

**TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD**

**III SEZIONE CIVILE**

**Ill. mo G. E. Dott.ssa Paola Caserta**

**Proc.n. 249/2022 R.G.Esec.**

/

La sottoscritta arch. Diana Caldarone, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 6329, in data 28. 12.2023 veniva nominata esperto stimatore nella causa in epigrafe, in data 15.09.2024 depositava la propria relazione di stima.

In data 07.04.2025 la S.V.I. chiedeva di: "integrare il quadro sintetico lotto con l'indicazione delle parti comuni indivise, con le precisazioni contenute in perizia, così da garantire maggiore intellegibilità in ipotesi di delega alla vendita," rinviando per la comparizione delle parti all'udienza del 29.9.2025, invitando la sottoscritta al deposito entro quella data di quanto indicato in motivazione.

Per quanto richiesto la sottoscritta integra il quadro sintetico del lotto, con quanto inserito nella nota depositata in data 10.10.2024.

## LOTTO UNICO

**Tipologia:** appartamento + box auto;

**Quota di proprietà:** piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$ ;

**Ubicazione:** Giugliano in Campania alla Via Vincenzo Gioberti, 3, scala "B", piano I°, int. 7 e piano S1;

**Composizione:** ingresso/soggiorno, n. 2 camere da letto, cucina, n.2 bagni, ripostiglio e n. 4 balconi e box auto a piano S1.

**L'esperto precisa che:**

1. la corte all'intero del complesso edilizio identificata con il sub 111 (oggi sub 137) è condominiale;

2. relativamente al box auto a piano S1, le aree di manovra sono: sub. 20, sub. 47 e sub 74 (oggi sub 141).

**Stato di occupazione:** occupato dall'esecutato che vi risiede con la famiglia ed il figlio minore.

**Confini in senso orario appartamento:** appartamento distinto con il numero 6 (sub 36) della stessa scala B, cassa scale e appartamento distinto con il numero interno 8 (sub 38) della stessa scala B.

**Confini box auto in senso orario:** area di manovra, locale autorimessa sub 49 della stessa scala B e locale autorimessa sub 29 della scala A.

**Dati Catastali appartamento:** NCEU del Comune di Giugliano in Campania, Foglio 54, part. 1915, sub 37, categoria A/2, classe 6, vani 5,5, Totale: 107 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 102 m<sup>2</sup>, R.C. euro 468,68;

**Dati catastali box auto:** NCEU del Comune di Giugliano in Campania, Foglio 54, part. 1915, sub 48, categoria C/6, classe 4, Cons. 19 m<sup>2</sup>, Sup. cat. 23 m<sup>2</sup>, R.C. euro 71,63;.

**Corrispondenza catastale:** lo stato dei luoghi non è conforme alle planimetrie catastali; è stato previsto un aggiornamento catastale i cui costi si stimano in via prudenziale euro 350,00 per ogni immobile.

Per una migliore descrizione si rimanda all'allegato grafico e fotografico (Cfr. all. 2-3)

**Concessioni:** Gli immobili oggetto del pignoramento sono parte di un fabbricato costruito dalla  
. con Concessione Edilizia del 98/2001 rilasciata dal Comune di  
Giugliano in Campania il 12.02.2002.

**Abusi:** in due balconi sono stati realizzati due armadi ciascuno di circa mq 0.81 e mq 0.63 con pannelli di alluminio; sono stati previsti i costi di ripristino dello stato dei luoghi il cui costo si stima in via prudenziale euro 2.000,00.

**Destinazione Urbanistica:** Gli immobili ricadono nel vigente P.R.G. in zona omogenea B/2, zona di completamento di primo grado e non sottoposta a vincoli; non risulta che il bene in questione ricada su suolo demaniale o sia gravato da uso civico, censo o livello.

**VALORE DEL LOTTO UNICO: euro 194.966,45**

**VALORE DELLA SOLA QUOTA: euro 69.000,00**

L'esperto stimatore ritenendo di aver espletato l'incarico nei limiti del mandato conferito e dei mezzi d' indagine a disposizione tanto in adempimento del mandato ricevuto, ai sensi della tecnica, in serena coscienza.

Napoli 09.09.2025

L'esperto stimatore  
Arch. Diana Caldarone

**ALLEGATI:**

1. Pec di invio Nota 2 di chiarimenti alle parti.