

Udienza 27/02/2024

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOLA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

P.ZZA G. BRUNO

Relazione di perizia tecnica  
d'ufficio Causa n. 74/2024 R.G.E.  
Giudice Dott.ssa R. Guardasole

Causa promossa da:

\*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*

CUSTODE AVV. VALENTE ANDREA

ESPERTO: ARCH. ANTONIO TAMMARO

Cercola 15/02/2024

In fede  
Arch. Antonio Tammaro



---

# TRIBUNALE DI NOLA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tammaro Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 74/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

contro

\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali .....	8
Precisazioni .....	8
Patti.....	9
Stato conservativo .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 74/2023 del R.G.E. ....	21
<b>Lotto Unico</b> .....	21



## INCARICO

All'udienza del 07/06/2023, il sottoscritto Arch. Tammaro Antonio, con studio in Via Gianbattista Vico, 5 - 80040 - Cercola (NA), email tammaro.a@gmail.com, PEC antonio.tammaro2@archiworldpec.it, Tel. 328 6 942 443, Fax 178 22 555 38, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Via Vittorio Emanuele III, 141/bis (già 163), edificio B, interno 2, piano T.

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel comune di Casalnuovo di Napoli (NA), più precisamente a Licignano, in zona centrale, alla via Vittorio Emanuele III, 141/bis; il comune di Casalnuovo di Napoli fa parte della conurbazione napoletana e si trova in immediata adiacenza del capoluogo a circa 10 chilometri a nord di Napoli.

Negli ultimi decenni la città ha subito profonde trasformazioni a seguito del vertiginoso aumento della popolazione residente generato da un'elevata offerta abitativa che ha intercettato negli anni la insoddisfatta domanda dei comuni contermini e della città di Napoli.

La via in cui è ubicato il cespite è l'asse viario principale di Licignano, caratterizzato da costruzioni di tipo civile e dotato di tutti i servizi principali.

Il cespite staggito fa parte di un edificio posto nel "Parco delle Palme" composto da diversi fabbricati, quello di interesse è il fabbricato B di quattro piani fuori terra con destinazione residenziale ed un piano seminterrato destinato a box. Una ampia area esterna comune è destinata ai percorsi pedonali e carrabili ed aree dedicate per il parcheggio, sono estremamente ridotte le aree a verde.

Il cespite staggito dista:

- 2,1 Km dal Municipio del Comune Di Casalnuovo di Napoli;
- 1,5 km dal Comando dei Carabinieri in Largo Maresciallo Manna, Casalnuovo di Napoli;
- 1 km dalla Guardia Medica - Casalnuovo, Viale degli Oleandri, 1.

Per quanto riguarda i trasporti è presente la stazione di Casalnuovo(RFI), una stazione ferroviaria posta sulla linea Roma-Napoli via Cassino, a servizio del centro abitato di Casalnuovo di Napoli. La stazione è dotata di due binari passanti e due tronchi (di cui uno in direzione Napoli, l'altro in direzione Caserta), ed è collegata con Napoli, Caserta e con la stazione di Napoli Campi Flegrei. Vi fermano tutti i treni regionali di Trenitalia.



L'impianto ferroviario è gestito da Rete Ferroviaria Italiana (RFI). Il fabbricato viaggiatori è situato su via Roma e su via Vittorio Emanuele, nell'area dell'ex scalo merci, è invece situato il parcheggio gestito da Metropark.

La Stazione di Casalnuovo della ferrovia Circumvesuviana, sita nel comune di Casalnuovo di Napoli sulla ferrovia Napoli-Nola-Baiano, gestita oggi dall'Ente Autonomo Volturno ha quattro stazioni, situate a poca distanza l'una dall'altra, il che costituisce una sorta di metropolitana. Le quattro stazioni si trovano sulla tratta Napoli - Baiano, dalla stazione terminale Napoli Porta Nolana hanno questo ordine:

- Stazione di Salice
- Stazione di Casalnuovo (Circumvesuviana)
- Stazione di La Pigna
- Stazione di Talona.

La zona in cui è ubicato il cespite è a carattere residenziale ma è dotato di tutti i servizi ed in prossimità dell'arteria principale di Casalnuovo di Napoli.

Dalla via V. Emanuele III una traversa immette in un parco denominato "parco delle Palme" chiuso con cancello carrabile in cui si trovano diversi fabbricati ad uso residenziale, tra questi, quello individuato con la lettera "B" ospita il bene pignorato.

Il cespite oggetto della presente relazione è ubicato al piano rialzato ed è individuato con l'interno n. 2; confina a Nord ed Ovest con le aree scoperte comuni, a Sud con altra unità immobiliare contraddistinta con il numero di interno 3, ad Est con androne condominiale.

Il bene staggito originariamente identificato con il sub 36, constava di 3 vani con ampia superficie esterna; con domanda di condono del 16/01/1995 prot. 1561 la sig.ra Lelio in qualità di proprietaria del cespite otteneva concessione edilizia in sanatoria n. 143 del 1996 per l'ampliamento dell'appartamento realizzato incorporando la superficie del terrazzo.

Ad oggi l'unità immobiliare è composto da 4 vani oltre servizi ed accessori per una superficie complessiva di circa 65 mq escluso balcone, ha una pianta regolare di forma quadrata e gode di una doppia esposizione Nord/Ovest.

L'appartamento in oggetto ha accesso dalla porta posta sulla destra del pianerottolo condominiale a cui si giunge percorrendo la rampa di scale, superata la quale, si accede ad un ingresso di circa 6,00 mq, procedendo verso ovest, di fronte alla porta di ingresso vi è il locale cucina/pranzo di 12 mq, mentre sulla destra dell'ingresso vi è la zona salotto di 10 mq. Da questo ambiente si accede ad una camera da letto e ad un disimpegno su cui afferiscono altra camera e locale igienico.

Nello specifico:

- ingresso di 5,87 mq;
- locale cucina di 12,32 mq dotato di balcone esposto sul versante ovest con affaccio sull'area comune;
- salotto di 10,18 mq;
- camera matrimoniale di 12,15 mq con balcone esposto a Nord ed affaccio sull'area comune, tale consistenza è stata realizzata inglobando parte del balcone nella superficie utile abitabile;
- disimpegno di 1,88 mq;





## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Via Vittorio Emanuele III, 163, edificio B, interno 2, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Sono stati acquisiti dallo scrivente i seguenti documenti ritenuti indispensabili allo svolgimento dell'incarico assegnato:

- Certificato di residenza e stato civile della debitrice, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Casalnuovo di Napoli.
- Certificato di regolarità urbanistica del cespite oggetto di esecuzione rilasciato dal UTC del Comune di Casalnuovo di Napoli.
- Nota di trascrizione relativa all'atto di compravendita notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 14/12/2010, rep. 41410/7749, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 15/12/2010 ai nn.54518/36945;
- Ispezioni ipotecarie aggiornate al 01/02/2024.
- Visure catastali e planimetrie aggiornate.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio del Comune di Casalnuovo di Napoli, ove la sig.ra \*\*\* Omissis \*\*\*\* ha contratto matrimonio, risulta che gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

## CONFINI

---

Il cespite staggito confina:

- a Nord con interno 3 e vano ascensore;



- ad Est e Sud con Cortile comune;
- ad Ovest con androne e disimpegno condominiale.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	2,79 m	T
Balcone	20,51 mq	20,51 mq	0,25	5,13 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>75,13 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>75,13 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il computo della superficie commerciale è stata applicata la ex norma uni 10750:2005 con i seguenti criteri di computo:

- 1) La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e per metà da quelli di confine;
- 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, dei balconi, patii e giardini;
- 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box etc.).

Il computo delle superfici è stato effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili,
- b) 100 % delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti),
- c) 50 % delle pareti portanti interne e perimetrali.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali: Catasto fabbricati
Dal <b>26/04/1993</b> al <b>16/07/1993</b>	**** Omissis ****	Fg. 12, Part. 742, Sub. 36 Categoria A2/Piano T
Dal <b>16/07/1993</b> al <b>01/04/1999</b>	**** Omissis ****	Fg. 12, Part. 742, Sub. 36 Categoria A2/Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 216,91/Piano T
Dal <b>01/04/1999</b> al <b>07/11/2005</b>	**** Omissis ****	Fg. 12, Part. 742, Sub. 36 Categoria A2/Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 216,91/Piano T
Dal <b>07/11/2005</b> al <b>09/11/2010</b>	**** Omissis **** Proprieta' per 1/1	Fg. 12, Part. 742, Sub. 36 Categoria A2/Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 216,91/Piano T
Dal <b>09/11/2010</b> al <b>11/10/2023</b>	*** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/1	Fg. 12, Part. 742, Sub. 61 Categoria A2/Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 75 mq Rendita € 247,90/Piano T





I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 26/04/1993 in atti dal 17/01/1995 (n. R/1143.2/1993);
- VARIAZIONE del 10/12/1994 in atti dal 17/01/1995  
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.24687.1/1994);
- AMPLIAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. NA0999891 in atti dal 09/11/2010 AMPLIAMENTO (n. 75694.1/2010);

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	742	61		A2	4	4 vani	75 mq	247,9 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Allo stato dei luoghi sono state riscontrate difformità con quanto riportato nell'elaborato planimetrico agli atti dell'Agenzia del Territorio. Tali difformità consistono in:

- ampliamento con aumento di superficie e di volume attraverso la chiusura parziale di un balcone con muratura;
- demolizione parte muro perimetrale;
- demolizione di tramezzi all'ingresso,
- demolizione parziale tramezzo vano cucina;
- realizzazione tramezzo tra vano salotto e camera da letto.

Per regolarizzare da un punto di vista catastale l'immobile in oggetto sarà necessaria una pratica Docfa per un costo di € 300,00. Tale costo sarà detratto dal valore di stima finale del bene.

Per la regolarizzazione edilizia si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia".

## PRECISAZIONI

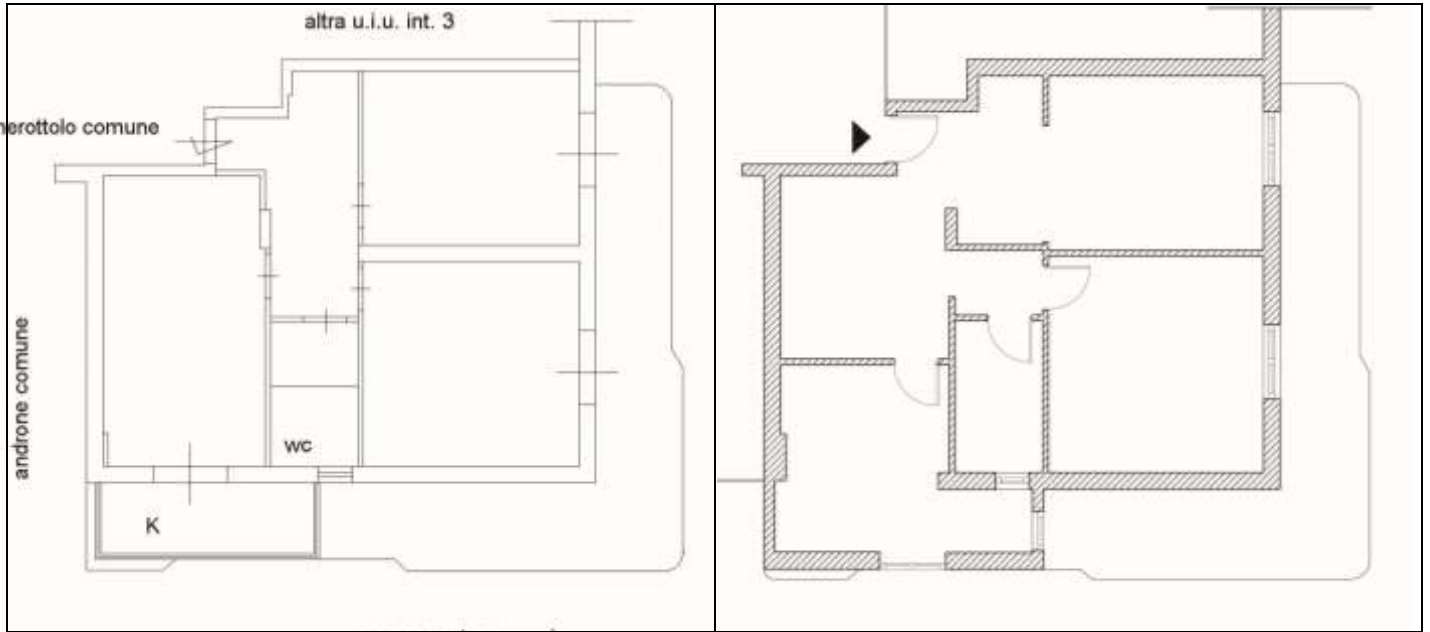
Il descritto stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale in merito alla diversa distribuzione interna.

La porzione di balcone inglobata nella superficie abitabile del cespite è rappresentata nella planimetria catastale ma per essa non risulta nessuna istanza di condono presso gli uffici comunali preposti.

Ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 limitatamente alla diversa distribuzione interna è possibile presentare una istanza in sanatoria, mentre per l'aumento della superficie abitabile si deve procedere con la demolizione ed il ripristino dei luoghi.



Il costo sarà detratto dalla stima finale del bene (cfr. paragrafo "regolarità edilizia").



Planimetria catastale agli atti

Stato di fatto

## PATTI

Il cespite oggetto di stima risulta abitato dalla sig.ra \*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutata), dal marito \*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato il \*\*\* Omissis \*\*\*\* in Napoli, \*\*\* Omissis \*\*\*\*, dalla figlia \*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata il \*\*\* Omissis \*\*\*\* in Acerra (Na), \*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal fratello dell'esecutata \*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato il \*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Come risulta dal Certificato contestuale di Residenza e di Stato di famiglia rilasciato dal Comune di Casalnuovo.

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, con finiture di recente fattura e di media qualità, gode di una sufficiente esposizione, ed è sufficientemente areato e soleggiato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



L'unità immobiliare in oggetto è un appartamento posto al piano rialzato di un fabbricato per civili abitazioni realizzato con struttura portante in cemento armato, solai latero-cementizi e copertura piana.

Il fabbricato non presenta un particolare rilievo da un punto di vista architettonico, è costituito da quattro piani fuori terra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene oggetto di pignoramento, in sede di accesso, risultava occupato a titolo di residenza dalla sig.ra \*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutata) dal marito e dalla figlia minorenni, nonché dal fratello dell'esecutata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>01/04/1999</b> al <b>07/11/2005</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	01/04/1999	75266	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Napoli 2	12/05/1999	16385	11846	
Dal <b>07/11/2005</b> al <b>14/12/2010</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	07/11/2005	34949/5363	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Napoli 2	08/11/2005	60909	33502	
Dal <b>14/12/2010</b> al <b>16/01/2024</b>	*** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	14/12/2010	41410/7749	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Napoli 2	15/12/2010	54518	36945	

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Conservatoria di Napoli 2 il 15/12/2010  
Reg. gen. 54519 - Reg. part. 10534  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 14/12/2010
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Napoli 2 il 24/12/2010  
Reg. gen. 56530 - Reg. part. 10984  
A favore di \*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: \*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 14/12/2010  
N° repertorio: 41411/7750

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Napoli 2 il 16/05/2023  
Reg. gen. 24892 - Reg. part. 18955  
A favore di \*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Piano regolatore Generale del Comune di Casalnuovo di Napoli, approvato con decreto n. 546 del 05/08/1977, è entrato in vigore il 12/01/1998.

Dagli elaborati grafici del PRG, il cespite in oggetto ricade in zona omogenea A ed in base alle NTA, capo IV, per le zone residenziali si riporta:

Art. 20 (Zone residenziali)

..."Le zone residenziali si dividono in: 1) zone di recupero e conservazione (Z.T.O.A.); 2) zone sature e di completamento (Z.T.O.B.); 3) zone residenziali di espansione (Z.T.O.C.)"

Art. 21 (Zone territoriali omogenee di tipo "A")

Come rappresentato nelle tavole, tali zone comprendono manufatti monumentali chiamati tali,



dagli organi competenti ai sensi della legge 1/6/1939 n. 1089, o che sono ritenuti di rilevante importanza per pregi architettonici artistici; manufatti o insiemi di manufatti che pur non avendo pregi architettonici costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio-storico; parti di impianto urbano di carattere storico. In tale zona sono consentiti, in assenza di piano di recupero, interventi di: trasformazione interna, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, a parità di volume preesistente.

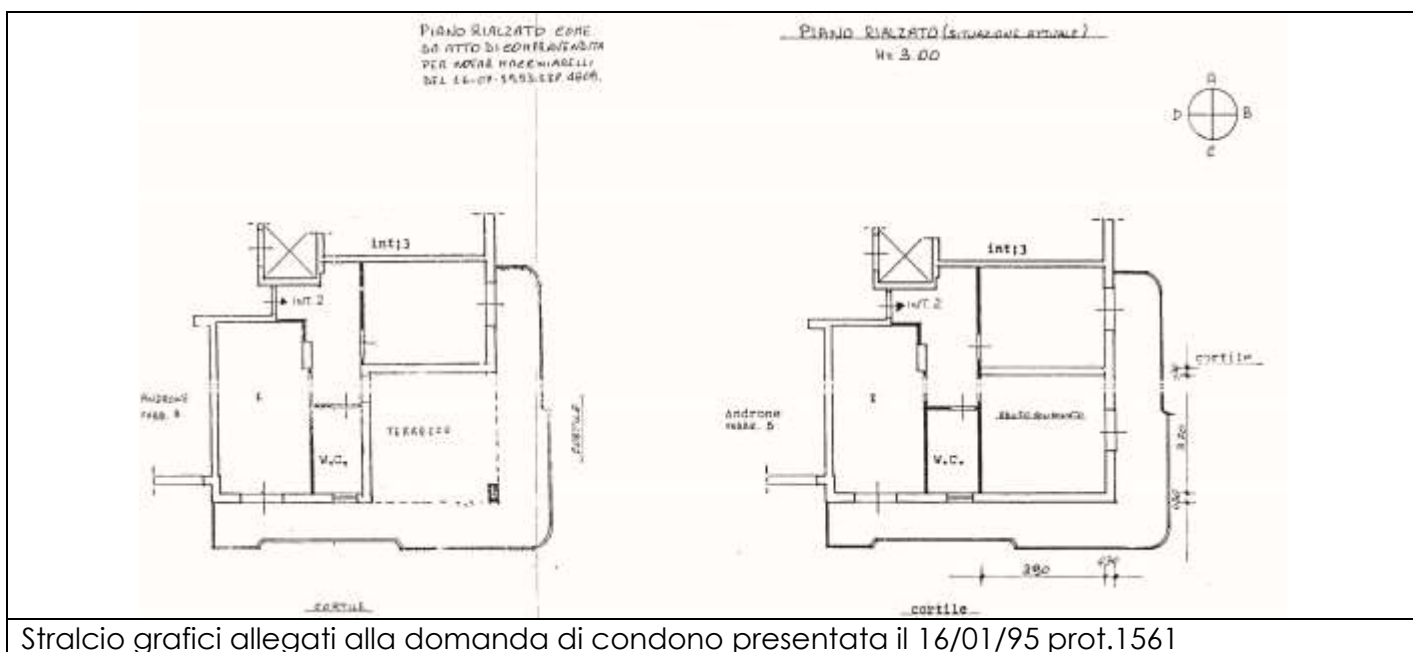
Per le operazioni restauro e risanamento conservativo le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti.

Nella zona A, nei soli interventi comportanti adeguamento antisismico, e' consentita la modifica della copertura con tetti resi non spingenti.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casalnuovo di Napoli è emerso che in origine il cespite, identificato in Catasto al foglio 12 particella 742 sub 36, come da grafici allegati alla presente relazione, era costituito da tre vani abitabili per una superficie di 41,30 mq, un'area esterna classificata come loggia/terrazzo coperto di 16 mq e dal balcone di circa 26 mq. La sig.ra \*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di proprietaria del cespite su descritto, con domanda di condono edilizio presentata il 16/01/95 prot.1561 chiedeva la concessione edilizia in sanatoria per l'ampliamento dell'appartamento in oggetto da realizzarsi inglobando il terrazzo/loggia nella superficie utile abitabile; tale concessione in sanatoria viene rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Casalnuovo di Napoli il 21/06/1996 al n. 143.



Stralcio grafici allegati alla domanda di condono presentata il 16/01/95 prot.1561



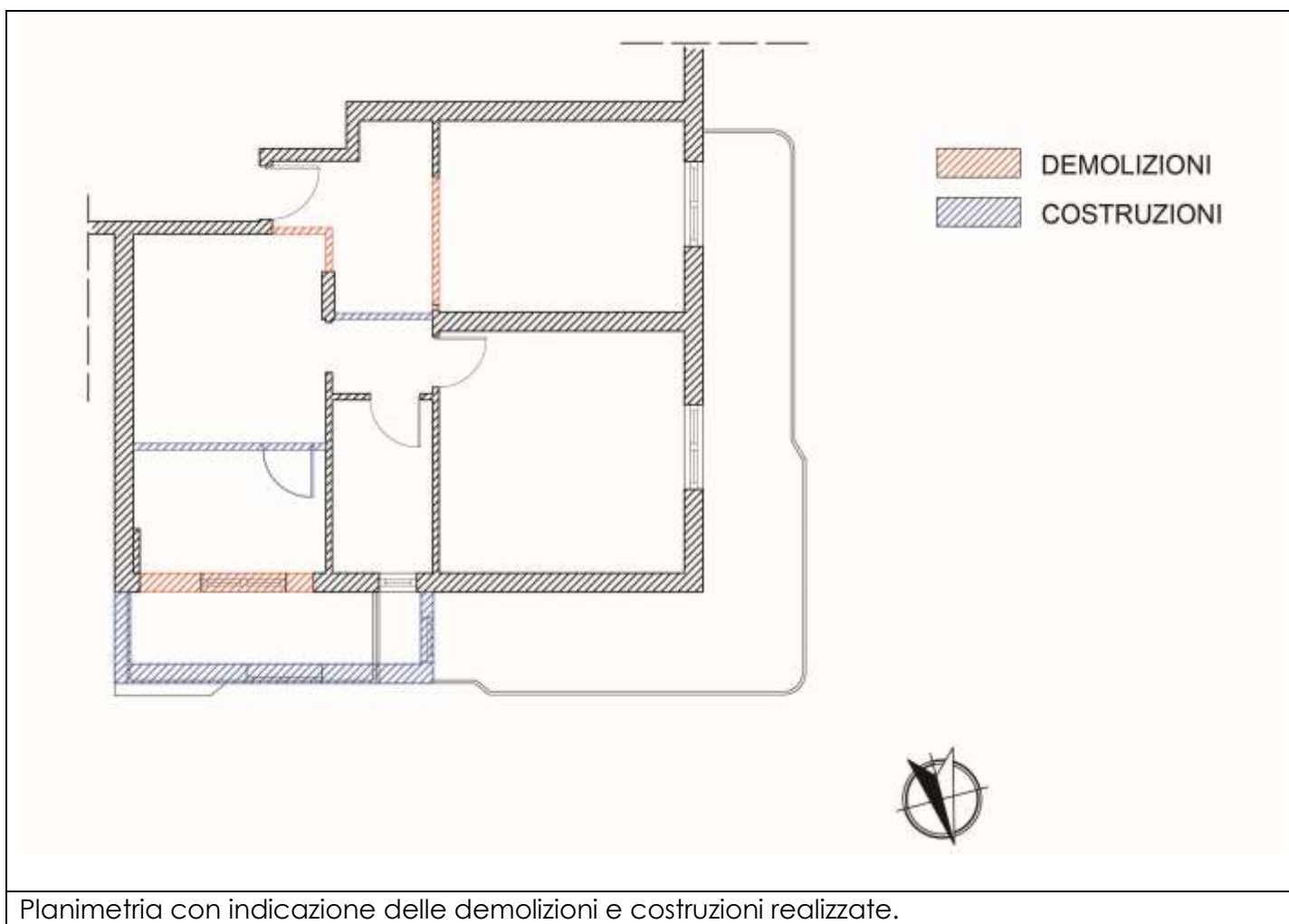
Dall'esame dei grafici, emerge che il corpo di fabbrica in parola fa parte del fabbricato "B", dal confronto tra quanto autorizzato e lo stato dei luoghi, si rilevano alcune difformità e precisamente:

- una diversa distribuzione interna;
- la chiusura in muratura di una parte di balcone versante nord con aumento della volumetria del cespite.

Dette difformità sono parzialmente sanabili, la diversa distribuzione interna può essere regolarizzata ai sensi dell'art. 36 del d.p.r. 380/01 e smi mediante presentazione di C.I.L.A. in sanatoria con un costo presunto di € 3000,00.

Va invece ripristinato lo stato dei luoghi per le altre opere eseguite, ossia per l'ampliamento del cespite. In questa sede pertanto si prevede un costo di € 20.000,00 comprensivo di spese ed onorari tecnici occorrenti per la sanatoria ed il ripristino dello stato dei luoghi per le opere non sanabili.

Tali costi saranno detratti dalla stima finale del bene.



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non si è rinvenuta certificazione di agibilità o abitabilità.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il cespite staggito fa parte di un fabbricato in cui è costituito regolare condominio, il cui amministratore è il sig. Giuliano Raffaele che ad oggi non ha ancora comunicato al sottoscritto la posizione della debitrice nei confronti del condominio.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Via Vittorio Emanuele III, 163, edificio B, interno 2, piano T  
L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel comune di Casalnuovo di Napoli (NA), più precisamente a Licignano, in zona centrale, alla via Vittorio Emanuele III, 141/bis; il comune di Casalnuovo di Napoli fa parte della conurbazione napoletana e si trova in immediata adiacenza del capoluogo a circa 10 chilometri a nord di Napoli. Negli ultimi decenni la città ha subito profonde trasformazioni a seguito del vertiginoso aumento della popolazione residente generato da un'elevata offerta abitativa che ha intercettato negli anni la insoddisfatta domanda dei comuni contermini e della città di Napoli. La via in cui è ubicato il cespite è l'asse viario principale di Licignano, caratterizzato da costruzioni di tipo civile e dotato di tutti i servizi principali. Il cespite staggito fa parte di un edificio posto nel "Parco delle Palme" composto da diversi fabbricati, quello di interesse è il fabbricato B di quattro piani fuori terra con destinazione residenziale ed un piano seminterrato destinato a box. Una ampia area esterna comune è destinata ai percorsi pedonali e carrabili ed aree dedicate per il parcheggio, sono estremamente ridotte le aree a verde. Il cespite staggito dista: - 2,1 KM dal Comune Di Casalnuovo di Napoli, Piazza Municipio, 1, 80021 Casalnuovo di Napoli NA; - 1,5 km dal Carabinieri Comando Tenenza Casalnuovo di Napoli, Largo Maresciallo Manna, 80013 Casalnuovo di Napoli NA; - 1 km dalla Guardia Medica - Casalnuovo, Viale degli Oleandri, 1, 80013 Casalnuovo di Napoli NA; La stazione di Casalnuovo(RFI) è una stazione ferroviaria



posta sulla linea Roma-Napoli via Cassino, a servizio del centro abitato di Casalnuovo di Napoli. La stazione è dotata di due binari passanti e due tronchi (di cui uno in direzione Napoli, l'altro in direzione Caserta), la stazione è collegata con Napoli, Caserta e con la stazione di Napoli Campi Flegrei. Vi fermano tutti i treni regionali di Trenitalia. L'impianto ferroviario è gestito da Rete Ferroviaria Italiana (RFI). Il fabbricato viaggiatori è situato su via Roma, su via Vittorio Emanuele, nell'area dell'ex scalo merci, è invece situato il parcheggio gestito da Metropark. Stazione di Casalnuovo (Circumvesuviana) stazione della ferrovia Circumvesuviana, sita nel comune di Casalnuovo di Napoli sulla ferrovia Napoli-Nola-Baiano. La ex Circumvesuviana (gestita oggi dall'Ente Autonomo Volturno) ha quattro stazioni, situate a poca distanza l'una dall'altra, il che costituisce una sorta di metropolitana. Le quattro stazioni si trovano sulla tratta Napoli - Baiano, dalla stazione terminale Napoli Porta Nolana hanno questo ordine: Stazione di Salice Stazione di Casalnuovo (Circumvesuviana) Stazione di La Pigna Stazione di Talona. L'immobile, fa parte di un fabbricato individuato con la lettera "B" e costituito da 4 livelli fuori terra. Il cespite oggetto della presente relazione è ubicato al piano rialzato ed è individuato con l'interno n. 2; confina a Nord ed Ovest con le aree scoperte comuni, a Sud con altra unità immobiliare contraddistinta con il numero di interno 3, ad Est con androne condominiale. Il cespite staggito originariamente identificato con il sub 36, constava di 3 vani con ampia superficie esterna; con domanda di condono del 16/01/1995 prot. 1561 la sig.ra \*\*\*\* in qualità di proprietaria del cespite otteneva concessione edilizia in sanatoria n. 143 del 1996 per l'ampliamento dell'appartamento realizzato incorporando la superficie del terrazzo. Ad oggi l'unità immobiliare è composto da 4 vani oltre servizi ed accessori per una superficie complessiva di circa 65 mq escluso balcone, ha una pianta regolare di forma quadrata e gode di una doppia esposizione Nord/Ovest. L'appartamento in oggetto ha accesso dalla porta posta sulla destra del pianerottolo condominiale a cui si giunge percorrendo la rampa di scale, superata la quale, si accede ad un ingresso di circa 6,00 mq, procedendo verso ovest, di fronte alla porta di ingresso vi è il locale cucina/pranzo di 12 mq, mentre sulla destra dell'ingresso vi è la zona salotto di 10 mq. Da questo ambiente si accede ad una camera da letto e ad un disimpegno su cui afferiscono altra camera e locale igienico. Nello specifico: - ingresso di 5,87 mq; - locale cucina di 12,32 mq dotato di balcone esposto sul versante ovest con affaccio sull'area comune; - salotto di 10,18 mq; - camera matrimoniale di 12,15 mq con balcone esposto a Nord ed affaccio sull'area comune, tale consistenza è stata realizzata inglobando parte del balcone nella superficie utile abitabile; disimpegno di 1,88 mq; - camera da letto di 15,32 mq con balcone esposto ad Ovest; - locale igienico di 4,40 mq con finestra che affaccia nella camera matrimoniale. Si precisa che presso l'UTC del Comune in cui è ubicato il cespite in oggetto sono stati rinvenuti i grafici allegati alla pratica di condono presentata dalla precedente proprietaria sig.ra \*\*\*\*, non risultano depositate istanze relative ad altre richieste di condono né ai lavori di ristrutturazione eseguiti nell'appartamento. Verrà considerato il costo di una CILA in sanatoria ed i costi verranno decurtati dalla stima finale del bene. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Primo accesso effettuato congiuntamente al custode avv. Valente in data 06/10/2023.

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 742, Sub. 61, Categoria A2**

**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**

**Valore di stima del bene: € 96.460,44**





Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, individuando il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di occupazione dell'immobile e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, per lo stato d'uso e di manutenzione, l'ubicazione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, esposizione e confine, regolarità urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Alla luce delle considerazioni relative alla zona, alla descrizione dell'immobile in oggetto, sono stati applicati coefficienti correttivi del valore di mercato delle singole unità, in relazione allo stato di conservazione, allo stato di occupazione degli stessi ed alla loro destinazione d'uso. Si riportano i coefficienti K di svalutazione o rivalutazione da considerare per la stima delle unità immobiliari in esame.

#### COEFFICIENTI K:

K1 – stima in funzione della tipologia dell'edificio = 1

K2 – stima in funzione della presenza di servizi non ordinari = 1,1

K3 – stima in funzione delle parti comuni dell'edificio = 1

K4 - stima in funzione della presenza di beni condominiali = 1

K5 – stima in funzione della grandezza = 1

K6 – stima in funzione della posizione = 1,1

K7 – stima in funzione delle caratteristiche di costruzione e dello stato di manutenzione = 1

k8 – stima in funzione della vetustà = 1

K9 – stima in funzione della regolarità urbanistica = 0,8

K10 – stima in funzione dello stato di occupazione dell'immobile = 0,95

$K_{tot} = k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6 \times k_7 \times k_8 \times k_9 \times K_{10} =$

$$1 \times 1,1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1,1 \times 1 \times 1 \times 0,8 \times 0,95 = 0,9196$$

Dall'indagine diretta, presso i Notai ed i Mediatori, fonti informative (agenzie immobiliari, colloqui con proprietari di altri terreni ubicati nella zona, listino ufficiale del mercato immobiliare, dati OMI e BIN, analisi di immobili comparabili, da immobiliare.it e tecnocasa.it) per reperire i dati necessari alla comparazione, il sottoscritto ha acquisito informazioni relative a beni che mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con i beni in questione. Il cespite pignorato sito alla via V. Emanuele III è individuato al N.C.E.U. del comune di Casalnuovo di Napoli al foglio 12 p.lla 742 sub 61. Per tale zona e per tale destinazione, il sottoscritto ritiene congruo un valore al mq di € 1.500,00; tale valore, sarà corretto in base ai coefficienti suindicati. In considerazione del calcolo della superficie commerciale ed in considerazione dei coefficienti correttivi, il più probabile valore di mercato è pari a: €/mq 1379,40.

Superficie commerciale cespite pignorato = mq 75,13.

Il valore dell'immobile è pari a mq 75,13 x €/mq 1379,40 = € 103.634,32.



Il valore così ottenuto sarà comparato ad un ulteriore valore di stima ottenuto con il metodo indiretto per capitalizzazione dei redditi (Income Approach).

#### PROCEDIMENTO DI STIMA INDIRETTA (Income Approach)

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare redditi futuri e scontarli al momento della stima.

Esso si articola in tre fasi principali:

- determinazione dei redditi da capitalizzare;
- determinazione del tasso di capitalizzazione;
- operazione aritmetica della capitalizzazione dei redditi.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuale lordo, a tale elemento verrà aggiunto:

- l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto di una periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;
- le spese di manutenzione, tributi, Imposte, nonché spese per sfritto o mancato pagamento a carico del proprietario.

RIt reddito lordo totale: pari al canone annuo di affitto stimato di circa € 6.000,00 (poco meno di € 7,00/m x mq).

Canone mensile € 500,00 x 12 mesi (rate anticipate, calcolando l'interesse) = € 6.000,00. Le spese annuali da supportare dal proprietario quali manutenzione straordinaria e le assicurazioni dell'immobile, tributi, sfitti ed interessi per mancato reddito da sfritto, di media sono pari a circa il 35% del reddito lordo, per cui:

$$\text{Bf} = \text{RIt} - (\text{Q} + \text{Tr} + \text{Sf} + \text{I})^* = € 2.100,00 \text{ (* circa 35\%)} \\ \text{sommano Bf} = \text{RIt} \times 0,65 = € 3.900,00$$

Il valore del saggio medio di capitalizzazione, in considerazione della destinazione abitativa del cespite, può essere quantificato in 2,4 %.  $r = 2,4 \%$

$$\text{Valore di capitalizzazione del reddito } V0 = \text{Bf}/r = € 162.500,00$$

Quindi, il Valore più probabile di mercato secondo il procedimento della Stima Analitica è di € 162.500,00.

Riepilogando i valori relativi ai due diversi sistemi di stima:

- valore per capitalizzazione di reddito = € 162.500,00
- valore di mercato per comparazione dei beni € 103.634,32

Alla luce dei due metodi applicati ed in considerazione dei valori ottenuti risulta che dalla media tra i due si ottiene il più probabile valore di mercato del cespite pari ad € 133.067,16

È stato applicato il coefficiente di decurtazione del 10 % per la garanzia di vizi occulti pari ad € 13.306,72

Al valore complessivo dell'immobile dovrà essere detratto il costo di € 300,00 per l'adeguamento delle planimetrie catastali mediante pratica DOCFA, il valore di € 3.000,00 per la CILA in sanatoria e il costo stimato in € 20.000,00 per ripristinare lo stato dei luoghi (parte del balcone inglobato nell'abitazione).



Pertanto il valore finale dell'immobile sarà pari a:

€ 133.067,16 - € 13.306,72 - € 300,00 - € 3.000,00 - € 20.000,00 = € 96.460,44

### TABELLA SINOTTICA BENE N.1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore	Correzioni di stima	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Casalnuovo di Napoli (NA) - Via Vittorio Emanuele III, 163, edificio B, interno 2, piano T	75,13 mq	-		€ 133.067,16
Coefficiente di riduzione per garanzia di vizi occulti 10%			€ 13.306,72	- € 13.306,72
Pratica DOCFA			€ 300,00	- € 300,00
Pratica CILA			€ 3.000,00	- € 3.000,00
Ripristino dello stato dei luoghi			€ 20.000,00	- € 20.000,00
<b>Valore di stima</b>				<b>€ 96.460,44</b>

**Valore finale di stima: € 96.460,44**

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

Cercola, li 15/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Tammaro Antonio



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Via Vittorio Emanuele III, 163, edificio B, interno 2, piano T

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel comune di Casalnuovo di Napoli (NA), più precisamente a Licignano, in zona centrale, alla via Vittorio Emanuele III, 141/bis; il comune di Casalnuovo di Napoli fa parte della conurbazione napoletana e si trova in immediata adiacenza del capoluogo a circa 10 chilometri a nord di Napoli. Negli ultimi decenni la città ha subito profonde trasformazioni a seguito del vertiginoso aumento della popolazione residente generato da un'elevata offerta abitativa che ha intercettato negli anni la insoddisfatta domanda dei comuni contermini e della città di Napoli. La via in cui è ubicato il cespite è l'asse viario principale di Licignano, caratterizzato da costruzioni di tipo civile e dotato di tutti i servizi principali. Il cespite staggito fa parte di un edificio posto nel "Parco delle Palme" composto da diversi fabbricati, quello di interesse è il fabbricato B di quattro piani fuori terra con destinazione residenziale ed un piano seminterrato destinato a box. Una ampia area esterna comune è destinata ai percorsi pedonali e carrabili ed aree dedicate per il parcheggio, sono estremamente ridotte le aree a verde. Il cespite staggito dista: - 2,1 KM dal Comune Di Casalnuovo di Napoli, Piazza Municipio, 1, 80021 Casalnuovo di Napoli NA; - 1,5 km dal Carabinieri Comando Tenenza Casalnuovo di Napoli, Largo Maresciallo Manna, 80013 Casalnuovo di Napoli NA; - 1 km dalla Guardia Medica - Casalnuovo, Viale degli Oleandri, 1, 80013 Casalnuovo di Napoli NA; La stazione di Casalnuovo(RFI) è una stazione ferroviaria posta sulla linea Roma-Napoli via Cassino, a servizio del centro abitato di Casalnuovo di Napoli. La stazione è dotata di due binari passanti e due tronchi (di cui uno in direzione Napoli, l'altro in direzione Caserta), la stazione è collegata con Napoli, Caserta e con la stazione di Napoli Campi Flegrei. Vi fermano tutti i treni regionali di Trenitalia. L'impianto ferroviario è gestito da Rete Ferroviaria Italiana (RFI). Il fabbricato viaggiatori è situato su via Roma, su via Vittorio Emanuele, nell'area dell'ex scalo merci, è invece situato il parcheggio gestito da Metropark. Stazione di Casalnuovo (Circumvesuviana) stazione della ferrovia Circumvesuviana, sita nel comune di Casalnuovo di Napoli sulla ferrovia Napoli-Nola-Baiano. La ex Circumvesuviana (gestita oggi dall'Ente Autonomo Volturno) ha quattro stazioni, situate a poca distanza l'una dall'altra, il che costituisce una sorta di metropolitana. Le quattro stazioni si trovano sulla tratta Napoli - Baiano, dalla stazione terminale Napoli Porta Nolana hanno questo ordine: Stazione di Salice Stazione di Casalnuovo (Circumvesuviana) Stazione di La Pigna Stazione di Talona L'immobile, fa parte di un fabbricato individuato con la lettera "B" e costituito da 4 livelli fuori terra. Il cespite oggetto della presente relazione è ubicato al piano rialzato ed è individuato con l'interno n. 2; confina a Nord ed Ovest con le aree scoperte comuni, a Sud con altra unità immobiliare contraddistinta con il numero di interno 3, ad Est con androne condominiale. Il cespite staggito originariamente identificato con il sub 36, constava di 3 vani con ampia superficie esterna; con domanda di condono del 16/01/1995 prot. 1561 la sig.ra Lelio in qualità di proprietaria del cespite otteneva concessione edilizia in sanatoria n. 143 del 1996 per l'ampliamento dell'appartamento realizzato incorporando la superficie del terrazzo. Ad oggi l'unità immobiliare è composto da 4 vani oltre servizi ed accessori per una superficie complessiva di circa 65 mq escluso balcone, ha una pianta regolare di forma



quadrata e gode di una doppia esposizione Nord/Ovest. L'appartamento in oggetto ha accesso dalla porta posta sulla destra del pianerottolo condominiale a cui si giunge percorrendo la rampa di scale, superata la quale, si accede ad un ingresso di circa 6,00 mq, procedendo verso ovest, di fronte alla porta di ingresso vi è il locale cucina/pranzo di 12 mq, mentre sulla destra dell'ingresso vi è la zona salotto di 10 mq. Da questo ambiente si accede ad una camera da letto e ad un disimpegno su cui afferiscono altra camera e locale igienico. Nello specifico: - ingresso di 5,87 mq; - locale cucina di 12,32 mq dotato di balcone esposto sul versante ovest con affaccio sull'area comune; - salotto di 10,18 mq; - camera matrimoniale di 12,15 mq con balcone esposto a Nord ed affaccio sull'area comune, tale consistenza è stata realizzata inglobando parte del balcone nella superficie utile abitabile; disimpegno di 1,88 mq; - camera da letto di 15,32 mq con balcone esposto ad Ovest; - locale igienico di 4,40 mq con finestra che affaccia nella camera matrimoniale. Si precisa che presso l'UTC del Comune in cui è ubicato il cespite in oggetto sono stati rinvenuti i grafici allegati alla pratica di condono presentata dalla precedente proprietaria sig.ra Lelio, non risultano depositate istanze relative ad altre richieste di condono nè ai lavori di ristrutturazione che, a parere del sottoscritto, sono stati eseguiti nell'appartamento. Verrà considerato il costo di una CILA in sanatoria ed i costi verranno decurtati dalla stima finale del bene. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Primo accesso effettuato congiuntamente al custode avv. Valente in data 06/10/2023.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 742, Sub. 61, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano regolatore Generale del Comune di Casalnuovo di Napoli, approvato con decreto n. 546 del 05/08/1977, è entrato in vigore il 12/01/1998. Dagli elaborati grafici del PRG, il cespite in oggetto ricade in zona omogenea A ed in base alle NTA, capo IV, per le zone residenziali si riporta: Art. 20 (Zone residenziali) ..."Le zone residenziali si dividono in: zone di recupero e conservazione (Z.T.O.A. ), zone saturate e di completamento (Z.T.O.B.) zone residenziali di espansione (Z.T.O.C. ) Art. 21 (Zone territoriali omogenee di tipo "A") Come rappresentato nelle tavole, tali zone comprendono manufatti monumentali chiamati tali, dagli organi competenti ai sensi della legge 1/6/1939 n. 1089, o che sono ritenuti di rilevante importanza per pregi architettonici artistici; manufatti o insiemi di manufatti che pur non avendo pregi architettonici costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio-storico; parti di impianto urbano di carattere storico. In tale zona sono consentiti, in assenza di piano di recupero, interventi di: trasformazione interna, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, a parità di volume preesistente. Per le operazioni restauro e risanamento conservativo le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti. Nella zona A, nei soli interventi comportanti adeguamento antisismico, e' consentita la modifica della copertura con tetti resi non spingenti.



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 74/2023 DEL R.G.E.

### LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Casalnuovo di Napoli (NA) - Via Vittorio Emanuele III, 163, edificio B, interno 2, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 742, Sub. 61, Categoria A2	<b>Superficie</b>	75,13 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, con finiture di recente fattura e di media qualità, gode di una sufficiente esposizione, ed è sufficientemente creato e soleggiato.		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel comune di Casalnuovo di Napoli (NA), più precisamente a Licignano, in zona centrale, alla via Vittorio Emanuele III, 141/bis; il comune di Casalnuovo di Napoli fa parte della conurbazione napoletana e si trova in immediata adiacenza del capoluogo a circa 10 chilometri a nord di Napoli. Negli ultimi decenni la città ha subito profonde trasformazioni a seguito del vertiginoso aumento della popolazione residente generato da un'elevata offerta abitativa che ha intercettato negli anni la insoddisfatta domanda dei comuni contermini e della città di Napoli. La via in cui è ubicato il cespite è l'asse viario principale di Licignano, caratterizzato da costruzioni di tipo civile e dotato di tutti i servizi principali. Il cespite staggito fa parte di un edificio posto nel "Parco delle Palme" composto da diversi fabbricati, quello di interesse è il fabbricato B di quattro piani fuori terra con destinazione residenziale ed un piano seminterrato destinato a box. Una ampia area esterna comune è destinata ai percorsi pedonali e carrabili ed aree dedicate per il parcheggio, sono estremamente ridotte le aree a verde. Il cespite staggito dista: - 2,1 KM dal Comune Di Casalnuovo di Napoli, Piazza Municipio, 1, 80021 Casalnuovo di Napoli NA; - 1,5 km dal Carabinieri Comando Tenenza Casalnuovo di Napoli, Largo Maresciallo Manna, 80013 Casalnuovo di Napoli NA; - 1 km dalla Guardia Medica - Casalnuovo, Viale degli Oleandri, 1, 80013 Casalnuovo di Napoli NA; La stazione di Casalnuovo(RFI) è una stazione ferroviaria posta sulla linea Roma-Napoli via Cassino, a servizio del centro abitato di Casalnuovo di Napoli. La stazione è dotata di due binari passanti e due tronchi (di cui uno in direzione Napoli, l'altro in direzione Caserta), la stazione è collegata con Napoli, Caserta e con la stazione di Napoli Campi Flegrei. Vi fermano tutti i treni regionali di Trenitalia. L'impianto ferroviario è gestito da Rete Ferroviaria Italiana (RFI).Il fabbricato viaggiatori è situato su via Roma, su via Vittorio Emanuele, nell'area dell'ex scalo merci, è invece situato il parcheggio gestito da Metropark. Stazione di Casalnuovo (Circumvesuviana)stazione della ferrovia Circumvesuviana, sita nel comune di Casalnuovo di Napoli sulla ferrovia Napoli-Nola-Baiano. La ex Circumvesuviana (gestita oggi dall'Ente Autonomo Volturno) ha quattro stazioni, situate a poca distanza l'una dall'altra, il che costituisce una sorta di metropolitana. Le quattro stazioni si trovano sulla tratta Napoli - Baiano, dalla stazione terminale Napoli Porta Nolana hanno questo ordine: Stazione di Salice Stazione di Casalnuovo (Circumvesuviana) Stazione di La Pigna Stazione di Talona L'immobile, fa parte di un fabbricato individuato con la lettera "B" e costituito da 4 livelli fuori terra. Il cespite oggetto della presente relazione è ubicato al piano rialzato ed è individuato con l'interno n. 2; confina a Nord ed Ovest con le aree scoperte comuni, a Sud con altra unità immobiliare contraddistinta con il numero di interno 3, ad Est con androne condominiale. Il cespite staggito originariamente identificato con il sub 36, constava di 3 vani con ampia superficie esterna; con domanda di condono del 16/01/1995 prot. 1561 la sig.ra Lelio in qualità di proprietaria del cespite otteneva concessione edilizia in sanatoria n. 143 del 1996 per l'ampliamento dell'appartamento realizzato incorporando la superficie del terrazzo. Ad oggi l'unità immobiliare è composto da 4 vani oltre servizi ed accessori per una superficie complessiva di circa 65 mq escluso balcone, ha una pianta regolare di forma quadrata e gode di una doppia esposizione Nord/Ovest. L'appartamento in oggetto ha accesso dalla porta posta sulla destra del pianerottolo condominiale a cui si giunge percorrendo la rampa di scale, superata la quale, si accede ad un ingresso di circa 6,00 mq, procedendo verso</p>		



	<p>ovest, di fronte alla porta di ingresso vi è il locale cucina/pranzo di 12 mq, mentre sulla destra dell'ingresso vi è la zona salotto di 10 mq. Da questo ambiente si accede ad una camera da letto e ad un disimpegno su cui afferiscono altra camera e locale igienico. Nello specifico: - ingresso di 5,87 mq; - locale cucina di 12,32 mq dotato di balcone esposto sul versante ovest con affaccio sull'area comune; - salotto di 10,18 mq; - camera matrimoniale di 12,15 mq con balcone esposto a Nord ed affaccio sull'area comune, tale consistenza è stata realizzata inglobando parte del balcone nella superficie utile abitabile; disimpegno di 1,88 mq; - camera da letto di 15,32 mq con balcone esposto ad Ovest; - locale igienico di 4,40 mq con finestra che affaccia nella camera matrimoniale. Si precisa che presso l'UTC del Comune in cui è ubicato il cespite in oggetto sono stati rinvenuti i grafici allegati alla pratica di condono presentata dalla precedente proprietaria sig.ra Lelio, non risultano depositate istanze relative ad altre richieste di condono nè ai lavori di ristrutturazione che, a parere del sottoscritto, sono stati eseguiti nell'appartamento. Verrà considerato il costo di una CILA in sanatoria ed i costi verranno decurtati dalla stima finale del bene. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Primo accesso effettuato congiuntamente al custode avv. Valente in data 06/10/2023.</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Il bene oggetto di pignoramento, in sede di accesso, risultava occupato a titolo di residenza dalla sig.ra *** Omissis **** (esecutata) dal marito e dalla figlia minore, nonché dal fratello dell'esecutata.

