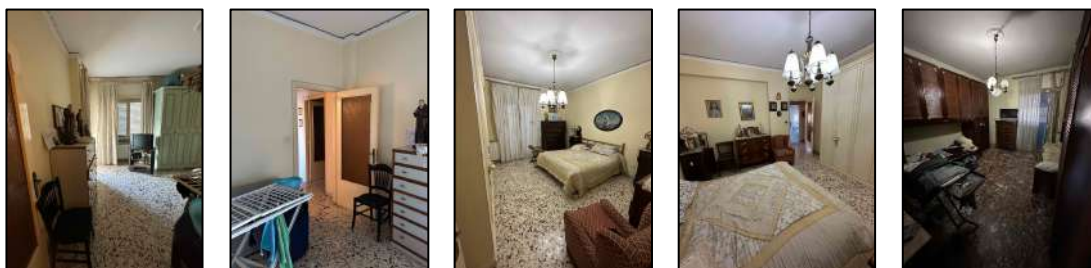
L'appartamento è dotato tripla esposizione Sud/Ovest/Nord, su area scoperta comune al complesso edilizio, con tre porte-finestre a Sud sul balcone A, su cui affacciano il soggiorno, la stanza da letto C e la stanza da letto B; con una finestra ad Ovest, su cui affaccia la stanza da letto A e, con due finestre e due porte-finestre a Nord, su cui affacciano il W.C. A, il W.C. B e la sala da pranzo. Entrando dal portoncino d'ingresso, ci si trova nel primo ambiente ingresso, privo di finestre (All. 9 - Foto 13 e 14), da cui, dalla prima porta a



sinistra, si accede al soggiorno (All. 9 - Foto 16 e 17), dotato di un affaccio con porta-finestra, a Sud sul balcone A, prospiciente l'area scoperta comune (balcone A, All. 9 - Foto da 31 a 33). Dalla seconda porta a sinistra dell'ingresso, costituita da un vano di passaggio aperto, si accede al corridoio (All. 9 - Foto 15), anch'esso privo di finestre, da cui a sua volta è possibile accedere ai restanti ambienti dell'immobile. Procedendo in senso orario, dalla prima porta a destra del corridoio, si accede alla sala da pranzo (All. 9 - Foto 13 e 14), dotata di una finestra e, di una porta-finestra, a Nord sul balcone B, prospiciente l'area scoperta condominiale (All. 9 - Foto 34 e 35), da cui, altresì, è possibile accedere ad un secondo bagno di servizio (W.C. B, All. 9 - Foto 22). Internamente alla sala da pranzo, si accede ad una piccola cucina (cucinino / angolo cottura), priva di finestre (All. 9 - Foto 20 e 21). Tornando nel corridoio, dalla seconda porta a



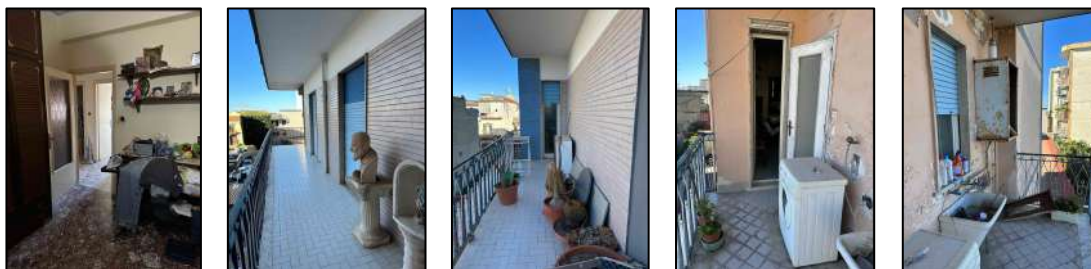
destra, si accede al bagno padronale, dotato doppi servizi, lavabo e vasca da bagno, oltre che di una finestra a Nord, sul balcone B (W.C. A, All. 9 - Foto 23). Successivamente, dalla terza porta a destra del corridoio, si accede al ripostiglio, privo di finestre (All. 9 - Foto 24). Ancora, dalla quarta porta a destra del corridoio, si accede alla prima camera da letto, dotata di un affaccio con finestra ad Ovest, oltre che di un accesso con porta-finestra sul balcone A, prospiciente l'area scoperta comune (st. letto A, All. 9 - Foto 25 e 26). Dalla quinta porta a destra del disimpegno poi, si accede alla seconda camera da letto,



dotata di un affaccio con porta-finestra ad Sud sul balcone A, prospiciente l'area scoperta comune (St. letto B, All. 9 - Foto 27 e 28). Infine, dalla sesta porta a destra del corridoio, si accede alla terza camera da letto, anch'essa dotata di un affaccio con porta finestra a Sud sul balcone A, prospiciente l'area scoperta comune (st. letto B, All. 9 - Foto 29 e 30).

Tutti gli ambienti interni non controsoffittati hanno altezza netta utile pari a 3,00 m (misurata da pavimento a soffitto).

L'immobile è dotato delle seguenti finiture: i pavimenti di tutti gli ambienti sono in sono in piastrelle segato di marmo, con prevalente tonalità beige chiaro effetto pietra formato 40x40 cm, montate a 90° rispetto alle pareti ad eccezione della sala da pranzo del cucinino e dei bagni che sono rivestiti con piastrelle di ceramica di diversi formati: 40x40 nella sala pranzo e cucinino e 20x20 nei bagni, montate a 90°; le pareti di tutti gli ambienti esclusi bagni e cucinino, rivestiti con piastrelle di ceramica a tutta altezza 20x20 color ghiaccio, sono tinteggiate. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni, sono in alluminio, con vetrocamera, con tapparelle in pvc (All. 9 - Foto 23).



L'appartamento è allacciato alle reti di distribuzione idrica, del gas-metano ed elettrica ed è dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, igienico-sanitario ed elettrico ed è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas (All. 9 - Foto 34) per il riscaldamento idrico-sanitario e termico. L'appartamento appare da ristrutturare, per la vetustà delle finiture e degli impianti, risalenti prevalentemente all'epoca di costruzione del fabbricato, di conseguenza non è dotato delle certificazioni di conformità degli impianti; tuttavia, l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. ai

Maria Rosaria Lombardo Architetto

sensi del D.L. n. 192/2005, allegato all'atto di provenienza dell'immobile (All. 6).

Dalla documentazione recuperata, planimetria catastale (All. 4) e atti di provenienza (All. ti 3 e 6), l'immobile non ha particolari pertinenze oltre a quelle su descritte, non avendo ricevuto risposta dall'amministratore del Condominio di Via A. Palumbo n. 160, allo stato, non è dato sapere se sussistono sullo stesso particolari dotazioni condominiali (Cfr. risposta al quesito n. 11).

La superficie calpestabile (SNU) dell'immobile è pari a 117 mq.

La superficie lorda (SL) dell'immobile è pari a 136 mq;

La superficie Commerciale (SC) dell'immobile è pari a 145 mq.

(Cfr. risposta quesito 12).

L'appartamento confina: a Sud, ad Ovest e a Nord con cortile scoperto condominiale e, ad Est con pianerottolo comune e vano scala condominiali e, con appartamento di aliena proprietà al II° piano, int. 4 (in Catasto al Foglio 53; P.lla 1130, Sub 34, cat. A/2).