

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

G. E. dott.ssa Antonella Paone

Procedimento n. 180/2022

██████████ in qualità di procuratrice speciale di

██████████
c/
██

RELAZIONE DI STIMA INTEGRAZIONE

- Lotti costituiti:
- 1) locale deposito in Lusciano (CE) via P. Nenni, 15
in N.C.E.U fgl 2 - p.lla 5120 - sub 9 - cat. C/2
 - 2) appartamento in Lusciano (CE) via P. Nenni, 15
in N.C.E.U fgl 2 - p.lla 5120 - sub 4 - cat. A/2
 - 3) appartamento in Lusciano (CE) via P. Nenni, 15
in N.C.E.U fgl 2 - p.lla 5120 - sub 10 - cat. A/2
 - 4) appartamento in Lusciano (CE) via P. Nenni, 15
in N.C.E.U fgl 2 - p.lla 5120 - sub 11 - cat. A/2
 - 5) appartamento in Lusciano (CE) via P. Nenni, 15
in N.C.E.U fgl 2 - p.lla 5120 - sub 12 - cat. A/2
 - 6) appartamento in Lusciano (CE) via P. Nenni, 15
in N.C.E.U fgl 2 - p.lla 5120 - sub 13 - cat. A/2

L'ESPERTO STIMATORE
ing. Giuseppe Giuliano



PREMESSA

Lo scrivente, **ing. Giuseppe Giuliano**, già nominato esperto stimatore con Decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. depositato in Cancelleria in data 27/12/2023 nella Procedura di Espropriazione Immobiliare di cui trattasi, in data 10/04/2025 veniva investito dal G.E. **dott.ssa Antonella Paone** di:

- *incarico integrativo di stima relativo al valore dell'intera proprietà, comprensiva del bene comune non censibile sub 8, con conseguente aggiornata descrizione dei lotti.*

Si premette che al presente Procedimento Giudiziario è stato ricongiunto lo **stralcio della Procedura NERGE 300/2024**, fondato sul verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli Nord in data **12/07/2024**, trascritto nei RR. II. di S. Maria C.V. in data **01/08/2024** ai **nn. 31082/25146**, a favore della società [REDACTED], e contro [REDACTED]

[REDACTED] Il suddetto pignoramento riguarda, tra l'altro, le seguenti unità immobiliari:

- piena proprietà di immobile in Lusciano (CE) ubicato in via Pietro Nenni n. 6, censito nel NCEU al foglio 2 – p.lla 5120 – sub 2
- piena proprietà di immobile in Lusciano (CE) ubicato in via Pietro Nenni n. 6, censito nel NCEU al foglio 2 – p.lla 5120 – sub 3
- piena proprietà di immobile in Lusciano (CE) ubicato in via Pietro Nenni n. 6, censito nel NCEU al foglio 2 – p.lla 5120 – sub 4
- piena proprietà di immobile in Lusciano (CE) ubicato in via Pietro Nenni n. 6, censito nel NCEU al foglio 2 – p.lla 5120 – sub 5
- piena proprietà di immobile in Lusciano (CE) ubicato in via Pietro Nenni n. 6, censito nel NCEU al foglio 2 – p.lla 5120 – sub 6
- piena proprietà di immobile in Lusciano (CE) ubicato in via Pietro Nenni n. 6, censito nel NCEU al foglio 2 – p.lla 5120 – sub 7
- piena proprietà di immobile in Lusciano (CE) ubicato in via Pietro Nenni n. 6, censito nel NCEU al foglio 2 – p.lla 5120 – sub 9



- immobile in Lusciano (CE) ubicato in via Pietro Nenni n. 6, censito nel NCEU al foglio 2 – p.lla 5120 – sub 8 – B.C.N.C. (cortile e scala) a tutti i subalterni.

Si evidenzia, anzitutto, che in seguito all'attività di ri-accatastamento eseguita dallo scrivente su autorizzazione del G.E., i subalterni 2 e 3 ubicati al piano terra sono stati *catastalmente soppressi* per differente distribuzione degli spazi interni e la loro *soppressione* ha dato luogo alla *costituzione catastale* dei subalterni 10 e 11; stessa sorte ha coinvolto i subalterni 5, 6 e 7 ubicati al primo piano dell'edificio di via Pietro Nenni in Lusciano (CE), che sono stati *catastalmente soppressi* per differente distribuzione degli spazi interni e la loro *soppressione* ha dato luogo alla *costituzione catastale* dei subalterni 12 e 13.

In definitiva, quindi, all'attualità, il citato pignoramento riguarda le seguenti unità immobiliari censite nel N.C.E.U. con i seguenti subalterni:

- piena proprietà foglio 2 – p.lla 5120 – sub 4
- foglio 2 – p.lla 5120 – sub 8 – B.C.N.C. (cortile e scala) a tutti i subalterni
- piena proprietà foglio 2 – p.lla 5120 – sub 9
- piena proprietà foglio 2 – p.lla 5120 – sub 10
- piena proprietà foglio 2 – p.lla 5120 – sub 11
- piena proprietà foglio 2 – p.lla 5120 – sub 12
- piena proprietà foglio 2 – p.lla 5120 – sub 13

Per quanto riguarda il subalterno 8, si evidenzia che il pignoramento di un B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) non ha l'effetto di rendere il bene di proprietà esclusiva del pignorante; un B.C.N.C. a più unità rimane di proprietà comune e, in caso di vendita all'asta, il nuovo acquirente acquista la sola quota di proprietà comune senza alcun effetto sulla proprietà individuale dei condomini. Un immobile non censibile, quale il subalterno 8 di cui trattasi, è una ***proprietà indivisa che non produce reddito, comune sì a tutti i condomini, ma senza che questi ne siano proprietari***; trattasi, quindi, di un immobile che non è soggetto all'obbligo della dichiarazione al Catasto a causa della sua natura, ma esso deve essere rappresentato nell'*elaborato planimetrico*, definito nel suo perimetro e contraddistinto dal riferimento catastale.



Al fine di esplicitare quanto detto, si invita il lettore ad esaminare gli atti catastali (visure, planimetrie ed elaborati planimetrici, prima e dopo il ricatastramento) acquisiti ed allegati alla già depositata relazione di stima.

Per rendere chiara ed immediata, in questa trattazione, la comprensione e la descrizione materiale dei singoli lotti costituiti nella relazione di stima, si riporta parte della risposta al quesito 2:

Lotto 1: **Foglio 2 – p.lla 5120 – sub 9**

Trattasi di un'unità immobiliare costituita da un deposito (cat. C/2), ubicato nel piano interrato, ripartito in vari locali adibiti rispettivamente ad opificio artigianale/industriale, magazzini, uffici, sala esposizione, rampa di accesso e servizi vari; l'unità immobiliare, ultimata e rifinita, fa parte di un fabbricato ubicato nel **Comune di Lusciano (CE)** alla **via Pietro Nenni n. 15**.

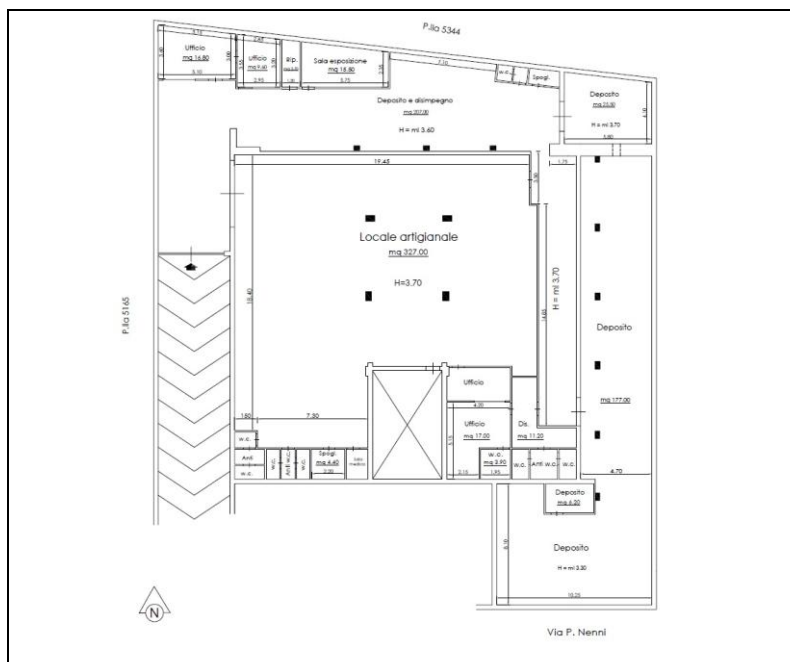
Il solo opificio artigianale/industriale occupa uno spazio di circa **mq 327,00**, mentre gli uffici e la sala esposizione occupano complessivamente una superficie di circa **mq 68,00**, i depositi e i magazzini, a loro volta, presentano una superficie globale di circa **mq 415,00**, la rampa di accesso si estende per circa **mq 80,00** ed, infine, i servizi (bagni, ripostigli, ecc.) presentano una superficie complessiva di circa **mq 29,00**.

La superficie commerciale del lotto 1 risulta:

$$\text{sup. comm.} = \text{mq} [925 + 25,00 * 30\% + 55,00 * 10\%] = \text{mq } 938,00$$

L'unità immobiliare **confina** a Nord con la p.lla 5344 dello stesso foglio 2, a Sud con via P. Nenni, ad Est con via Amendola e ad Ovest con la p.lla 5165 dello stesso foglio 2.

Ai fini della conoscenza della disposizione dei vari ambienti, si riporta, il rilievo grafico dello stato di fatto (in allegato lo stesso rilievo è riprodotto in scala 1:200).



I locali costituenti l'immobile sono rifiniti con **materiali di apprezzabile valore commerciale** e, all'attualità, si presentano in uno stato di conservazione globalmente soddisfacente e, comunque, conforme all'età del fabbricato.

Per un'immediata comprensione dello stato conservativo dei luoghi, si riportano alcune delle foto facenti parte dell'allegato servizio fotografico.



Accesso carrabile dell'opificio

Reparto lavorazioni

Deposito

Uno degli uffici

Lotto 2: **Foglio 2 – p.lla 5120 – sub 4**

Trattasi di un appartamento ubicato al piano terra e costituito da un ampio locale che funge da soggiorno e cucina, ma all'attualità trasformato in deposito, di mq 36,40, due camere da letto rispettivamente di mq 16,50 e mq 11,00, due bagni rispettivamente di mq 4,90 e mq 1,80 e un ripostiglio di mq 4,90, per una superficie interna (calpestabile) complessiva di **mq 75,50**, mentre l'altezza interna è di ml 3,40; completa la dotazione dell'appartamento un balcone di **mq 7,10** che si affaccia sul lato Sud del fabbricato.

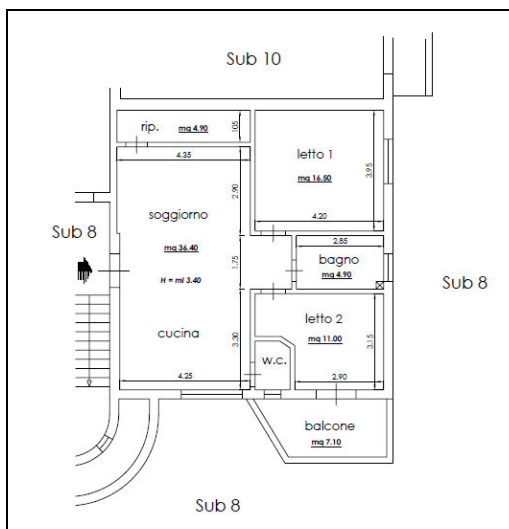
La superficie commerciale del lotto 2 risulta:

$$\text{sup. comm.} = \text{mq} [85,00 + 7,10 * 30\%] = \text{mq } 87,13$$

L'appartamento **confina** ad Est e a Sud con il cortile comune distinto con il sub 8, a Nord con l'appartamento distinto con sub 10, ad Ovest con l'atrio condominiale delle scale distinto con il sub 8.



Ai fini della conoscenza della disposizione dei vari ambienti, si riporta il rilievo grafico dello stato di fatto (in allegato lo stesso rilievo è riprodotto in scala 1:100).



I locali costituenti l'immobile sono rifiniti con **materiali di apprezzabile valore commerciale** e, all'attualità, si presentano in uno stato di conservazione globalmente soddisfacente e, comunque, conforme all'età del fabbricato.

Per un'immediata comprensione dello stato conservativo dei luoghi, si riportano alcune delle foto facenti parte dell'allegato servizio fotografico.



Locale soggiorno-cucina trasformato in deposito

Camera da letto 2

Altra foto del locale soggiorno-cucina trasformato in deposito

Il bagno principale



Lotto 3: Foglio 2 – p.lla 5120 – sub 10

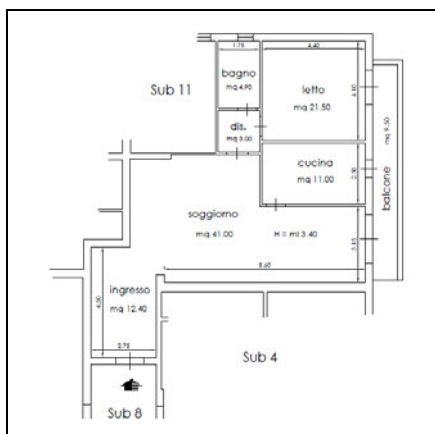
Trattasi di un appartamento ubicato al piano terra e costituito da un ingresso di mq 12,40, un ampio locale che funge da soggiorno, ma all'attualità trasformato in deposito, di mq 41,00, una camera da letto di mq 21,50, una cucina di mq 11,00, un bagno di mq 4,90 e un disimpegno di mq 3,00, per una superficie interna (calpestabile) complessiva di **mq 93,80**, mentre l'altezza interna è di ml 3,40; completa la dotazione dell'appartamento un balcone di **mq 9,50** che si affaccia sul lato Est del fabbricato.

La superficie commerciale del lotto 3 risulta:

$$\text{sup. comm.} = \text{mq} [105,00 + 9,50 * 30\%] = \text{mq } 107,85$$

L'appartamento **confina** a Sud con l'appartamento distinto con il sub 4 e con l'atrio condominiale delle scale, ad Est e a Nord con il cortile comune distinto con il sub 8 e ad Ovest con l'appartamento distinto con il sub 11.

Ai fini della conoscenza della disposizione dei vari ambienti, si riporta il rilievo grafico dello stato di fatto (in allegato lo stesso rilievo è riprodotto in scala 1:100).



I locali costituenti l'immobile sono rifiniti con **materiali di apprezzabile valore commerciale** e, all'attualità, si presentano in uno stato di conservazione globalmente soddisfacente e, comunque, conforme all'età del fabbricato.

Per un'immediata comprensione dello stato conservativo dei luoghi, si riportano alcune delle foto facenti parte dell'allegato servizio fotografico.





Lotto 4: Foglio 2 – p.lla 5120 – sub 11

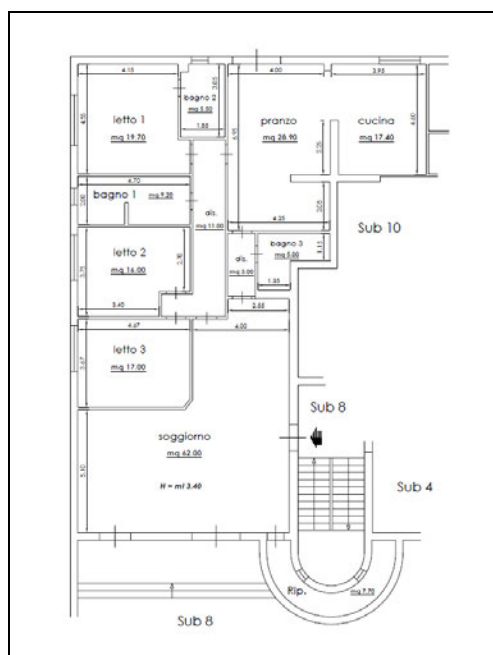
Trattasi di un appartamento ubicato al piano terra e costituito da un ampio locale che funge da soggiorno di mq 62,00, una sala pranzo di mq 28,90, una cucina di mq 17,40, tre camere da letto rispettivamente di mq 19,70, mq 16,00 e mq 17,00, tre bagni rispettivamente di mq 9,20, mq 5,50 e mq 5,00, due disimpegni rispettivamente di mq 11,00 e mq 3,00, e un ripostiglio di mq 7,70, per una superficie interna (calpestabile) complessiva di **mq 202,40**, mentre l'altezza interna è di ml 3,40.

La superficie commerciale del lotto 4 risulta:

sup. comm. = mq 232,40

L'appartamento **confina** a Sud con il cortile comune distinto con il sub 8, ad Ovest con la sottostante rampa di accesso nel piano interrato, ad Est con l'atrio condominiale delle scale e l'appartamento distinto con il sub 10 e a Nord con il cortile comune distinto con il sub 8.

Ai fini della conoscenza della disposizione dei vari ambienti, si riporta il rilievo grafico dello stato di fatto (in allegato lo stesso rilievo è riprodotto in scala 1:100).



I locali costituenti l'immobile sono rifiniti con **materiali di ottimo valore commerciale** e, all'attualità, si presentano in uno stato di conservazione molto soddisfacente.

Per un'immediata comprensione dello stato conservativo dei luoghi, si riportano alcune delle foto facenti parte dell'allegato servizio fotografico.



Lotto 5: **Foglio 2 – p.lla 5120 – sub 12**

Trattasi di un appartamento ubicato al piano primo e costituito da un ampio locale che funge da soggiorno di mq 67,00, una cucina di mq 29,30, tre camere da letto rispettivamente di mq 19,30, mq 15,10 e mq 15,30, una cabina armadio di mq 6,10, tre bagni rispettivamente di mq 16,00, mq 5,35 e mq 4,10, due disimpegno rispettivamente di mq 7,00 e mq 1,00, e un ripostiglio che funge da lavanderia di mq 1,10, per una superficie interna (calpestabile) complessiva di **mq 186,65**, mentre l'altezza interna è di ml 3,00; completano la dotazione dell'appartamento un terrazzo di **mq 9,50** che si affaccia sul lato Sud del fabbricato e un balcone di **mq 25,00** che si affaccia sul lato Ovest del fabbricato.

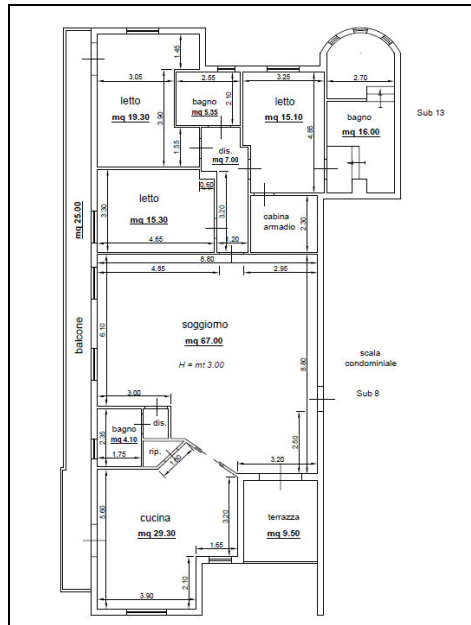
La superficie commerciale del lotto 5 risulta:

$$\text{sup. comm.} = \text{mq} [209,00 + 25,00 * 30\% + 10,00 * 10\%] = \text{mq } 217,50$$

L'appartamento **confina** a Sud con il cortile comune distinto con il sub 8, ad Ovest con la sottostante rampa di accesso nel piano interrato, ad Est con l'atrio condominiale delle scale e l'appartamento distinto con il sub 13 e a Nord con il cortile comune distinto con il sub 8.

Ai fini della conoscenza della disposizione dei vari ambienti, si riporta il rilievo grafico dello stato di fatto (in allegato lo stesso rilievo è riprodotto in scala 1:100).





I locali costituenti l'immobile sono rifiniti con **materiali di ottimo valore commerciale** e, all'attualità, si presentano in uno stato di conservazione molto soddisfacente.

Per un'immediata comprensione dello stato conservativo dei luoghi, si riportano alcune delle foto facenti parte dell'allegato servizio fotografico.



Lotto 6: Foglio 2 – p.lla 5120 – sub 13

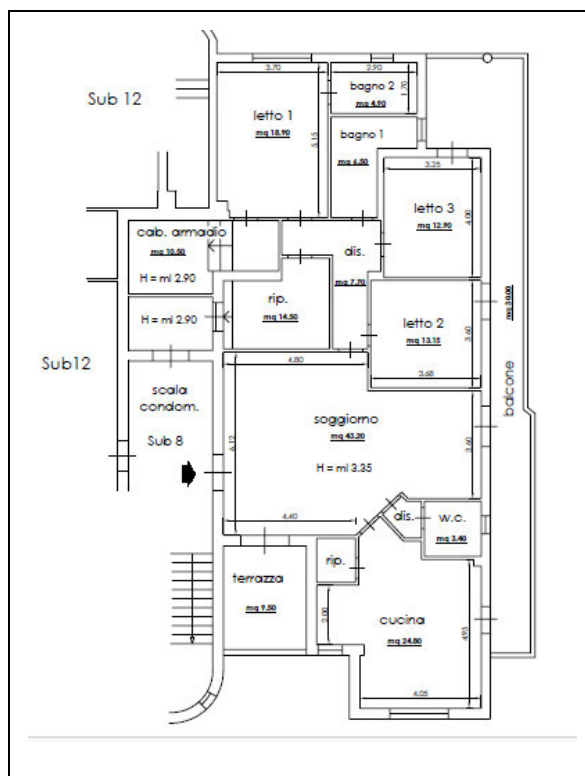
Trattasi di un appartamento ubicato al piano primo e costituito da un ampio locale che funge da soggiorno di mq 43,20, una cucina di mq 24,80, tre camere da letto rispettivamente di mq 18,90, mq 13,15 e mq 12,90, una cabina armadio di mq 10,50, tre bagni rispettivamente di mq 4,90, mq 6,50 e mq 3,40, due disimpegni rispettivamente di mq 7,70 e mq 1,20, e un ampio ripostiglio di mq 14,50, per una superficie interna (calpestabile) complessiva di **mq 161,65**, mentre l'altezza interna è di ml 3,35; completano la dotazione dell'appartamento un terrazzo di **mq 9,50** che si affaccia sul lato Sud del fabbricato e un balcone di **mq 30,00** che si affaccia sul lato Est del fabbricato.

La superficie commerciale del lotto 6 risulta:

$$\text{sup. comm.} = \text{mq} [181,00 + 25,00 * 30\% + 14,50 * 10\%] = \text{mq } 189,95$$

L'appartamento **confina** a Sud con il cortile comune distinto con il sub 8, ad Ovest con l'atrio condominiale delle scale e l'appartamento distinto con il sub 12 e a Nord e ad Est con il cortile comune distinto con il sub 8.

Ai fini della conoscenza della disposizione dei vari ambienti, si riporta il rilievo grafico dello stato di fatto (in allegato lo stesso rilievo è riprodotto in scala 1:100).



I locali costituenti l'immobile sono rifiniti con **materiali di ottimo valore commerciale** e, all'attualità, si presentano in uno stato di conservazione molto soddisfacente.

Per un'immediata comprensione dello stato conservativo dei luoghi, si riportano alcune delle foto facenti parte dell'allegato servizio fotografico.





Il soggiorno



La cucina



Camera da letto padronale



Bagno 1

Per quanto riguarda le indicazioni inerenti ai **dati catastali** (quesito n. 3), alla **ricostruzione dei passaggi di proprietà** (quesito n. 5), alla verifica della **regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico** (quesito n. 6), allo **stato di possesso attuale degli immobili** (quesito n. 7), alla indicazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene** (quesito n. 8), alla verifica se i beni pignorati ricadano su **suolo demaniale** e/o all'esistenza di **pesi od oneri** di altro tipo (quesiti nn. 9 e 10), ad ogni informazione utile sulle **spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso** (quesito n. 11), alla **valutazione dei beni** (quesito n. 12), si fa riferimento alla già depositata relazione di stima.

In questa sede si procede alla predisposizione di nuovi **schemi sintetici-descrittivi dei singoli lotti** (quesito n. 4) valutati per l'intera proprietà, e opportunamente arrotondati in difetto per esigenze semplificative e al fine di rendere più efficace l'accessibilità al servizio:



Lotto 1: piena proprietà di unità immobiliare costituita da un **deposito** posto nel piano interrato di un edificio ubicato nel Comune di **Lusciano (CE)** in **via P. Nenni n. 15**.

L'immobile, costituito da un opificio, vari locali adibiti a depositi e/o magazzini, uffici e servizi vari, presenta una superficie commerciale complessiva di **mq 938,00**.

L'immobile **confina** a Nord con la p.lla 5344 del foglio 2, a Sud con via P. Nenni, ad Est con via Amendola e ad Ovest con la p.lla 5165 dello stesso foglio 2.

L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Lusciano al **foglio 2 - p.lla 5120 - sub 9 - cat. C/2**; la planimetria catastale dell'immobile corrisponde allo stato dei luoghi.

L'edificio che contiene l'unità immobiliare è stato edificato con **Concessione edilizia n. 1031 del 05/12/2003** relativa alle pratiche di condono edilizio n. 1210, 1211 e 1212, prot. rispettivamente n. 11377, 11378, 11379 del 31/12/1986 (Legge 48/85), e con **D.I.A. prot. 11887/1996**; per l'unità immobiliare di cui trattasi (sub 9) è stato acquisito il **certificato di agibilità n. 26/2014**; lo stato di fatto dell'unità immobiliare, inteso come distribuzione degli spazi interni, non coincide con i grafici assentiti e, di conseguenza, è necessario redigere una **C.I.L.A. in sanatoria**.

Fanno parte del lotto costituito i proporzionali diritti di comproprietà alle parti comuni e condominiali dell'intero edificio, rappresentati dal cortile al piano terra e dalle scale, distinti nel N.C.E.U. dal **foglio 2 - p.lla 5120 - sub 8 - B.C.N.C.**.

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

L'immobile risulta occupato dalla [REDACTED] ..

Prezzo base: € 544.600,00 (euro cinquecento quaranta quattro mila seicento / 00)

Lotto 2: piena proprietà di unità immobiliare costituita da un **appartamento** posto al piano terra di un edificio ubicato nel Comune di **Lusciano (CE)** in **via P. Nenni n. 15**.

L'immobile, costituito da un locale adibito a soggiorno e cucina, ma all'attualità trasformato in deposito, due camere da letto, due bagni e un ripostiglio, presenta una superficie interna (calpestabile) complessiva di **mq 75,50**; completa la dotazione dell'appartamento un balcone di **mq 7,10**.

L'appartamento **confina** ad Est e a Sud con il cortile comune distinto con il sub 8, a Nord con l'appartamento distinto con sub 10, ad Ovest con l'atrio condominiale delle scale distinto con il sub 8.

L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Lusciano al **foglio 2 - p.lla 5120 - sub 4 - cat. A/2**; la planimetria catastale dell'immobile corrisponde allo stato dei luoghi.

L'edificio che contiene l'unità immobiliare è stato edificato con **Concessione edilizia n. 1031 del 05/12/2003** relativa alle pratiche di condono edilizio n.



1210, 1211 e 1212, prot. rispettivamente n. 11377, 11378, 11379 del 31/12/1986 (Legge 48/85); lo stato di fatto dell'unità immobiliare, inteso come distribuzione degli spazi interni, non coincide con i grafici assentiti e, di conseguenza, è necessario redigere una **C.I.L.A. in sanatoria**.

Fanno parte del lotto costituito i proporzionali diritti di comproprietà alle parti comuni e condominiali dell'intero edificio, rappresentati dal cortile al piano terra e dalle scale, distinti nel N.C.E.U. dal **foglio 2 - p.IIa 5120 - sub 8 - B.C.N.C.**.
L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

L'immobile, all'attualità, risulta adibito a deposito ed è nella disponibilità

Prezzo base: € 79.400,10 (euro settanta nove mila quattrocento / 00)

Lotto 3: piena proprietà di unità immobiliare costituita da un **appartamento** posto al piano terra di un edificio ubicato nel Comune di **Lusciano (CE)** in **via P. Nenni n. 15**.

L'immobile, costituito dall'ingresso, il soggiorno ma all'attualità trasformato in deposito, una camera da letto, la cucina, un bagno e un disimpegno, presenta una superficie interna (calpestabile) complessiva di **mq 93,80**; completa la dotazione dell'appartamento un balcone di **mq 9,50**.

L'appartamento **confina** a Sud con l'appartamento distinto con il sub 4 e con l'atrio condominiale delle scale, ad Est e a Nord con il cortile comune distinto con il sub 8 e ad Ovest con l'appartamento distinto con il sub 11.

L'appartamento **confina** ad Est e a Sud con il cortile comune distinto con il sub 8, a Nord con l'appartamento distinto con sub 10, ad Ovest con l'atrio condominiale delle scale distinto con il sub 8.

L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Lusciano al **foglio 2 - p.IIa 5120 - sub 10 - cat. A/2**; la planimetria catastale dell'immobile corrisponde allo stato dei luoghi.

L'edificio che contiene l'unità immobiliare è stato edificato con **Concessione edilizia n. 1031 del 05/12/2003** relativa alle pratiche di condono edilizio n. 1210, 1211 e 1212, prot. rispettivamente n. 11377, 11378, 11379 del 31/12/1986 (Legge 48/85); lo stato di fatto dell'unità immobiliare, inteso come distribuzione degli spazi interni, non coincide con i grafici assentiti e, di conseguenza, è necessario redigere una **C.I.L.A. in sanatoria**.

Fanno parte del lotto costituito i proporzionali diritti di comproprietà alle parti comuni e condominiali dell'intero edificio, rappresentati dal cortile al piano terra e dalle scale, distinti nel N.C.E.U. dal **foglio 2 - p.IIa 5120 - sub 8 - B.C.N.C.**.
L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

L'immobile, all'attualità, risulta adibito a deposito ed è nella disponibilità di

Prezzo base: € 99.500,00 (euro novanta nove mila cinquecento / 00)



Lotto 4: piena proprietà di unità immobiliare costituita da un appartamento posto al piano terra di un edificio ubicato nel Comune di Lusciano (CE) in via P. Nenni n. 15.

L'immobile, costituito dal soggiorno, la sala pranzo, la cucina, tre camere da letto, tre bagni, due disimpegni, e un ripostiglio, presenta una superficie interna (calpestabile) complessiva di mq 202,40.

L'appartamento confina a Sud con il cortile comune distinto con il sub 8, ad Ovest con la sottostante rampa di accesso nel piano interrato, ad Est con l'atrio condominiale delle scale e l'appartamento distinto con il sub 10 e a Nord con il cortile comune distinto con il sub 8.

L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Lusciano al foglio 2 - p.IIa 5120 - sub 11 - cat. A/2; la planimetria catastale dell'immobile corrisponde allo stato dei luoghi.

L'edificio che contiene l'unità immobiliare è stato edificato con Concessione edilizia n. 1031 del 05/12/2003 relativa alle pratiche di condono edilizio n. 1210, 1211 e 1212, prot. rispettivamente n. 11377, 11378, 11379 del 31/12/1986 (Legge 48/85); lo stato di fatto dell'unità immobiliare, inteso come distribuzione degli spazi interni, non coincide con i grafici assentiti e, di conseguenza, è necessario redigere una C.I.L.A. in sanatoria.

Fanno parte del lotto costituito i proporzionali diritti di comproprietà alle parti comuni e condominiali dell'intero edificio, rappresentati dal cortile al piano terra e dalle scale, distinti nel N.C.E.U. dal foglio 2 - p.IIa 5120 - sub 8 - B.C.N.C..

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

L'immobile, all'attualità, risulta nella disponibilità [REDACTED].

Prezzo base: € 239.500,00 (euro duecento trenta nove mila cinquecento / 00)

Lotto 5: piena proprietà di unità immobiliare costituita da un appartamento posto al piano primo di un edificio ubicato nel Comune di Lusciano (CE) in via P. Nenni n. 15.

L'immobile, costituito da un ampio locale che funge da soggiorno, una cucina, tre camere da letto, una cabina armadio, tre bagni, due disimpegni, e un ripostiglio che funge da lavanderia, presenta una superficie interna (calpestabile) complessiva di mq 186,65; completano la dotazione dell'appartamento un terrazzo di mq 9,50 e un balcone di mq 25,00.

L'appartamento confina a Sud con il cortile comune distinto con il sub 8, ad Ovest con la sottostante rampa di accesso nel piano interrato, ad Est con l'atrio condominiale delle scale e l'appartamento distinto con il sub 13 e a Nord con il cortile comune distinto con il sub 8.



L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Lusciano al **foglio 2 - p.IIa 5120 - sub 12 - cat. A/2**; la planimetria catastale dell'immobile corrisponde allo stato dei luoghi.

L'edificio che contiene l'unità immobiliare è stato edificato con **Concessione edilizia n. 1031 del 05/12/2003** relativa alle pratiche di condono edilizio n. 1210, 1211 e 1212, prot. rispettivamente n. 11377, 11378, 11379 del 31/12/1986 (Legge 48/85); lo stato di fatto dell'unità immobiliare, inteso come distribuzione degli spazi interni, non coincide con i grafici assentiti e, di conseguenza, è necessario redigere una **C.I.L.A. in sanatoria**.

Fanno parte del lotto costituito i proporzionali diritti di comproprietà alle parti comuni e condominiali dell'intero edificio, rappresentati dal cortile al piano terra e dalle scale, distinti nel N.C.E.U. dal **foglio 2 - p.IIa 5120 - sub 8 - B.C.N.C..**

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

L'immobile, all'attualità, risulta adibito a residenza di [REDACTED]

Prezzo base: € 248.700,00 (euro duecento quarantotto mila sette cento / 00)

Lotto 6: piena proprietà di unità immobiliare costituita da un **appartamento** posto al piano primo di un edificio ubicato nel Comune di **Lusciano (CE)** in **via P. Nenni n. 15**.

L'appartamento, costituito da un ampio locale che funge da soggiorno, una cucina, tre camere da letto, una cabina armadio, tre bagni, due disimpegno, e un ampio ripostiglio, presenta una superficie interna (calpestabile) complessiva di **mq 161,65**; completano la dotazione dell'appartamento un terrazzo di **mq 9,50** e un balcone di **mq 30,00**.

L'appartamento **confina** a Sud con il cortile comune distinto con il sub 8, ad Ovest con l'atrio condominiale delle scale e l'appartamento distinto con il sub 12 e a Nord e ad Est con il cortile comune distinto con il sub 8.

L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Lusciano al **foglio 2 - p.IIa 5120 - sub 13 - cat. A/2**; la planimetria catastale dell'immobile corrisponde allo stato dei luoghi.

L'edificio che contiene l'unità immobiliare è stato edificato con **Concessione edilizia n. 1031 del 05/12/2003** relativa alle pratiche di condono edilizio n. 1210, 1211 e 1212, prot. rispettivamente n. 11377, 11378, 11379 del 31/12/1986 (Legge 48/85); lo stato di fatto dell'unità immobiliare, inteso come distribuzione degli spazi interni, non coincide con i grafici assentiti e, di conseguenza, è necessario redigere una **C.I.L.A. in sanatoria**.

Fanno parte del lotto costituito i proporzionali diritti di comproprietà alle parti comuni e condominiali dell'intero edificio, rappresentati dal cortile al piano terra e dalle scale, distinti nel N.C.E.U. dal **foglio 2 - p.IIa 5120 - sub 8 - B.C.N.C..**

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.



L'immobile, all'attualità, risulta adibito a residenza di [REDACTED].

Prezzo base: € 216.800,00 (euro duecento sedici mila ottocento / 00)

Il sottoscritto esperto stimatore, nel ringraziare per la fiducia che l'Ill.mo Giudice ha voluto accordargli, resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Caserta, 09/06/2025

L'esperto stimatore
ing. Giuseppe Giuliano

Nell'invio telematico, oltre alla presente integrazione della relazione di stima in formato Word e PDF (entrambe in chiaro e in versione privacy), viene inviata, in formato PDF, la nuova **istanza di liquidazione** che sostituisce e revoca l'istanza depositata in data 20/01/2025.

In riferimento alle **autorizzazioni disposte dal G.E. in favore dell'esperto stimatore** ai fini dell'espletamento dell'incarico lo scrivente rappresenta che:

- ha depositato telematicamente una versione dell'integrazione della relazione in formato PDF e in formato WORD e una versione privacy in formato PDF e in formato WORD;
- **ha inviato**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, **copia della perizia ai debitori, al creditore procedente e ai creditori intervenuti, come legalmente rappresentati, a mezzo posta o e mail**, e ha allegato all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

Caserta, data di deposito

-
L'esperto stimatore
ing. Giuseppe Giuliano

Il sottoscritto **ing. Giuseppe Giuliano**

DICHIARA

di aver regolarmente provveduto a trasmettere al creditore procedente, come legalmente rappresentato, e al debitore una copia dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata o fax o e-mail;

DICHIARA

altresi, di non essere in conflitto di interessi con nessuno dei soggetti coinvolti a vario titolo nella stima come il procedente e l'esecutato, né con altri soggetti, di cui è o è stato portato a conoscenza prima della redazione della stima, che possano trarne godimento o nocumento in modo diretto o indiretto.

La presente stima è stata redatta in fede e senza alcun pregiudizio.

I dati personali riportati sono stati e saranno trattati nel rispetto della normativa sulla privacy di cui al D. Lgs. 196/2003 ai fini della redazione della perizia, e non saranno trasmessi, per trattamenti diversi dalle finalità suindicate, a soggetti terzi.

La perizia è strettamente riservata ai suoi destinatari; se Le/Vi è pervenuta per errore La/Vi invitiamo a segnalarcelo e a distruggerla in quanto il suo uso, trattamento e diffusione è vietato.

Caserta, data di deposito

L'esperto stimatore



ing. Giuseppe Giuliano

