
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cozzolino Luisa, nell'Esecuzione Immobiliare 152/2016 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
via A. [REDACTED]
[REDACTED]

Credito Emiliano S.P.A.

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
via [REDACTED]
[REDACTED] (NA)
Nato a [REDACTED]

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
via [REDACTED]
[REDACTED]
Nata a [REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1.....	4
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano interrato	4
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1.....	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano interrato	5
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1.....	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano interrato	6
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1.....	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano interrato	7
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1	7
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1.....	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano interrato	8
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1.....	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano interrato	10
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano interrato	11
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1	11
Precisazioni	12
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1	12
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano interrato	12
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1	12



Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano interrato	13
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1.....	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano interrato	14
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1.....	15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano interrato	15
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1.....	15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano interrato	16
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1	17
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1.....	18
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano interrato	19
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1	20
Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1.....	21
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano interrato	21
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1.....	22
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano interrato	22
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1	22
Stima / Formazione lotti	22
Riepilogo bando d'asta	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 152/2016 del R.G.E.	28
Lotto Unico	28



INCARICO

All'udienza del 21/09/2017, il sottoscritto Arch. Cozzolino Luisa, con studio in Via Giuseppe Di Prisco, 164 - 80044 - Ottaviano (NA), email arch.cozzolino@gmail.com, PEC luisa.cozzolino@archiworldpec.it, Tel. 081 52 93 474, Fax 081 19 722 319, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/09/2017 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 Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano interrato
- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO 1

Appartamento composto da un salone, cucina abitabile, due camere da letto uno studio e due bagni, il tutto unito da un corridoio che culmina in un disimpegno, nonchè un balcone prospiciente il lato sud che a sua volta da accesso al lastrico solare descritto al Bene (3) e posto alla stessa quota dell'appartamento ma raggiungibile dallo stesso balcone. L'appartamento è posto al primo piano di un immobile a due piani, oltre il piano terra, in cui sono presenti altre unità immobiliari, raggiungibile da via Sediari, attraversando un cortile ed una strada privata, L'appartamento è collocato nell'immobile che risulta allocato alla fine della strada privata, non presenta la possibilità di parcheggio.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO INTERRATO

Deposito composto da un unico ambiente posto al piano interrato posto alla fine delle scale del fabbricato che lo contiene e precisamente il locale posto immediatamente a destra scendendo la scala comune, risulta diviso dall'altro locale di altra ditta da una rete metallica. Risulta raggiungibile dalla scala condominiale.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO 1

Lastrico solare posto al piano primo, che di fatto costituisce pertinenza dell'appartamento descritto al bene 1, che risulta essere protetto su tutti i lati da una inferriata dove è posto anche un cancello, sempre in ferro, che lo rende accessibile sul lato est dalla strada contraddistinta in catasto con particella 140 via Alcide De Gasperi. Risulta pertinente all'appartamento in quanto collegato ad esso tramite il balcone che collega l'appartamento al lastrico solare in quanto il balcone culmina proprio in esso. risulta ancora lastrico solare in quanto risulta a tutt'oggi privo di pavimento, ma nel momento in



cui sarà apposto tale pavimentazione potrà essere suscettibile di una trasformazione da lastrico solare a terrazza praticabile.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano interrato
- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO 1

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO INTERRATO

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

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO 1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO 1

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
via [REDACTED]
[REDACTED] (NA)
Nato a [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
via [REDACTED]
[REDACTED] (NA)
Nata a [REDACTED]

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



- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Nota 1 - Gli Esecutati si sono uniti in matrimonio il [REDACTED] prima dell'acquisto dei beni avvenuto il [REDACTED] a rogito del Notaio [REDACTED] in regime di Comunione legale dei Beni

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO INTERRATO

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
via [REDACTED]
[REDACTED] (NA)
Nato a [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
via [REDACTED]
[REDACTED]
Nata a [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Nota 1 - Gli Esecutati si sono uniti in matrimonio il [REDACTED] prima dell'acquisto dei beni avvenuto il [REDACTED] a rogito del Notaio [REDACTED] in regime di Comunione legale dei Beni

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO 1

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
via [REDACTED]
[REDACTED] (NA)
Nato a [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
via [REDACTED]



██████████
Nata a ██████████

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

- ██████████ (Proprietà 1/2)
- ██████████ (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Nota 1 - Gli Esecutati si sono uniti in matrimonio il ██████████ prima dell'acquisto dei beni avvenuto il ██████████ a rogito del Notaio ██████████ in regime di Comunione legale dei Beni (allegato 11 e 14)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO 1

Appartamento confina:

- a nord con strada privata contraddistinta in catasto con particella 698;
 - ad est in parte con il vano scala ed in parte con lastrico solare sub 101 descritto al bene 3;
 - a sud con area pertinenziale alla particella 696
 - ad ovest con area pertinenziale alla particella 696
- (allegato 2)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO INTERRATO

Deposito confina:

- a nord con deposito avente sub 5
- est con vano scale condominiale
- a sud con area comune alla medesima particella 696
- ovest con terrapieno (allegato 2)

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO 1

il Lastrico solare confina:

- a nord con strada privata contraddistinta in catasto con particella 698;
 - ad est con strada via Alcide De Gasperi contraddistinta in catasto con particella 1404;
 - a sud con area pertinenziale alla particella 696
 - ad ovest in parte con vano scala comune ed in parte con balcone di pertinenza all'appartamento descritto al bene 1;
- (allegato 2)



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,60 mq	142,90 mq	1,00	142,90 mq	3,07 m	primo
Balcone	23,82 mq	23,82 mq	0,25	5,96 mq	3,07 m	primo
Totale superficie convenzionale:				148,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				148,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In merito al calcolo della Consistenza: Il criterio di calcolo adottato prevede per la determinazione della consistenza del bene, l'utilizzo di una superficie convenzionale ricavata dalla somma della superficie netta residenziale (calpestabile), della superficie non residenziale omogeneizzata e quella occupata dalle murature. I coefficienti di omogeneizzazione adottati per il calcolo della superficie convenzionale sono quelli riportati nel seguito ed in ossequio alla norma UNI EN 15733/2011, per il calcolo della superficie commerciale, le superfici sono indicate per ciascun ambiente nel rilievo dell'unità immobiliare. (allegato 9)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO INTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	13,61 mq	18,17 mq	1,00	18,17 mq	2,00 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				18,17 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,17 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In merito al calcolo della Consistenza: Il criterio di calcolo adottato prevede per la determinazione della consistenza del bene, l'utilizzo di una superficie convenzionale ricavata dalla somma della superficie netta residenziale (calpestabile), della superficie non residenziale omogeneizzata e quella occupata dalle murature. I coefficienti di omogeneizzazione adottati per il calcolo della superficie convenzionale sono quelli riportati nel seguito ed in ossequio alla norma UNI EN 15733/2011, per il calcolo della superficie commerciale, le superfici sono indicate per ciascun ambiente nel rilievo



dell'unità immobiliare. (allegato 9)

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lastrico solare fino a 25 mq	87,90 mq	87,90 mq	1,00	87,90 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				87,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In merito al calcolo della Consistenza: Il criterio di calcolo adottato prevede per la determinazione della consistenza del bene, l'utilizzo di una superficie convenzionale ricavata dalla somma della superficie netta residenziale (calpestabile), della superficie non residenziale omogeneizzata e quella occupata dalle murature. I coefficienti di omogeneizzazione adottati per il calcolo della superficie convenzionale sono quelli riportati nel seguito ed in ossequio alla norma UNI EN 15733/2011, per il calcolo della superficie commerciale, le superfici sono indicate per ciascun ambiente nel rilievo dell'unità immobiliare. (allegato 9)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/1986 al 01/01/1992	(██████████), nato a (██████████) il (██████████), C.F. (██████████), proprietario per (1000/1000).	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 696, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 0,60 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	(██████████), nato a (██████████) il (██████████), C.F. (██████████), proprietario per (1000/1000).	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 696, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 318,91 Piano 1
Dal 01/01/1994 al 12/01/2001	(██████████), nato a (██████████) il (██████████), C.F. (██████████), proprietario per (1000/1000).	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 696, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 318,91 Piano 1
Dal 12/01/2001 al 26/06/2018	(██████████), nato a (██████████) il (██████████), C.F. (██████████), proprietario per (1/2). (██████████), nata a (██████████) il (██████████), C.F. (██████████), proprietario per (1/2).	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 696, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale Totale: 145 mq; Totale escluse aree scoperte 138 m Rendita € 318,91 Piano 1



I Titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/1981 al 01/01/1992	(██████████), nato a (██████████) il (██████████), C.F. (██████████), proprietario per (1000/1000).	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 696, Sub. 6 Categoria C2 Cl.1, Cons. 18 mq Rendita € 33,46 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	(██████████), nato a (██████████) il (██████████), C.F. (██████████), proprietario per (1000/1000).	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 696, Sub. 6 Categoria C2 Cl.1, Cons. 18 mq Rendita € 31,61 Piano S1
Dal 01/01/1994 al 12/01/2001	(██████████), nato a (██████████) il (██████████), C.F. (██████████), proprietario per (1000/1000).	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 696, Sub. 6 Categoria C2 Cl.1, Cons. 18 mq Rendita € 31,61 Piano S1
Dal 12/01/2001 al 26/06/2018	(██████████), nato a (██████████) il (██████████), C.F. (██████████), proprietario per (1/2). (██████████), nata a (██████████) il (██████████), C.F. (██████████), proprietario per (1/2).	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 696, Sub. 6 Categoria C2 Cl.1, Co 18 mq Superficie catastale Totale: 21 Rendita € 31,61 Piano S1

I Titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/10/2000 al 12/01/2001	(██████████), nato a (██████████) il (██████████), C.F. (██████████), proprietario per (1000/1000).	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 696, Sub. 101 Categoria L Piano 1
Dal 12/01/2001 al 26/06/2018	(██████████), nato a (██████████) il (██████████), C.F. (██████████), proprietario per (1/2). (██████████), nata a (██████████) il (██████████), C.F. (██████████), proprietario per (1/2).	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 696, Sub. 101 Categoria L Piano 1

I Titolari catastali corrispondono a quelli reali



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	696	7		A3	2	6,5 vani	Totale 145 mq ; Totale escluse aree scoperte mq 138	318,91	1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è corrispondente allo stato dei luoghi, anche perchè la sottoscritta ha provveduto ad effettuare inserimento di planimetria mancante a mezzo di redazione e presentazione DOCFA relativamente all'appartamento di cui in oggetto.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO INTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	696	6		C2	1	18 mq	Totale 21 mq	31,61	S1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è corrispondente allo stato dei luoghi, anche perchè la sottoscritta ha provveduto ad effettuare inserimento di planimetria mancante a mezzo di redazione e presentazione DOCFA relativamente al locale deposito di cui in oggetto.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	696	101		L					1	



Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è corrispondente allo stato dei luoghi, anche se risulta essere stata rasterizzata al contrario, così come si può evincere dalla scritte riportate sulla stessa, ciò è accaduto poichè i precedenti modelli che il catasto forniva per la presentazione delle planimetrie catastali erano delle schede millimetriche che avevano la caratteristica di essere trasparenti al fine di poter effettuare, da parte dei tecnici del catasto, un controllo tramite sovrapposizione delle planimetrie, ma in definitiva si riesce ad evincere la planimetria che risulta essere conforme allo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO 1

Il Lastrico solare risulta essere di fatto una pertinenza dell'appartamento descritto al bene 1 raggiungibile a mezzo del balcone dell'appartamento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO 1

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione con finiture di uso corrente ben mantenuto . Per tutto ciò che concernente lo stato di conservazione dell'intero edificio esso si presenta in mediocre stato di conservazione in quanto necessita di interventi per il rifacimento delle facciate, nonchè rifacimento ed ammodernamento dell'androne per cui saranno detratti dal valore dell'immobile una percentuale pari al 20% di decremento utili per eventuali spese non ancora deliberate per il rifacimento delle facciate dell'intero immobile.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO INTERRATO

il locale deposito si presenta in mediocre stato di conservazione relativamente alla sua destinazione d'uso si presenta soltanto con una increspatura senza finestre e soprattutto senza pavimento, con caratteristiche più simili ad un locale cantina.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO 1

Il lastrico solare presenta una guaina bituminosa logorata dalle intemperie con ampi ed evidenti rattoppi nonchè delimitata da una recinzione in ferro che necessita di essere spazzola al fine di rimuovere la ruggine nonchè di essere ritinteggiata per cui nel complesso versa in mediocre stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO 1



Le parti comuni restano relativamente all'androne ed alla scala relativamente ai proporzionali diritti così come indicato nell'atto di provenienza che si allega.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO INTERRATO

Le parti comuni restano relativamente all'androne ed alla scala relativamente ai proporzionali diritti così come indicato nell'atto di provenienza che si allega.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO 1

Le parti comuni restano relativamente all'androne ed alla scala relativamente ai proporzionali diritti così come indicato nell'atto di provenienza che si allega.c

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO 1

L'appartamento che si sviluppa al piano primo di un edificio che presenta tre piani fuori terra oltre i locali al piano seminterrato, esso risulta composto da un piccolo salone che funge da ingresso da cui si diparte il corridoio che unisce il resto delle stanze poste in successione e precisamente lavanderia/bagno, cucina abitabile, due camere da letto ed un studio oltre ad un ampio bagno ed un balcone che si sviluppa su lato nord e che culmina su di un lastrico solare praticabile ed annesso di fatto all'appartamento trattato in suddetta perizia e precisamente descritta al bene 3 .presenta aperture su due lati liberi e precisamente lato sud e nord e risulta comunque ben illuminato ed arieggiato

Accesso: L'accesso all'appartamento avviene dall'androne condominiale, percorrendo un viale privato accessibile da una corte privata collegata direttamente il cui accesso avviene da via Sediari. Fondazioni: Le strutture portanti verticali di tutto l'immobile, sono costituite da muratura portante composta da blocchi di tufo squadriati che continuano anche in elevazione, mentre quelle orizzontali sono costituite da solai in conglomerato cementizio armato e laterizi gettati in opera, le tramezzature interne sono costituite rispettivamente da murature di laterizi forati dallo spessore di cm 8, mentre le tamponature esterne sono costituite da blocchi di tufo dallo spessore di cm 40, Intonaci: Per ciò che attiene agli elementi di finitura, tutte le pareti interne ed il soffitto dell'unità immobiliare risultano intonacate con intonaco tradizionale costituito da malta di calce e polvere di marmo. Tutte le pareti sono rifinite con pittura lavabile sintetica a tinte chiare e si presenta in buono stato di conservazione . Per ciò che attiene le facciate esterne di tutto l'immobile risultano intonacato e non tinteggiato in mediocre stato di conservazione. Pavimenti: L'unità immobiliare è dotata di pavimenti costituiti da piastrelle in monocottura smaltata compreso nei bagni, mentre e nella zona cucina e nei restanti ambienti è presente un gres di colore chiaro, in buone condizioni e di fatture corrente . Impianti : L'unità immobiliare è dotata degli impianti: elettrico, telefonico, citofonico, idrico ed igienico-sanitario e di riscaldamento e di condizionamento nella maggior parte degli ambienti . Impianto Idrico : Non si riscontrano segni visibili di infiltrazioni d'acqua che possano far pensare a perdite dell'impianto. Per ciò che concerne il materiale, la tipologia e lo stato di conservazione di tubi e raccordi non si dispone di elementi di valutazione in quanto come è facilmente intuibile l'impianto idrico è del tipo sotto traccia cioè non a vista, quindi una eventuale indagine avrebbe dovuto necessariamente richiedere parziali spicconature di intonaco, parziali demolizioni del pavimento e dei rivestimenti del bagno e della cucina. Impianto Elettrico: L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, del tipo sotto traccia dotato di quadro di comando dotato di interruttori differenziali (comunemente chiamati salvavita) e di interruttori magnetotermici, apparentemente in buono stato ed efficienti. Punti presa, interruttori, supporti e cassette appaiono in buono stato di conservazione .Impianto di riscaldamento:



L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, con la presenza di una caldaia murale alimentata gas metano il cui misuratore è posto sul balcone e provvede anche alla produzione di acqua calda sanitaria ed appare in discreto stato di conservazione. L'appartamento è provvista di caloriferi in alluminio e in alcune stanze vi è la presenza di condizionatori, è presente nel salone un caminetto a legna. Porte ed infissi : Le porte interne dell'unità immobiliare sono tutte in legno con inserti in vetro, realizzate artigianalmente appaiono in buono ottimo stato di conservazione e non necessitano di alcun intervento manutentivo. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato bianco e sono dotati di vetro camera e sono protetti da elementi del tipo alla napoletana con alette orientabili, sempre in PVC, il portoncino di ingresso ed è del tipo blindato. Allacci Utenze: Inoltre, l'unità immobiliare è dotata dei necessari allacci ai seguenti servizi: allaccio alla rete di adduzione di energia elettrica, allaccio alla rete Idrica Comunale, del telefono. Per quanto riguarda i rispettivi misuratori di consumo sono posti nell'androne d'ingresso al piano terra. Tutto l'appartamento presenta caratteristiche di finitura di buona qualità e risalenti ad una recente ristrutturazione, risultano di comune fattura e nel complesso risultano in buono stato di conservazione.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO INTERRATO

La cantina si sviluppa in un unico ambiente separato dalla scala da una porta in ferro si presenta senza alcun pavimento e con una increspatura di colore bianco alle pareti presenta una finestra a bocca di lupo senza alcun infisso.

Accesso: L'accesso al locaè deposito avviene dalla scala condominiale.

Fondazioni: Le strutture portanti verticali di tutto l'immobile, sono costituite da muratura portante composta da mattoni in tufo dallo spessore di cm 60 che continuano in elevazione rastremandosi, mentre quelle orizzontali sono costituite da solai in putrelle e tavelloni al piano interrato mentre in elevazione presenta solai in conglomerato in cementizio armato e laterizi gettati in opera, le tramezzature interne sono costituite rispettivamente da murature di laterizi forati dallo spessore di cm 8, mentre le tamponature esterne sono costituite da blocchi di laterizi forati dallo spessore di cm 30, mentre i solai sono in cemento armato e laterizi gettati in opera. Intonaci: Per ciò che attiene agli elementi di finitura, tutte le pareti interne ed il soffitto dell'unità immobiliare risultano ricoperte da una lieve increspatura e non risultano tinteggiate e mancante di una adeguata pavimentazione che invece risulta essere costituita da un battuto di cemento, il tutto versa in cattive condizioni per assenza di manutenzione. Impianti : non è presente alcun impianto. (All.2)

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO 1

Il lastrico solare presenta una guaina bituminosa logorata dalle intemperie con ampi ed evidenti rattoppi nonchè delimitata da una recinzione in ferro che necessita di essere spazzola al fine di rimuovere la ruggine nonchè di essere ritinteggiata per cui nel complesso versa in mediocre stato di conservazione.

Accesso: L'accesso al lastrico avviene sia dal balcone di pertinenza all'appartamento, nonchè risulta dotata di cancello in ferro che permette l'accesso esclusivo dalla strada, e che rende detto lastrico suscettibile di trasformazione in terrazzo che potrebbe fungere da secondo ingresso all'appartamento di cui è pertinenza e descritto al bene 1. Fondazioni: Le strutture portanti verticali di tutto l'immobile, sono costituite da travi e pilastri in conglomerato cementizio armato, mentre quelle orizzontali sono costituite da solai in conglomerato cementizio armato e laterizi gettati in opera, le tramezzature interne sono costituite rispettivamente da murature di laterizi forati dallo spessore di cm 8, mentre le tamponature esterne sono costituite da blocchi di laterizi forati dallo spessore di cm 30, mentre i solai sono in cemento armato e laterizi gettati in opera. . Pavimenti: non è presente alcuna pavimentazione. nel complesso risultano in mediocre stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO 1

l'immobile risulta occupato dal coniuge esecutato Sig.ra [REDACTED] ed il nucleo familiare

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO INTERRATO

l'immobile risulta nella disponibilità del coniuge esecutato Sig.ra [REDACTED] che ne detiene il possesso materiale

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO 1

l'immobile risulta essere di pertinenza all'appartamento occupato dal coniuge esecutato Sig.ra [REDACTED] ed il nucleo familiare

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/1963 al 12/01/2001	([REDACTED]), nato a ([REDACTED]) il ([REDACTED]), C.F. ([REDACTED]), ([REDACTED]), proprietario per (1000/1000).	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	29/03/1963		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Santa maria Capua Vetere	26/04/1963	14628	
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 12/01/2001 al 25/06/2018	([REDACTED]), nato a ([REDACTED]) il ([REDACTED]), C.F. ([REDACTED]), ([REDACTED]), proprietario per (1/2). ([REDACTED]), nata a ([REDACTED]) il ([REDACTED]), C.F. ([REDACTED]), ([REDACTED]), proprietario per (1/2).	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio [REDACTED]	12/01/2001	29453	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria dei registri immobiliare di Santa Maria Capua Vetere	19/01/2001	1367	1059
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBCATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/1963 al 12/01/2001	(██████████), nato a (██████████) il (██████████), C.F. (██████████), proprietario per (1000/1000).	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	██████████		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Santa maria Capua Vetere	██████████	14628	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/01/2001 al 25/06/2018	(██████████), nato a (██████████) il (██████████), C.F. (██████████), proprietario per (1/2). (██████████), nata a (██████████) il (██████████), C.F. (██████████), proprietario per (1/2).	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio ██████████ ██████████	██████████	29453	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliare di Santa Maria Capua Vetere	██████████	1367	1059
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/1963 al 12/01/2001	(██████████), nato a (██████████) il (██████████), C.F. (██████████), proprietario per (1000/1000).	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	██████████		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Santa maria Capua Vetere	26/04/1963	14628	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 12/01/2001 al 25/06/2018	(██████████), nato a (██████████) il (██████████), C.F. (██████████), proprietario per (1/2). (██████████), nata a (██████████) il (██████████), C.F. (██████████), proprietario per (1/2).	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio ██████████ ██████████	██████████	29453	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliare di Santa Maria Capua Vetere	██████████	1367	1059
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		



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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caserta aggiornate al 28/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Ufficio Provinciale di [REDACTED]
Reg. gen. 1368 - Reg. part. 145
Quota: 1/1
Importo: € 154.937,07
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED], [REDACTED]
Capitale: € 7.746,85
Rogante: Notaio [REDACTED]
Data: [REDACTED]
N° repertorio: 29454
- **Ipoteca Legale** derivante da derivante da norma artt. 77 Dpr 29/09/1973 Num. 602
Iscritto a [REDACTED]
Reg. gen. 38811 - Reg. part. 14580
Quota: 1/1
Importo: € 8.060,22
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 4.030,11
Percentuale interessi: 8,40 %
Data: [REDACTED]
N° repertorio: 5746
N° raccolta: 100
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ufficio Provinciale di [REDACTED]
Reg. gen. 34066 - Reg. part. 5671
Quota: 1/1
Importo: € 57.300,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 35.849,29



Rogante: Tribunale di Nola
Data: 18/05/2010
N° repertorio: 1664/2010

Trascrizioni

- **Atto esecutivo Cautelare - Atto di Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Ufficio Provinciale di Caserta il 30/06/2016
Reg. gen. 21440 - Reg. part. 15776
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO INTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di di Caserta aggiornate al 28/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Ufficio Provinciale di Caserta il 19/01/2001
Reg. gen. 1368 - Reg. part. 145
Quota: 1/1
Importo: € 154.937,07
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 7.746,85
Rogante: Notaio [REDACTED]
Data: [REDACTED]
N° repertorio: 29454
- **Ipoteca Legale** derivante da norma artt. 77 Dpr 29/09/1973 Num. 602
Iscritto a Caserta il 20/07/2005
Reg. gen. 38811 - Reg. part. 14580
Quota: 1/1
Importo: € 8.060,22
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 4.030,11
Percentuale interessi: 8,40 %
Data: 24/06/2005
N° repertorio [REDACTED]
N° raccolta: [REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ufficio Provinciale di Caserta il 16/08/2010
Reg. gen. 34066 - Reg. part. 5671
Quota: 1/1
Importo: € 57.300,00
A favore di [REDACTED]



Contro [REDACTED]
Capitale: € 35.849,29
Rogante: Tribunale di Nola
Data: 18/05/2010
N° repertorio: 1664/2010

Trascrizioni

- **Atto esecutivo Cautelare - Atto di Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Ufficio Provinciale di Caserta il 30/06/2016
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1/1
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di di Caserta aggiornate al 28/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Ufficio Provinciale di Caserta il 19/01/2001
Reg. gen. 1368 - Reg. part. 145
Quota: 1/1
Importo: € 154.937,07
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 7.746,85
Rogante: [REDACTED]
Data [REDACTED]
N° repertorio: 29454
- **Ipoteca Legale** derivante da derivante da norma artt. 77 Dpr 29/09/1973 Num. 602
Iscritto a Caserta il 20/07/2005
Reg. gen. 38811 - Reg. part. 14580
Quota: 1/1
Importo: € 8.060,22
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 4.030,11
Percentuale interessi: 8,40 %
Data: [REDACTED]
N° repertorio: 5746
N° raccolta: 100
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ufficio Provinciale di Caserta il 16/08/2010
Reg. gen. 34066 - Reg. part. 5671
Quota: 1/1



Importo: € 57.300,00
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 35.849,29
Rogante: Tribunale di Nola
Data: [REDACTED]
N° repertorio: 1664/2010

Trascrizioni

- **Atto esecutivo Cautelare - Atto di Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Ufficio Provinciale di Caserta il 30/06/2016
Reg. gen. 21440 - Reg. part. 15776
Quota: 1/1
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO 1

Relativamente alla regolarità Urbanistica dell'unità immobiliare in oggetto la sottoscritta dalle indagini esperite presso l'ufficio Tecnico del Comune di Palma Campania risulta che il suddetto appartamento è stato edificato in assenza di Licenza Edilizia su di un immobile edificato regolarmente con Licenza Edilizia n. 99/71, e che per suddetto appartamento edificato al primo piano in prosieguo a quello sottostante è stata presentata regolare Domanda di condono ai sensi della legge 47/85 e per il quale è stato rilasciata al Sig. [REDACTED] (Dante causa dei debitori) regolare concessione edilizia in Sanatoria n. 32 del 06/11/2000.

Dall'esame dei grafici allegati alla suddetta Concessione Edilizia in sanatoria si evince che l'appartamento risulta essere regolare a meno del tramezzo che costituiva l'ingresso all'appartamento che risulta essere stato abbattuto per formare un unica stanza che oggi ospita il salone che funge da ingresso all'intero appartamento Detta modifica è sanabile in quanto trattasi di modifiche interne sempre consentite e sanabili a mezzo di redazione e presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi della Legge 380/2001 art. 37. con il pagamento di un'ammenda di euro 516 così come prevista nel presente art. 37, oltre le spese per la presentazione della Scia in sanatoria e per una somma calcolata in euro 1000,00 che saranno scorporate dal valore dell'immobile. l'immobile risulta da un punto di vista Urbanistico Regolare.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO INTERRATO

Relativamente alla regolarità Urbanistica dell'unità immobiliare in oggetto la sottoscritta dalle indagini esperite presso l'ufficio Tecnico del Comune di Palma Campania risulta che il suddetto locale deposito risulta essere stato edificato con regolare Licenza Edilizia n. 99/71, relativamente al piano interrato e rialzato poi successivamente interessato da è presentazione Domanda di condono ai sensi della legge 47/85 e per il quale è stato rilasciata al Sig. [REDACTED] (Dante causa dei debitori)



regolare concessione edilizia in sanatoria n. 32 del 06/11/2000, relativamente ai piani primo e secondo, in definitiva il locale deposito risulta regolare in quanto edificato con regolare Licenza come meglio specificato sopra.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO 1

Relativamente alla regolarità Urbanistica dell'unità immobiliare in oggetto la sottoscritta dalle indagini esperite presso l'ufficio Tecnico del Comune di Palma campania risulta che il suddetto lastrico risulta essere di copertura ad un locale deposito edificato in assenza di Licenza Edilizia, e che per suddetto locale deposito sottostante il lastrico è stata presentata regolare Domanda di condono ai sensi della legge 724/94 e per la quale è stata rilasciata al Sig. [REDACTED] (Dante causa dei debitori) regolare concessione edilizia in sanatoria n. 13 del 03/11/2000.

Dall'esame dei grafici allegati alla suddetta Concessione Edilizia in sanatoria si evince che il manufatto risulta regolare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nonostante nell'edificio vi siano altre unità immobiliari non risulta costituito alcun condominio

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO INTERRATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nonostante nell'edificio vi siano altre unità immobiliari non risulta costituito alcun condominio

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA SEDIARI, 64, PIANO 1

Nonostante nell'edificio vi siano altre unità immobiliari non risulta costituito alcun condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



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

LOTTO UNICO:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1
Appartamento posto al piano primo, composto da un salone che funge anche da ingresso, cucina abitabile, due bagni con lavanderia, due camere da letto ed uno studio, tutte unite da un corridoio che culmina in un disimpegno, ed un balcone su cui si affacciano tutte le camere che è collegato ad un lastrico solare utilizzato come terrazzo e descritto al bene 3.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 696, Sub. 7, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 312.192,00

- 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, regolarità geometrica della forma, 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 in coesistenza 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 agli immobili oggetto della stima.
- **CRITERI DI STIMA** : Per la valutazione del bene, si è ritenuto opportuno avvalersi del metodo di stima sintetico comparativo che consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili, di cui si conosce il valore di mercato. Il valore è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite, relativamente a beni con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto. La valutazione ha tenuto conto dell'attuale situazione di crisi economica e del conseguente calo delle compravendite nel settore immobiliare. Nella valutazione si sono poi considerate le caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare, oltre poi alla localizzazione, il contesto, il livello di piano, l'esposizione, l'illuminazione e la ventilazione, la distribuzione, la vetustà ed il grado di manutenzione.
- **FONTI** (reperimento dati valutativi) Sono state raccolte informazioni ed elementi valutativi presso n. 2 Agenzie Immobiliari operanti in Palma Campania(Na) nelle vicinanze del bene, poiché le stesse di riconosciuta esperienza e professionalità e meglio informate sull'andamento del mercato immobiliare nella zona in oggetto, e dalle quali, sebbene non siano state fornite loro indicazioni atte alla esatta individuazione del bene pignorato, ma solo della zona di ubicazione, si sono raccolti i seguenti valori unitari/mq:
 - 1) Agenzia n. 1 Valore Unitario/mq da 1.000,00 a 1200,00 €/mq
 - 2) Agenzia n. 2 Valore Unitario/mq da 1150,00 a 1100,00 €/mq
 - 3) Si è consultato poi l'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Agenzia Entrate OMI" che pone il bene nella fascia semicentrale B3 dal quale si è ricavato: il Valore Unitario per le abitazioni di tipo civile/mq da 980,00 a 1.500,00 €/mq (Periodo: II Semestre 2017)

Infine, in considerazione della natura del bene, e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché, ritenuto che la zona in cui è ubicato il bene, presenta la caratteristiche di essere collocato in una zona residenziale, in una zona a ridosso del centro di Palma Campania in una zona che è a limite tra il centro l'immediata periferia del comune di Palma Campania ma in considerazione del fatto che



l'edificio che contiene i beni di cui in oggetto è ubicato in una traversa di via Sediari che comunica a mezzo del lastrico solare a mezzo di un cancello con la strada via Alcide de Gasperi situata più a ridosso del centro quindi che colloca i beni in una zona residenziale più vicino al centro nelle vicinanze di scuole uffici e servizi essenziali in una posizione che permette di raggiungere a piedi i principali servizi che costituiscono, di fatto, sempre il maggiore incentivo in una vendita immobiliare, inoltre non vi è la possibilità di un vero e proprio parcheggio nella strada privata di via Sediari, mentre sulla strada via Alcide de Gasperi vi è più possibilità di parcheggio, inoltre l'appartamento è da un punto di vista catastale annoverato tra le abitazioni di tipo popolare, di fatto costituisce una vera e propria abitazione di tipo civile, per cui interpretando i valori di riferimento reperiti, trattandosi di dati che si riferiscono al mercato immobiliare della zona di riferimento, ma non al bene specifico, e prescindendo dalla semplice media aritmetica che nel caso specifico porterebbe a risultati non idonei alla stima da effettuare, il sottoscritto è giunto alla determinazione del: valore unitario/mq Stimato in 1100,00 €/mq; che è stato poi moltiplicato per la superficie convenzionale già calcolata e si è ottenuto il Valore di € 163.746,00

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano interrato
Deposito composto da un unico ambiente posto al piano interrato posto alla fine delle scale del fabbricato che lo contiene e precisamente il locale posto immediatamente a destra scendendo la scala comune, risulta diviso dall'altro locale di altra ditta da una rete metallica. Risulta raggiungibile dalla scala condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 696, Sub. 6, Categoria C2

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

Per ciò ce concerne il deposito/ cantinola in considerazione del fatto che nella zona di riferimento i prezzi dei box auto oscillano tra:

- 1) Agenzia n. 1 Valore Unitario/mq da 500,00 a 900,00 €/mq
- 3) Si è consultato poi l'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Agenzia Entrate OMI" che pone il bene nella fascia semicentrale B3 dal quale si è ricavato: il Valore Unitario per i box /mq da 540,00 a 820,00 €/mq (Periodo: Il Semestre 2017)

in riferimento al fatto che trattasi di locale di deposito/cantinola ed in considerazione delle caratteristiche del locale, dalle piccole dimensioni si è giunti ad un valore unitario di € 400,00

Per cui moltiplicato per i mq si è giunti al valore di euro € 7268,00

- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1
Lastrico solare posto al piano primo, che di fatto costituisce pertinenza dell'appartamento descritto al bene 1, che risulta essere protetto su tutti i lati da una inferriata dove è posto anche un cancello, sempre in ferro, che lo rende accessibile sul lato est dalla strada contraddistinta in catasto con particella 1404. Risulta pertinente all'appartamento in quanto collegato ad esso tramite il balcone che collega l'appartamento al lastrico solare in quanto il balcone culmina proprio in esso. risulta ancora lastrico solare in quanto risulta a tutt'oggi privo di pavimento, ma nel momento in cui sarà apposto tale pavimentazione potrà essere suscettibile di una trasformazione da lastrico solare a terrazzo praticabile, per cui il valore di stima applicato è comunque quello relativo al lastrico solare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 696, Sub. 101, Categoria L

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

Per il lastrico solare si è giunti al valore unitario/mq di € 100,00

- Che moltiplicato per la superficie convenzionale si è giunti al Valore di stima del bene di €7890,00



Oltre Decurtazione per presentazione Scia in sanatoria ai sensi del DPR 380/01, compreso di ammenda pecuniaria € 1000,00

Oltre i deprezzamenti (effettuati sul valore totale dei beni):

- Riduzione del 20% Per lo stato di conservazione dell'immobile che lo contiene,
- Riduzione del 5% perché occupato dall'esecutato
- Riduzione del 3% del val. per assenza di garanzia per vizi del bene venduto

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1	148,86 mq	1100€/mq	€163.746,00	100/100	€163.746,00
Bene N° 2 - Deposito Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano interrato	18,17 mq	400,00 €/mq	€ 7268,00	100/100	€ 7268,00
Bene N° 3 - Lastrico solare Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1	87,90 mq	100€/mq	€ 8790,00	100/100	€ 8790,00
Valore di stima:					€ 179.984,00
Oltre Decurtazione per presentazione Scia in sanatoria ai sensi del DPR 380/01, compreso di ammenda pecuniaria .					€ 1000,00
Deprezzamento del 3 % per assenza di garanzia per vizi del bene venduto Deprezzamento del 20% Per la vetustà e grado di manutenzione e d'uso Deprezzamento del 5 % perché occupato					€ 50.395,52
VALORE DI STIMA FINALE					€128.588,48
Valore finale di stima arrotondato :					€ 130.000,00

Valore finale di stima del Lotto : € 130.000,00



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.

Ottaviano, li 02/07/2018

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Documentazione fotografica Lotto Unico
- ✓ N° 2 - Estratto di Mappa particella 696
- ✓ N° 3 - Visura storica particella 696 sub 7
- ✓ N° 4 - Visura storica particella 696 sub 6
- ✓ N° 5 - Visura storica particella 696 sub 101
- ✓ N° 6 - Planimetria catastale part.lla 696 sub 7
- ✓ N° 7 - Planimetria catastale part.lla 696 sub 6
- ✓ N° 8 - Planimetria catastale part.lla 696 sub 101
- ✓ N° 9 - Rilievo dello stato dei luoghi Lotto unico
- ✓ N° 10 - Ispezioni ipotecarie con note
- ✓ N° 11 - Atto Per notaio Laudisio R
- ✓ N° 12 - Copia Concessione Edilizi in sanatori n. 32/2000
- ✓ N° 13 - Copia Concessione Edilizi in sanatori n. 13/2000
- ✓ N° 14- Certificato di Residenza , e Copia estratto dell'atto di Matrimonio con annotazione marginale.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cozzolino Luisa



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO VALORE FINALE DI STIMA DEL LOTTO : € 130.000,00

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1
Appartamento posto al piano primo, composto da un salone che funge anche da ingresso, cucina abitabile, due bagni con lavanderi, due camere da letto ed uno studio, tutte unite da un corridoio che culmina in un disimpegno, ed un balcone su cui si affacciano tutte le camere che è collegato ad un lastrico solare utilizzato come terrazzo e descritto al bene 3.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 696, Sub. 7, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano interrato
Deposito composto da un unico ambiente posto al piano interrato posto alla fine delle scale del fabbricato che lo contiene e precisamente il locale posto immediatamente a destra scendendo la scala comune, risulta diviso dall'altro locale di altra ditta da una rete metallica. Risulta raggiungibile dalla scala condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 696, Sub. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

-

- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1
Lastrico solare posto al piano primo, che di fatto costituisce pertinenza dell'appartamento descritto al bene 1, che risulta essere protetto su tutti i lati da una inferriata dove è posto anche un cancello, sempre in ferro, che lo rende accessibile sul lato est dalla strada contraddistinta in catasto con particella 1404. Risulta pertinente all'appartamento in quanto collegato ad esso tramite il balcone che collega l'appartamento al lastrico solare in quanto il balcone culmina proprio in esso. risulta ancora lastrico solare in quanto risulta a tutt'oggi privo di pavimento, ma nel momento in cui sarà apposto tale pavimentazione potrà essere suscettibile di una trasformazione da lastrico solare a terrazza praticabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 696, Sub. 101, Categoria L
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 152/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento	Superficie	148,86 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione con finiture di uso corrente ben mantenuto . Per tutto ciò che concernente lo stato di conservazione dell'intero edificio esso si presenta in mediocre stato di conservazione in quanto necessita di interventi per il rifacimento delle facciate, nonché rifacimento ed ammodernamento dell'androne per cui saranno detratti dal valore dell'immobile una percentuale pari al 4% di decremento utili per eventuali spese non ancora deliberate per il rifacimento delle facciate dell'intero immobile.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano primo, composto da un salone che funge anche da ingresso, cucina abitabile, due bagni con lavanderi, due camere da letto ed uno studio, tutte unite da un corridoio che culmina in un disimpegno, ed un balcone su cui si affacciano tutte le camere che è collegato ad un lastricosolare utilizzato come terrazzo e descritto al bene 3.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato dal coniuge esecutato Sig.ra ██████████ ed il nucleo familiare		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 696, Sub. 6, Categoria C2	Superficie	18,17 mq
Stato conservativo:	il locale deposito si presenta in mediocre stato di conservazione relativamente alla sua destinazione d'uso si presenta soltanto con una increspatura senza finestre e soprattutto senza pavimento, con caratteristiche più simili ad un locale cantina.		
Descrizione:	Deposito composto da un unico ambiente posto al piano interrato posto alla fine delle scale del fabbricato che lo contiene e precisamente il locale posto immediatamente a destra scendendo la scala comune, risulta diviso dall'altro locale di altra ditta da una rete metallica. Risulta raggiungibile dalla scala condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta nella disponibilità del coniuge esecutato Sig.ra ██████████ che ne detiene il possesso materiale		



Bene N° 3 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Palma Campania (NA) - via Sediari, 64, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 696, Sub. 101, Categoria L	Superficie	87,90 mq
Stato conservativo:	Il lastrico solare presenta una guaina bituminosa logorata dalle intemperie con ampi ed evidenti rattoppi nonchè delimitata da una recinzione in ferro che necessita di essere spazzola al fine di rimuovere la ruggine nonchè di essere ritinteggiata per cui nel complesso versa in mediocre stato di conservazione.		
Descrizione:	Lastrico solare posto al piano primo, che di fatto costituisce pertinenza dell'appartamento descritto al bene 1, che risulta essere protetto su tutti i lati da una inferriata dove è posto anche un cancello, sempre in ferro, che lo rende accessibile sul lato est dalla strada contraddistinta in catasto con particella 1404. Risulta pertinente all'appartamento in quanto collegato ad esso tramite il balcone che collega l'appartamento al lastrico solare in quanto il balcone culmina proprio in esso. risulta ancora lastrico solare in quanto risulta a tutt'oggi privo di pavimento, ma nel momento in cui sarà apposto tale pavimentazione potrà essere suscettibile di una trasformazione da lastrico solare a terrazza praticabile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta essere di pertinenza all'appartamento occupato dal coniuge esecutato Sig.ra [REDACTED] ed il nucleo familiare		

