

---

# TRIBUNALE DI NOLA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Costanzo Ivana, nell'Esecuzione Immobiliare 222/2022  
R.G.E.

promossa da

**@@@@@**

Sede in @@@

@@@

P. Iva: @@@

contro

**@@@@@@@@**

nato a @@@ il @@@ domiciliato in @@@ alla via

@@@ n. @@@ C.F. @@@

+

**@@@ @@@**

nato ad @@@ il @@@@

domiciliata in @@@@ alla via @@@@ n. @@@@ C.F.

@@@

## SOMMARIO

<b>Incarico</b> .....	5
<b>Premessa</b> .....	5
<b>DESCRIZIONE</b> .....	5
<b>Lotto UNICO</b> .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N°1</b> - APPARTAMENTO ubicato in CASALNUOVO DI NAPOLI - via Montinaro n.2 - piano TERZO - Foglio 12 p.lla 760 sub 17. ....	6
<b>Bene N°2</b> - GARAGE ubicato in CASALNUOVO DI NAPOLI - via Montinaro n.2 - piano S1 - Foglio 12 p.lla 760 sub 9.....	6
Titolarità .....	7
<b>Bene N°1</b> - APPARTAMENTO ubicato in CASALNUOVO DI NAPOLI - via Montinaro n.2 - piano TERZO - Foglio 12 p.lla 760 sub 17. ....	7
<b>Bene N°2</b> - GARAGE ubicato in CASALNUOVO DI NAPOLI - via Montinaro n.2 - piano S1 - Foglio 12 p.lla 760 sub 9.....	7
CONFINI.....	8
<b>Bene N°1</b> - APPARTAMENTO ubicato in CASALNUOVO DI NAPOLI - via Montinaro n.2 - piano TERZO - Foglio 12 p.lla 760 sub 17. ....	8
<b>Bene N°2</b> - GARAGE ubicato in CASALNUOVO DI NAPOLI - via Montinaro n.2 - piano S1 - Foglio 12 p.lla 760 sub 9.....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N°1</b> - APPARTAMENTO ubicato in CASALNUOVO DI NAPOLI - via Montinaro n.2 - piano TERZO - Foglio 12 p.lla 760 sub 17. ....	8
<b>Bene N°2</b> - GARAGE ubicato in CASALNUOVO DI NAPOLI - via Montinaro n.2 - piano S1 - Foglio 12 p.lla 760 sub 9.....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	10
<b>Bene N°1</b> - APPARTAMENTO ubicato in CASALNUOVO DI NAPOLI - via Montinaro n.2 - piano TERZO - Foglio 12 p.lla 760 sub 17. ....	10
<b>Bene N°2</b> - GARAGE ubicato in CASALNUOVO DI NAPOLI - via Montinaro n.2 - piano S1 - Foglio 12 p.lla 760 sub 9.....	11
Dati Catastali .....	12
<b>Bene N°1</b> - APPARTAMENTO ubicato in CASALNUOVO DI NAPOLI - via Montinaro n.2 - piano TERZO - Foglio 12 p.lla 760 sub 17. ....	12
<b>Bene N°2</b> - GARAGE ubicato in CASALNUOVO DI NAPOLI - via Montinaro n.2 - piano S1 - Foglio 12 p.lla 760 sub 9.....	12
Stato conservativo.....	13
<b>Bene N°1</b> - APPARTAMENTO ubicato in CASALNUOVO DI NAPOLI - via Montinaro n.2 - piano TERZO - Foglio 12 p.lla 760 sub 17. ....	13
<b>Bene N°2</b> - GARAGE ubicato in CASALNUOVO DI NAPOLI - via Montinaro n.2 - piano S1 - Foglio 12 p.lla 760 sub 9.....	13
Parti Comuni.....	14

<b>Bene N°1</b> - APPARTAMENTO ubicato in CASALNUOVO DI NAPOLI - via Montinaro n.2 - piano TERZO - Foglio 12 p.lla 760 sub 17. ....	14
<b>Bene N°2</b> - GARAGE ubicato in CASALNUOVO DI NAPOLI - via Montinaro n.2 - piano S1 - Foglio 12 p.lla 760 sub 9. ....	14
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI .....	15
<b>Bene N°1</b> - APPARTAMENTO ubicato in CASALNUOVO DI NAPOLI - via Montinaro n.2 - piano TERZO - Foglio 12 p.lla 760 sub 17. ....	15
<b>Bene N°2</b> - GARAGE ubicato in CASALNUOVO DI NAPOLI - via Montinaro n.2 - piano S1 - Foglio 12 p.lla 760 sub 9. ....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
<b>Bene N°1</b> - APPARTAMENTO ubicato in CASALNUOVO DI NAPOLI - via Montinaro n.2 - piano TERZO - Foglio 12 p.lla 760 sub 17. ....	15
<b>Bene N°2</b> - GARAGE ubicato in CASALNUOVO DI NAPOLI - via Montinaro n.2 - piano S1 - Foglio 12 p.lla 760 sub 9. ....	16
Stato di occupazione .....	16
<b>Bene N°1</b> - APPARTAMENTO ubicato in CASALNUOVO DI NAPOLI - via Montinaro n.2 - piano TERZO - Foglio 12 p.lla 760 sub 17. ....	16
<b>Bene N°2</b> - GARAGE ubicato in CASALNUOVO DI NAPOLI - via Montinaro n.2 - piano S1 - Foglio 12 p.lla 760 sub 9. ....	16
Provenienze Ventennali.....	17
<b>Bene N°1</b> - APPARTAMENTO ubicato in CASALNUOVO DI NAPOLI - via Montinaro n.2 - piano TERZO - Foglio 12 p.lla 760 sub 17. ....	17
<b>Bene N°2</b> - GARAGE ubicato in CASALNUOVO DI NAPOLI - via Montinaro n.2 - piano S1 - Foglio 12 p.lla 760 sub 9. ....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
<b>Bene N°1</b> - APPARTAMENTO ubicato in CASALNUOVO DI NAPOLI - via Montinaro n.2 - piano TERZO - Foglio 12 p.lla 760 sub 17. ....	19
<b>Bene N°2</b> - GARAGE ubicato in CASALNUOVO DI NAPOLI - via Montinaro n.2 - piano S1 - Foglio 12 p.lla 760 sub 9. ....	23
Normativa urbanistica.....	28
<b>Bene N°1</b> - APPARTAMENTO ubicato in CASALNUOVO DI NAPOLI - via Montinaro n.2 - piano TERZO - Foglio 12 p.lla 760 sub 17. ....	28
<b>Bene N°2</b> - GARAGE ubicato in CASALNUOVO DI NAPOLI - via Montinaro n.2 - piano S1 - Foglio 12 p.lla 760 sub 9. ....	29
Regolarità edilizia.....	29
<b>Bene N°1</b> - APPARTAMENTO ubicato in CASALNUOVO DI NAPOLI - via Montinaro n.2 - piano TERZO - Foglio 12 p.lla 760 sub 17. ....	29
<b>Bene N°2</b> - GARAGE ubicato in CASALNUOVO DI NAPOLI - via Montinaro n.2 - piano S1 - Foglio 12 p.lla 760 sub 9. ....	33
Vincoli od oneri condominiali .....	33
<b>Bene N°1</b> - APPARTAMENTO ubicato in CASALNUOVO DI NAPOLI - via Montinaro n.2 - piano TERZO - Foglio 12 p.lla 760 sub 17. ....	33

<b>Bene N°2 - GARAGE ubicato in CASALNUOVO DI NAPOLI - via Montinaro n.2 - piano S1 - Foglio 12 p.lla 760 sub 9.....</b>	<b>34</b>
Risposta dell'Esperto stimatore alle osservazioni avanzate .....	36
<b>Stima / Formazione lotti .....</b>	<b>38</b>
<b>LOTTO UNICO .....</b>	<b>38</b>
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 222/2022 del R.G.E.....</b>	<b>44</b>
<b>Lotto Unico .....</b>	<b>44</b>
<b>Valore del LOTTO UNICO .....</b>	<b>46</b>

## INCARICO

---

In data 17/03/2023, il sottoscritto Arch. Di Costanzo Ivana, con studio in Via Vinella, 18 - 80030 - Scisciano (NA), PEC: ivanadicostanzo@pec.it, e-mail, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dal G.E. Dott. ssa Lorella Triglione; in data 20/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **BENE N°1** - Appartamento ubicato in Casalnuovo di Napoli (NA) alla via A. Montinaro n.2, al piano terzo, distinto in Catasto al Foglio 12 p.lla 760 sub 17.
- **BENE N°2** - Garage ubicato in Casalnuovo di Napoli (NA) alla via A. Montinaro n.2, al piano S1, distinto in Catasto al Foglio 12 p.lla 760 sub 9.

## DESCRIZIONE

---

I Beni oggetto del presente procedimento, composti da un appartamento posto al piano terzo ed un garage posto al piano interrato fanno parte di un fabbricato residenziale denominato condominio "Via Montinaro n.2" sito in Casalnuovo di Napoli (NA) proprio alla via A. Montinaro n.2, nell'area nord del territorio comunale. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale posta a ridosso del centro cittadino, a pochi metri dalle principali vie di collegamento, dai principali servizi collettivi comuni quali banche, ufficio postale, farmacie, scuole e parchi pubblici, ed in prossimità di attività commerciali di ogni genere.

Con accesso diretto dalla stada comunale via Montinaro, mediante sia cancello pedonale sia carrabile, è possibile entrare nelle aree comuni del condominio. Percorrendo il percorso pedonale si accede, superando un atrio scoperto, al vano scala condominiale, costituito da doppia rampa senza ascensore. Dal cancello carrabile invece si accede al piano interrato esclusivamente mediante una rampa di collegamento, dove trovano alloggio alcuni box auto.

L'intero fabbricato si compone di un piano interrato adibito a garage e quattro piani fuori terra residenziali.

All'appartamento oggetto del presente procedimento, posto al terzo piano del fabbricato, si accede mediante porta di ingresso posto a destra del pianerottolo esclusivo del piano terzo. Il pianerottolo risulta delimitato da inferriata a tutt'altezza del tipo "a giorno" costituita da una parte fissa e una parte apribile, superata la quale è consentito accedere al portoncino di ingresso dell'appartamento. L'unità immobiliare residenziale è costituita da un unico ambiente cucina/soggiorno, un corridoio, una camera da letto con piccola cabina armadio, una seconda camera da letto, un servizio igienico, e due terrazzi collegati da una balconata, il tutto con affaccio su tre lati dell'appartamento. Tutti gli ambienti principali sono sufficientemente aerilluminati mediante finestre e/o porte-finestre.

L'unità immobiliare si presenta completa in ogni sua parte, dotata di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio; impianto di raffrescamento mediante split system installati nel soggiorno, in camera matrimoniale e nella seconda camera da letto. Gli infissi sono in legno e vetro, con tapparelle oscuranti elettrificate dotate di cassetto in legno. Le pareti risultano rifinite e gli ambienti di servizio

e cucina regolarmente dotati di rivestimenti verticali al fine di garantire igiene e pulizia. L'appartamento è provvisto di impianto autonomo con caldaia per il funzionamento dell'impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'appartamento, parzialmente controsoffittato, presenta in diverse zone del soffitto macchie di muffa e di umidità.

Al garage, posto al piano interrato si accede mediante rampa carrabile di collegamento tra piano terra e piano interrato, collegata direttamente all'ingresso carrabile con accesso dalla strada comunale. Il box oggetto del presente procedimento si colloca, rispetto all'ingresso del piano interrato, al termine del corsello su lato destro.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N°1** - APPARTAMENTO ubicato in CASALNUOVO DI NAPOLI - via Montinaro n.2 - piano TERZO - Foglio 12 p.lla 760 sub 17.
- **Bene N°2** - GARAGE ubicato in CASALNUOVO DI NAPOLI - via Montinaro n.2 - piano S1 - Foglio 12 p.lla 760 sub 9.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### **BENE N°1 - APPARTAMENTO UBICATO IN CASALNUOVO DI NAPOLI - VIA MONTINARO N.2 - PIANO TERZO - FOGLIO 12 P.LLA 760 SUB 17.**

---

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

Lo scrivente ha eseguito preliminarmente alla redazione della presente relazione il controllo della documentazione depositata dal creditore precedente ex art. 567 c.p.c. con riferimento alla procedura di esecuzione immobiliare n. 222/22. In dettaglio, nel fascicolo d'ufficio è stata rilevata la presenza della seguente documentazione:

- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale a firma del dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia del 15/02/2023.

#### **BENE N°2 - GARAGE UBICATO IN CASALNUOVO DI NAPOLI - VIA MONTINARO N.2 - PIANO S1 - FOGLIO 12 P.LLA 760 SUB 9.**

---

Lo scrivente ha eseguito preliminarmente alla redazione della presente relazione il controllo della documentazione depositata dal creditore precedente ex art. 567 c.p.c. con riferimento alla procedura di esecuzione immobiliare n. 222/22. In dettaglio, nel fascicolo d'ufficio è stata rilevata la presenza della seguente documentazione:

- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale a firma del dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia del 15/02/2023.

## TITOLARITÀ

### **BENE N°1 - APPARTAMENTO UBICATO IN CASALNUOVO DI NAPOLI - VIA MONTINARO N.2 - PIANO TERZO - FOGLIO 12 P.LLA 760 SUB 17.**

---

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

- @@@@ @@@@(proprietario per i diritti di 1/2 di piena proprietà)  
nato a @@@@ il @@@@  
residente in @@@@  
alla via @@@@  
codice fiscale: @@@@
- @@@@ @@@@(proprietario per i diritti di 1/2 di piena proprietà)  
nato a @@@@ il @@@@  
residente in @@@@  
alla via @@@@  
codice fiscale: @@@@

### **BENE N°2 - GARAGE UBICATO IN CASALNUOVO DI NAPOLI - VIA MONTINARO N.2 - PIANO S1 - FOGLIO 12 P.LLA 760 SUB 9.**

---

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

- @@@@ @@@@(proprietario per i diritti di 1/2 di piena proprietà)  
nato a @@@@ il @@@@  
residente in @@@@  
alla via @@@@  
codice fiscale: @@@@
- @@@@ @@@@(proprietario per i diritti di 1/2 di piena proprietà)  
nato a @@@@ il @@@@  
residente in @@@@  
alla via @@@@  
codice fiscale: @@@@

## CONFINI

**BENE N°1 - APPARTAMENTO UBICATO IN CASALNUOVO DI NAPOLI - VIA MONTINARO N.2 - PIANO TERZO - FOGLIO 12 P.LLA 760 SUB 17.**

---

Il bene oggetto della procedura confina:

- a NORD con area esterna;
- a EST con scala condominiale;
- a SUD con area esterna;
- a OVEST con area esterna.

**BENE N°2 - GARAGE UBICATO IN CASALNUOVO DI NAPOLI - VIA MONTINARO N.2 - PIANO S1 - FOGLIO 12 P.LLA 760 SUB 9.**

---

Il bene oggetto della procedura confina:

- a NORD con altra u.i.u.;
- a EST con area condominiale;
- a SUD con area esterna;
- a OVEST con area esterna.

## CONSISTENZA

**BENE N°1 - APPARTAMENTO UBICATO IN CASALNUOVO DI NAPOLI - VIA MONTINARO N.2 - PIANO TERZO - FOGLIO 12 P.LLA 760 SUB 17.**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza Media	Piano
Abitazione S.R.	102,23 mq	117,50 mq	1,00	117,50 mq	2,25 m	Piano Terzo
Balconi e terrazzi S.N.R.	81,00 mq	82,37 mq	0,30 fino a 25 mq 0,10 > 25 mq	7,50 mq 5,74 mq		Piano Terzo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>130,74 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>130,74 mq</b>		

**Il Bene de equo è pignorato per intero e non è divisibile in natura.  
Risulta avere una superficie commerciale pari a 130,74 mq.**

**BENE N°2 - GARAGE UBICATO IN CASALNUOVO DI NAPOLI - VIA MONTINARO N.2  
- PIANO S1 - FOGLIO 12 P.LLA 760 SUB 9.**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	17,55 mq	20,77 mq	1,00	20,77 mq	2,26 m	Piano Interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,77 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,77 mq</b>		

**Il Bene de equo è pignorato per intero e non è divisibile in natura.  
Risulta avere una superficie commerciale pari a 20,77 mq.**

La consistenza dei Beni è stata determinata secondo quanto disposto dal Dpr n.138 del 23/03/1998, allegati B e C, considerando i criteri per i Gruppi "T (attuali A/10, B/8, C/1, C/2, C/3, C/4, C/7)".

I criteri di calcolo della superficie catastale di cui al citato Allegato C prevedono, in linea generale, il riferimento a consistenze lorde (inclusive cioè dei muri interni e di quelli perimetrali esterni fino a uno spessore massimo di 50 cm e del 50% di quelli in comunione fino a uno spessore massimo di 25 cm). Con riferimento, poi, alle diverse destinazioni d'uso ordinarie (residenziale, commerciale, ecc.), sono stabiliti criteri specifici basati su una preliminare differenziazione tra le superfici aventi funzione "principale" (specifiche di ciascuna destinazione d'uso) e quelle aventi funzione "accessoria", ovvero costituenti "pertinenze" dell'unità immobiliare. Tali ultime superfici (accessorie e pertinenziali) concorrono alla formazione della superficie complessiva dell'unità immobiliare attraverso coefficienti di ponderazione (minori o uguali all'unità) che si scaturiscono dai rapporti mercantili intercorrenti tra le superfici principali e quelle delle pertinenze e capaci di ragguagliare queste ultime a quelle principali. Detti coefficienti vengono assunti costanti indipendentemente dall'ambito territoriale in cui ricadono gli immobili, e variabili solo in relazione alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare e alla destinazione di ciascuna tipologia di superficie accessoria.

- Superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; coefficiente di ponderazione =100%;
- Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, se comunicanti con vani principali, coefficiente di ponderazione =50%;
- Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, se non comunicanti con vani principali, coefficiente di ponderazione =25%;
- Superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali:  
coefficiente di ponderazione =30%, fino a metri quadrati 25,  
coefficiente di ponderazione =10% per cento per la quota eccedente;
- Superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, qualora dette pertinenze non siano comunicanti con i vani principali:  
coefficiente di ponderazione =15%, fino a metri quadrati 25,  
coefficiente di ponderazione =5% per cento per la quota eccedente;
- Aree scoperte o a queste assimilabili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, coefficiente di ponderazione =10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;  
coefficiente di ponderazione =2% per superfici eccedenti detto limite.
- Superficie dei vani accessori e parcheggi:  
locali tecnici con altezza minima di mt 1,50: coefficiente di ponderazione =15%,

Box (in autorimessa collettiva): coefficiente di ponderazione =45%,  
 Box (non collegato ai vani principali): coefficiente di ponderazione =50%,  
 Box (collegato ai vani principali): coefficiente di ponderazione =60%,  
 Posti auto coperti (in autorimessa collettiva): coefficiente di ponderazione =35%,  
 Posti auto scoperti: coefficiente di ponderazione =20%.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### **BENE N°1 - APPARTAMENTO UBICATO IN CASALNUOVO DI NAPOLI - VIA MONTINARO N.2 - PIANO TERZO - FOGLIO 12 P.LLA 760 SUB 17.**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1993 al 24/03/2005	@@@ Proprietà per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 760 sub 6 Categoria A/2 - Classe 5 Consistenza 4,5 Vani Rendita Euro 325,37 L. 630.000  Via Vittorio Emanuele III - Piano 3
Dal 24/03/2005 al 09/11/2015	@@@@ @@@@ Proprietà per 1/2  @@@@ @@@@ Proprietà per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 760 sub 6 Categoria A/2 - Classe 5 Consistenza 4,5 Vani Rendita Euro 325,37 L. 630.000  Via Vittorio Emanuele III - Piano 3
Dal 09/11/2015 al 13/07/2020	@@@@ @@@@ Proprietà per 1/2  @@@@ @@@@ Proprietà per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 760 sub 6 Categoria A/2 - Classe 5 Consistenza 4,5 Vani Superficie catastale Totale: 109 mq Totale escluse aree scoperte: 94 mq Rendita Euro 325,37  Dati derivanti da: Inserimento in visura dei dati di superficie.  Via Vittorio Emanuele III - Piano 3
Dal 13/07/2020 al 29/06/2021	@@@@ @@@@ Proprietà per 1/2  @@@@ @@@@ Proprietà per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 760 sub 6 Categoria A/2 - Classe 5 Consistenza 4,5 Vani Superficie catastale Totale: 109 mq Totale escluse aree scoperte: 94 mq Rendita Euro 325,37  Dati derivanti da: Variazione toponomastica d'ufficio  Via Antonio Montinaro n.2 - Piano 3
Dal 29/06/2021	@@@@ @@@@ Proprietà per 1/2  @@@@ @@@@	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 760 sub 6  UNITA' IMMOBILIARE SOPPRESSA  Dati derivanti da: ampliamento - diversa

	Proprietà per 1/2	distribuzione degli spazi interni Via Antonio Montinaro n.2 - Piano 3
Dal 29/06/2021	@@@@ @@@@ Proprietà per 1/2  @@@@ @@@@ Proprietà per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 760 sub 17 Categoria A/2 - Classe 5 Consistenza 5 Vani Superficie catastale Totale: 126 mq Totale escluse aree scoperte: 113 mq Rendita Euro 361,52  Dati derivanti da: ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni  Via Antonio Montinaro n.2 - Interno 6 - Piano 3

I titolari catastali, come rilevati dalle visure catastali effettuate presso l'Ufficio del Catasto, corrispondono ai titolari reali come rilevati dai titoli di proprietà.

Il sottoscritto Esperto ha verificato la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e l'idoneità degli stessi ai fini della corretta individuazione.

### **BENE N°2 - GARAGE UBICATO IN CASALNUOVO DI NAPOLI - VIA MONTINARO N.2 - PIANO S1 - FOGLIO 12 P.LLA 760 SUB 9.**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1993 al 24/03/2005	@@@ Proprietà per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 760 sub 9 Categoria C/6 - Classe 4 Consistenza 17 mq Rendita Euro 31,61 L. 61.200  Via Vittorio Emanuele III - Piano S1
Dal 24/03/2005 al 09/11/2015	@@@@ @@@@ Proprietà per 1/2  @@@@ @@@@ Proprietà per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 760 sub 9 Categoria C/6 - Classe 4 Consistenza 17 mq Rendita Euro 31,61  Via Vittorio Emanuele III - Piano S1
Dal 09/11/2015 al 13/07/2020	@@@@ @@@@ Proprietà per 1/2  @@@@ @@@@ Proprietà per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 760 sub 9 Categoria C/6 - Classe 4 Consistenza 17 mq Superficie Catastale Totale: 17 mq Rendita Euro 31,61  Dati derivanti da: Inserimento in visura dei dati di superficie.  Via Vittorio Emanuele III - Piano S1
Dal 13/07/2020	@@@@ @@@@ Proprietà per 1/2 @@@@ @@@@ Proprietà per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 760 sub 9 Categoria C/6 - Classe 4 Consistenza 17 mq Superficie Catastale Totale: 17 mq Rendita Euro 31,61  Dati derivanti da: Variazione toponomastica d'ufficio0

I titolari catastali, come rilevati dalle visure catastali effettuate presso l'Ufficio del Catasto, corrispondono ai titolari reali come rilevati dai titoli di proprietà.

Il sottoscritto Esperto ha verificato la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e l'idoneità degli stessi ai fini della corretta individuazione.

## DATI CATASTALI

### **BENE N°1 - APPARTAMENTO UBICATO IN CASALNUOVO DI NAPOLI - VIA MONTINARO N.2 - PIANO TERZO - FOGLIO 12 P.LLA 760 SUB 17.**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	760	17		A2	5	5 Vani	Totale: 126 m <sup>2</sup>  Totale escluse aree scoperte: 113 m <sup>2</sup>	€ 361,52	3	

#### **Corrispondenza catastale**

Risulta esservi corrispondenza tra la descrizione del cespite alla data del trasferimento immobiliare in luogo di adempimento contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati riportati in catasto. Differisce per numero di subalterno e numero di vani catastali (nel titolo di provenienza dell'anno 2003 l'appartamento era identificato come sub 6 e composto da 4,5 vani, all'attualità è identificato con sub 17 e composto da 5 vani, a seguito di variazione catastale).

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale acquisita.

### **BENE N°2 - GARAGE UBICATO IN CASALNUOVO DI NAPOLI - VIA MONTINARO N.2 - PIANO S1 - FOGLIO 12 P.LLA 760 SUB 9.**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	760	9		C6	4		Totale: 17 m <sup>2</sup>	€ 31,61	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Risulta esservi corrispondenza tra la descrizione del cespite alla data del trasferimento immobiliare in luogo di adempimento contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati riportati in catasto.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale acquisita.

## **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N°1 - APPARTAMENTO UBICATO IN CASALNUOVO DI NAPOLI - VIA MONTINARO N.2 - PIANO TERZO - FOGLIO 12 P.LLA 760 SUB 17.**

---

A seguito di sopralluogo presso i luoghi di causa è stato possibile effettuare rilievo metrico e fotografico; è stato visionato lo stato manutentivo ed il contesto in cui si inserisce il bene; i materiali impiegati per le finiture e le condizioni attuali.

L'unità immobiliare si colloca al terzo piano di un fabbricato residenziale con accesso diretto dalla strada comunale, via A. Montinaro.

Esternamente il fabbricato verte in discrete condizioni, si consigliano comunque interventi di manutenzione.

Il Bene in oggetto, internamente, si presenta in buone condizioni. Tutti gli ambienti interni risultano completi in ogni parte, gli ambienti principali sono regolarmente aeroilluminati, con finestre e o porte finestre. I soffitti, quasi tutti controsoffittati, risultano intonacati e tinteggiati ed in buono stato, ad eccezione della superficie interna della cabina armadio che presenta parti con distacco di intonaco e macchie di umidità.

La pavimentazione di tutti gli ambienti è in gres; le pareti sono tinteggiate nei toni pastello, le pareti della cucina e dei servizi igienici presentano un rivestimento ceramico che garantisce igiene e pulizia. Le porte interne sono in legno; gli infissi sono in legno e vetro, con oscuranti battenti esterni. Internamente l'appartamento è dotato di impianto di filodiffusione, antifurto, videcitofonico. E' presente un sistema di autoclave con posizionamento del boiler su un terrazzo esterno; l'impianto di riscaldamento è garantito da una stufa a pellets con caloriferi in alluminio mentre il raffrescamento è garantito mediante n.3 split system. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da uno scaldino a metano.

### **BENE N°2 - GARAGE UBICATO IN CASALNUOVO DI NAPOLI - VIA MONTINARO N.2 - PIANO S1 - FOGLIO 12 P.LLA 760 SUB 9.**

---

A seguito di sopralluogo presso i luoghi di causa è stato possibile effettuare rilievo metrico e fotografico; è stato visionato lo stato manutentivo ed il contesto in cui si inserisce il bene; i materiali impiegati per le finiture e le condizioni attuali.

L'unità immobiliare si colloca al piano interrato di un fabbricato residenziale con accesso diretto dalla strada comunale, via A. Montinaro, mediante cancello carrabile e rampa di collegamento.

Esternamente il fabbricato verte in discrete condizioni, si consigliano interventi di manutenzione.

Il Bene in oggetto si presenta in discrete condizioni. L'ingresso mediante rampa carrabile permette di accedere ad una prima area coperta condominiale a garanzia di entrata nei box. Il garage in oggetto si colloca in fondo all'area comune, sul lato destro del corsello, è dotato di basculante in alluminio

manuale, presenta una pavimentazione di piccole dimensioni di colore chiaro; le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco.

## PARTI COMUNI

### **BENE N°1 - APPARTAMENTO UBICATO IN CASALNUOVO DI NAPOLI - VIA MONTINARO N.2 - PIANO TERZO - FOGLIO 12 P.LLA 760 SUB 17.**

---

L'identificativo catastale non include anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. L'accesso all'appartamento avviene, per mezzo di un vano scala condominiale, al quale si accede da area scoperta comune prospiciente via Montinaro.

L'esperto ha verificato che, nell'atto di compravendita in favore degli esecutati, è riportato quanto segue:

"... art. 3) .. La vendita comprende ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza, dipendenza, comunione e diritti condominiali sul fabbricato..."

L'esperto ha inoltre verificato che, come riportato nel Titolo I, art. 1 del Regolamento di Condominio "via Montinaro n.2" sono di proprietà comune a tutti i condomini:

*"... il suolo su cui sorge l'edificio, la corte interna comune al piano terra del fabbricato, le fondazioni ed il sottosuolo; le strutture portanti dell'edificio, ed il solaio di copertura dell'edificio, i canali di gronda e le scossaline al piano copertura nonché le tubazioni pluviali, la rete delle fognature ed i relativi pozzetti di ispezione, i tubi di scarico delle acque e delle materie di rifiuto, gli impianti comuni (idrici, elettrici, etc); il cancello esterno pedonale, il muro di recinzione con sovrastante inferriata, il portone d'ingresso all'androne scala, la nicchia per l'alloggio dei contatori idrici ed elettrici, il corpo scala con relativi finestroni e la copertura del torrino scala, le ringhiere delle scale e gli impianti di illuminazione. Sono inoltre di proprietà comune l'estetica delle facciate e le facciate stesse, sia verso strada che verso gli altri lati, in ogni sua parte..."*

Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento alle servitù, parti comuni e limitazioni si rimanda ai titoli di provenienza e Regolamento di Condominio allegati.

### **BENE N°2 - GARAGE UBICATO IN CASALNUOVO DI NAPOLI - VIA MONTINARO N.2 - PIANO S1 - FOGLIO 12 P.LLA 760 SUB 9.**

---

L'identificativo catastale non include anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. L'accesso al box avviene direttamente dalla via Montinaro mediante cancello carrabile, rampa di accesso da piano terra a piano interrato ed area di manovra.

L'esperto ha verificato che, nell'atto di compravendita in favore degli esecutati, è riportato quanto segue:

"... art. 3) .. La vendita comprende ogni diritto, accessorio accessione, pertinenza, dipendenza, comunione e diritti condominiali sul fabbricato..."

L'esperto ha inoltre verificato che, come riportato nel Titolo I, art. 1 del Regolamento di Condominio "via Montinaro n.2" sono di proprietà comune a tutti i condomini:

*"... il suolo su cui sorge l'edificio, la corte interna comune al piano terra del fabbricato, le fondazionnni ed il sottosuolo; le strutture portanti dell'edificio, ed il solaio di copertura dell'edificio, i canali di gronda e le scossaline al piano copertura nonché le tubazioni pluviali, la rete delle fognature ed i relativi pozzetti di ispezione, i tubi di scarico delle acque e delle materie di rifiuto, gli impianti comuni (idrici, elettrici, etc); il cancello esterno pedonale, il muro di recinzione con sovrastante inferriata, il portone d'ingresso all'androne scala, la nicchia per l'alloggio dei contatori idrici ed elettrici, il corpo scala con relativi finestroni e la copertura del torrino scala, le ringhiere delle scale e gli impianti di illuminazione. Sono inoltre di proprietà comune l'estetica delle facciate e le facciate stesse, sia verso starda che verso gli altri lati, in ogni sua parte Restano invece comuni ai fini dell'uso alle sole n.03 unità immobiliari destinate a box auto al piano seminterrato, il cancello carrabile posto a quota strada, la rampa di accesso al piano seminterrato e l'area di manovra al piano seminterrato".*

Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento alle servitù, parti comuni e limitazioni si rimanda ai titoli di provenienza e Regolamento di Condominio allegati.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### **BENE N°1 - APPARTAMENTO UBICATO IN CASALNUOVO DI NAPOLI - VIA MONTINARO N.2 - PIANO TERZO - FOGLIO 12 P.LLA 760 SUB 17.**

---

Il sottoscritto Esperto, nominato ex art. 568 c.p.c., ha verificato che non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici.

### **BENE N°2 - GARAGE UBICATO IN CASALNUOVO DI NAPOLI - VIA MONTINARO N.2 - PIANO S1 - FOGLIO 12 P.LLA 760 SUB 9.**

---

Il sottoscritto Esperto, nominato ex art. 568 c.p.c., ha verificato che non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N°1 - APPARTAMENTO UBICATO IN CASALNUOVO DI NAPOLI - VIA MONTINARO N.2 - PIANO TERZO - FOGLIO 12 P.LLA 760 SUB 17.**

---

Il manufatto edilizio, di cui i Beni oggetto del presente procedimento ne fanno parte, si colloca nel comune di Casalnuovo di Napoli alla via Montinaro n.2; è composto da un piano interrato adibito a garages, e quattro piani fuori terra adibiti a civile abitazione. L'intero fabbricato si compone di una struttura portante in cemento armato e solai in latero-cementizio; complessivamente si consigliano parziali interventi manutentivi legati alla vetustà ed alla regolare manutenzione di cui un fabbricato necessita. Lo stabile in questione è ben inserito nel contesto urbano, presenta facciate rivestite con intonaco per civili abitazioni di colore rosa pastello, muretti di delimitazione, verso la strada comunale e verso altre proprietà, con sovrastanti inferriate, pavimentazione esterna realizzata in conglomerato bituminoso. L'intero fabbricato non è dotato di ascensore nè di videocitofono come servizi tecnologici comuni a tutti i condomini.

Dalla strada comunale, oltrepassando un'area esterna scoperta comune si accede al vano scala condominiale. L'appartamento si colloca al piano terzo del fabbricato, a destra del pianerottolo si smonta si accede alla porta di ingresso all'immobile.

Dalla porta principale si accede ad un'area giorno composta da salone e cucina e da una zona notte composta da due camere da letto e servizio igienico, accessibile mediante un corridoio centrale.

L'unità immobiliare verte in discrete condizioni.

---

**BENE N°2 - GARAGE UBICATO IN CASALNUOVO DI NAPOLI - VIA MONTINARO N.2  
- PIANO S1 - FOGLIO 12 P.LLA 760 SUB 9.**

---

Il manufatto edilizio, di cui i Beni oggetto del presente procedimento ne fanno parte, si colloca nel comune di Casalnuovo di Napoli alla via Montinaro n.2; è composto da un piano interrato adibito a garages, e quattro piani fuori terra adibiti a civile abitazione. L'intero fabbricato si compone di una struttura portante in cemento armato e solai in latero-cementizio; complessivamente si consigliano parziali interventi manutentivi legati alla vetustà ed alla regolare manutenzione di cui un fabbricato necessita. Lo stabile in questione è ben inserito nel contesto urbano, presenta facciate rivestite con intonaco per civili abitazioni di colore rosa pastello, muretti di delimitazione, verso la strada comunale e verso altre proprietà, con sovrastanti inferriate, pavimentazione esterna realizzata in conglomerato bituminoso. L'intero fabbricato non è dotato di ascensore nè di videocitofono come servizi tecnologici comuni a tutti i condomini.

Dalla strada comunale si accede alla rampa carrabile di collegamento con il piano interrato adibito a garages. Al termine dell'area di manovra, sul lato destro si colloca il box oggetto del presente procedimento. Si tratta di un locale pressochè quadrato, intonacato e pavimentato e dotato di serranda di chiusura.

L'unità immobiliare verte in discrete condizioni.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N°1 - APPARTAMENTO UBICATO IN CASALNUOVO DI NAPOLI - VIA  
MONTINARO N.2 - PIANO TERZO - FOGLIO 12 P.LLA 760 SUB 17.**

---

Il bene, con destinazione d'uso residenziale, è occupato dagli esecutati e dalla figlia.

---

**BENE N°2 - GARAGE UBICATO IN CASALNUOVO DI NAPOLI - VIA MONTINARO N.2  
- PIANO S1 - FOGLIO 12 P.LLA 760 SUB 9.**

---

Il bene, con destinazione d'uso residenziale, è occupato da beni di proprietà degli esecutati e della figlia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N°1 - APPARTAMENTO UBICATO IN CASALNUOVO DI NAPOLI - VIA MONTINARO N.2 - PIANO TERZO - FOGLIO 12 P.LLA 760 SUB 17.**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/10/1993	@@@ @@@ proprietà per 1/2	<b>Srittura privata di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Monda Alfonso	13/10/1993	114041	
	@@@ @@@ proprietà per 1/2	<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Napoli 2	28/10/1993	25668	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Napoli	29/10/1993	4163	

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/2005	@@@ @@@ proprietà per 1/2	<b>Compravendita</b>			
		<b>Redatto da</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CARLO TAFURI	24/03/2005	244154	73695
	@@@ @@@ proprietà per 1/2	<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Napoli 2	30/03/2005	9456	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Napoli	05/04/2005	207	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'Esperto nominato ex art.568 c.p.c. ha acquisito, presso gli Uffici competenti, titoli di proprietà del bene del equo.

**BENE N°2 - GARAGE UBICATO IN CASALNUOVO DI NAPOLI - VIA MONTINARO N.2  
- PIANO S1 - FOGLIO 12 P.LLA 760 SUB 9.**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/10/1993	@@@ @@@ proprietà per 1/2	<b>Srittura privata di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Monda Alfonso	13/10/1993	114041	
	@@@ @@@ proprietà per 1/2	<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Napoli 2	28/10/1993	25668	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Napoli	29/10/1993	4163	

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/2005	@@@ @@@ proprietà per 1/2	<b>Compravendita</b>			
		<b>Redatto da</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CARLO TAFURI	24/03/2005	244154	73695
	@@@ @@@ proprietà per 1/2	<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Napoli 2	30/03/2005	9456	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Napoli	05/04/2005	207	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'Esperto nominato ex art.568 c.p.c. ha acquisito, presso gli Uffici competenti, titoli di proprietà del bene del equo.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N°1 - APPARTAMENTO UBICATO IN CASALNUOVO DI NAPOLI - VIA MONTINARO N.2 - PIANO TERZO - FOGLIO 12 P.LLA 760 SUB 17.**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli aggiornate al 18/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

trascrizione del 30/03/2005

Reg. gen. 16117 - Reg. part. 9456

ATTO NOTARILE PUBBLICO

del 24/03/2005 n. Rep. 294154

Notaio: Tafuri Carlo C.F. TFR CRL 34D06 G902J

Sede: Napoli

Unità negoziale n.1

Immobile n.1:

Comune di Casalnuovo di Napoli (NA) Catasto

Fabbricati

Foglio 12 P.lla 760 sub 6

A2 - Abitazione di tipo civile

Consistenza vani 4,5

Via Vittorio Emanuele Piano 3

A favore di:

Soggetto n.1: @@@@

nato a @@@@ il @@@@

C.F. @@@@

per il Diritto di Proprietà - per la quota di 1/2

Soggetto 2: @@@@

nato ad @@@@ il @@@@

C.F. @@@@

per il Diritto di Proprietà - per la quota di 1/2

Contro:

Soggetto 1: @@@@ @@@@

nato a @@@@ il @@@@

C.F. @@@@

per il Diritto di Proprietà - per la quota di 1/1 in regime di BENE PERSONALE

- **ATTO ESEUTIVO CAUTELARE**

trascrizione del 16/12/2022

Reg. gen. 61706 - Reg. part. 47290

ATTO GIUDIZIARIO

del 28/11/2022 n. Rep. 5331/2022

Unità negoziale n.1  
Immobile n.1  
Comune di Casalnuovo di Napoli (NA)  
Catasto Fabbricati  
Foglio 12 P.lla 760 sub 17  
A2 - Abitazione di tipo civile  
Consistenza vani 4,5  
Via G. Fontana - I Trav. Priv. (già via V. Emanuele)n.2 - Interno 6 - Piano 3

A favore di:  
Soggetto n.1:  
@@@@ con sede in @@@@  
CF: @@@@  
per il Diritto di Proprietà - per la quota di 1/1.

Contro:  
Soggetto n.1:  
@@@@  
nato il @@@@ a @@@@  
CF: @@@@

per il Diritto di Proprietà - per la quota di 1/2

Soggetto n.2:  
@@@@  
nata il @@@@ ad @@@@  
CF: @@@@  
per il Diritto di Proprietà - per la quota di 1/2

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Nota di iscrizione del 30/03/2005  
Reg. gen. 16118- reg. part. 4860  
Importo capitale pari a: € 190.000,00  
Totale paria a: € 380.000,00  
Unità negoziale n.1  
Immobile n.1:  
Comune di Casalnuovo di Napoli (NA)  
Catasto Fabbricati Foglio 12 P.lla 760 sub 6  
A2 - Abitazione di tipo civile  
Consistenza vani 4,5  
Via Vittorio Emanuele - Piano 3  
A favore di:  
@@@@con sede in @@@@  
C.F.: @@@@  
Domicilio Ipotecario eletto: @@@@  
per il Diritto di Proprietà - per la quota di 1/1.

Contro:

Soggetto n.1:

@@@@

nato il @@@@ a @@@@

CF: @@@@

per il Diritto di Proprietà - per la quota di 1/2

Soggetto n.2:

@@@@

nata il @@@@ ad @@@@

CF: @@@@

per il Diritto di Proprietà - per la quota di 1/2

#### ULTERIORI INFORMAZIONI:

LA BANCA HA CONCESSO A "MUTUO" AL MUTUATARIO CHE HA ACCETTATO, SOTTO TUTTI I PATTI E LE CONDIZIONI, OBBLIGHI E TERMINI PORTATI DAL CONTRATTO E DAL CAPITOLATO (ALLEGATO ALL'ATTO SUB."B"), NONCHE IN CONFORMITA DELLA NORMATIVA DI CUI AGLI ARTICOLI 38 E SEGUENTI DEL T.U. DI CUI AL D.LGS. 1/9/93 N.385 E SUCCESSIVE MODIFICHE E COMUNQUE DI TUTTE LE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE, REGOLAMENTARI E NORMATIVE IN MATERIA, LA SOMMA DI EURO 190.000,00 (CENTONOVANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO). IL MUTUO E GARANTITO DA IPOTECA SULL'IMMOBILE DESCRITTO NEL QUADRO B-IMMOBILI DELLA PRESENTE NOTA. IL MUTUARIO SI E OBBLIGATO PER SE, ANCHE PER I SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA CON VINCOLO SOLIDALE E INDIVISIBILE, AL RIMBORSO DEL CAPITALE E AL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI, SENZA NECESSITA DI COMUNICAZIONE SCRITTA DA PARTE DELLA BANCA, TRAMITE SISTEMA R.I.D., IN ANNI 25(VENTICINQUE) MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N.300 (TRECENTO) RATE MENSILI POSTICIPATE E CONSECUTIVE DI CAPITALE, INTERESSI SECONDO LE CONDIZIONI STABILITE NELL'ART.4 E ONERI A DECORRERE DAL 24 APRILE 2005. L'AMMORTAMENTO DEL CAPITALE DA RIMBORSARE VERRA DETERMINATO CON "L'ALGORITMO FRANCESE" CON RICALCOLO DELLA QUOTA DI RIM- BORSO DEL SUDDETTO CAPITALE AD OGNI VARIAZIONE DEL VALORE DEL TASSO DEGLIINTERESSI. LE PARTI CONVENGONO CHE : A) GLI INTERESSI SARANNO CALCOLATI UTILIZZANDO I TASSI NOMINALI SOTTODESCRITTI RAPPORATI AI GIORNI COMMERCIALI SU COMMERCIALI 360/360

(TRECENTOESSANTA TRECENTOESSANTESIMI); B) IL TASSO DI INTERESSE, PER LE PRIME DUE RATE MENSILI, SIA FISSATO NELLA MISURA DEL 3,77% (TRE VIRGOLA SETTANTASETTE PER CENTO) NOMINALEANNUO; C) PER LE SUCCESSIVE RATE E FINO ALLA SCADENZA DEL MUTUO, IL PREDETTO TASSO SARA DETERMINATO, DI TRE RATE IN TRE RATE, SOMMANDO I SEGUENTI ADDENDI: -UNA QUOTA FISSA DI PUNTI 1,95 (UNO VIRGOLA NOVANTACINQUE) QUALE MARGINE DI INTERMEDIAZIONE DELLA BANCA; -UNA QUOTA VARIABILE DETERMINATA DALLA MEDIA ARITMETICA DEI DATIGIORNALIERI EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) 6 (SEI) MESI BASE 365 (TRECENTOESSANTACINQUE) RELATIVI AL PRIMO E AL SECONDO MESE SOLARE INTERO PRECEDENTE LA DATA DI DECORRENZA TASSO, RILEVATI DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STERING COMMITTEE) O, IN MANCANZA, DA ALTRA QUALIFICATA FONTE DI EQUIPOLLENTE UFFICIALITA. IL MUTUATARIO HA DICHIARATO ESPRESSAMENTE DI RITENERE FIN D'ORAVALIDA ED EFFICACE ANCHE NEI SUOI CONFRONTI, LA DETERMINAZIONE DELLA MEDIA EURIBOR 6 (SEI) MESI BASE 365

(TRECENTOESSANTACINQUE) QUALE SARA VIA VIA RILEVATA DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR E PUBBLICATA SU IL SOLE 24 ORE O, IN MANCANZA, SU ALTRA QUALIFICATA FONTE DI EQUIPOLLENTE UFFICIALITA. ALLA DATA DELL'ATTO IL TASSO COSI DETERMINATO E PARI AL 4,17%

(QUATTRO VIRGOLA DICIASSETTE PER CENTO);D) IL MUTUATARIO, DOPO IL PAGAMENTO DELLE PRIME SEI RATE, HA LA FACOLTA DI RICHIEDERE IN QUALUNQUE MOMENTO ALLA BANCA L'APPLICAZIONE, PER 36 (TRENTASEI) RATE, DI UN TASSO FISSO. TALE FACOLTA POTRA ESSERE ESERCITATA, PREVIA RICHIESTA FATTA PERVENIRE ALLA BANCA A MEZZO RACCOMANDATA A.R. ED AVRA EFFETTO PER IL RESIDUO CAPITALE IN ESSERE DOPO IL PAGAMENTO DI DUE RATE MATURATE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI RICEZIONE DELLA RACCOMANDATA. UNA VOLTA ESERCITATA L'OPZIONE, AL FINANZIAMENTO VERRA APPLICATO IL TASSO DI INTERESSE FISSO PER 36 (TRENTASEI) RATE, DETERMINATO DALLA BANCA SULLA BASE DEL TASSO EURIRS (INTEREST RATE SWAP) PER SCADENZA TRE ANNI LETTERA VIGENTE IL GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE L'APPLICAZIONE DELL'OPZIONE MAGGIORATO DI 2,15 (DUE VIRGOLA QUINDICI) PUNTI. ENTRO LA TRENTAQUATTRESIMA RATA DEL TRIENNIO A TASSO FISSO IL MUTUATARIO POTRA ESERCITARE NUOVAMENTE L'OPZIONE ALLE CONDIZIONI E SECONDO LE MODALITA PRECEDENTEMENTE DESCRITTE. QUALORA IL MUTUATARIO NON ESERCITI L'OPZIONE, ENTRO LA TRENTAQUATTRESIMA RATA DEL PRECEDENTE TRIENNIO A TASSO FISSO, VERRA AUTOMATICAMENTE APPLICATO PER IL SUCCESSIVO TRIENNIO IL TASSO VARIABILE COME DETERMINATO AL PUNTO C), MANTENENDO LA FACOLTA DI ESERCITARE DI TRIENNIO IN TRIENNIO L'OPZIONE DEL TASSO FISSO COME SOPRA. OGNI SOMMA DOVUTA DAL MUTUATARIO A QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO DI FINANZIAMENTO E NON PAGATA, SIA ESSA RELATIVA AL CAPITALE COME AGLI INTERESSI, SPESE ED ACCESSORI TUTTI, PRODURRA DI PIENO DIRITTO A FAVORE DELLA BANCA INTERESSI DI MORA AL TASSO DETERMINATO NEL PRESENTE CONTRATTO CON UNA MAGGIORAZIONE DI 2 (DUE) PUNTI PERCENTUALI. TALI INTERESSI, DECORRERANNO DI DIRITTO, SENZA BISOGNO DI ALCUNA DIFFIDA NE MESSA IN MORA, MA SOLTANTO PER L'AVVENUTA SCADENZA DEL TERMINE E SENZA PREGIUDIZIO PER LA BANCA DELLA FACOLTA DI CONSIDERARE RISOLTO IL PRESENTE CONTRATTO. I MEDESIMI INTERESSI SARANNO DOVUTI ANCHE NEI CASI DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E DI RISOLUZIONE PREVISTI DAL PRESENTE CONTRATTO. GLI INTERESSI DI MORA SARANNO APPLICATI, SENZA ALCUNA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA, A DECORRERE DALLA DATA DI SCADENZA DELLE RATE RELATIVE AL PIANO DI RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO PER CAPITALE ED INTERESSI, E/O DALLA DATA DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E/O DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO SINO AL MOMENTO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO AI SENSI DELLA DELIBERA DEL CICR DEL 9/2/2000 E DELLE DISPOSIZIONI IVI RICHIAMATE. A GARANZIA DELLA RESTITUZIONE DEL CAPITALE CONCESSO A MUTUO DI EURO 190.000,00 (CENTONOVANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO), DEI RELATIVI INTERESSI ACCESSORI E DI OGNI ALTRA OBBLIGAZIONE DERIVANTE DA QUESTO CONTRATTO E DALL'ALLEGATO CAPITOLATO, LA PARTE MUTUATARIA HA CONCESSO A FAVORE DELLA BANCA, CHE HA ACCETTATO, IPOTECA CONVENZIONALE DA ISCRIVERSI PRESSO IL COMPETENTE UFFICIO DEI REGISTRI IMMOBILIARI SUGLI IMMOBILI, FRUTTI CIVILI, ADIACENZE, ACCESSIONI EPERTINENZE, AMPLIAMENTI E COMUNQUE A TUTTO QUANTO RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DELLA LEGGE E VI SIA ANCHE IN SEGUITO INTRODOTTO O INCLUSO, NULLA ECCETTUATO, COME IN CALCE DESCRITTI. L'IPOTECA E CONCESSA PER LA SOMMA DI EURO 380.000,00 (TRECENTOTTANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) CHE COMPRENDE E GARANTISCE: IL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI CORRISPETTIVI E DI MORA, ONERI, SPESE ED ACCESSORI DETERMINATI SECONDO LE MODALITA DI CUI AGLI ARTICOLI 4,5 6 A E 6B DEL CONTRATTO. COMPRENDE E GARANTISCE, INOLTRE, QUANTO DOVUTO ALLA BANCA PER LE SPESE DI GIUDIZIO E DI COLLOCAZIONE (INCLUSE QUELLE DI CUI AL I COMMA DELL'ART.2855 C.C.), RIMBORSI DI TASSE E DI IMPOSTE, NONCHE QUANTO CONTRATTUALMENTE STABILITO PER OGNI CASO DI RESTITUZIONE O RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO, VOLONTARIA O FORZATA E QUANTO ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DI QUESTO CONTRATTO. A NORMA DEL 3° COMMA DELL'ART.39 DEL T.U., LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO SINO A CONCORRENZA

DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. LA GARANZIA IPOTECARIA RESTERA FERMA E VALIDA ANCHE IN CASO PROROGA DEI TERMINI DI RIMBORSO, O COMUNQUE DI OGNI ALTRA MODIFICAZIONE ACCESSORIA ALLE CONDIZIONI DEL RIMBORSO STESSO, COMPRESO IL TASSO DI INTERESSE. GARANTISCE LA PARTE MUTUATARIA LA PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA, LA COMPLETA DISPONIBILITA DEGLI IMMOBILI OGGETTO D'IPOTECA, NONCHE LA LORO LIBERTA DA SERVITU NON APPARENTI, DA TRASCRIZIONI, DA VINCOLI ED ONERI PREGIUDIZIEVOLI NONCHE DA ALTRE IPOTECHE, AD ECCEZIONE DI QUANTO PREVISTO AL PRECEDENTE ART. 2 SUB A). LA PARTE MUTUATARIA ELEGGE DOMICILIO PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO NEL CONTRATTO E, IN DIFETTO, PRESSO LA SEGRE- TERIA DEL COMUNE DICASALNUOVO DI NAPOLI (NA). LA BANCA HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE. PER LE CONTROVERSIE GIUDIZIALI, DERIVANTI DALL'INTERPRETAZIONE, APPLICAZIONE ED ESECUZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO SARA COMPETENTE IL FORO PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da Ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs 46/99 e dal D.Lgs 193/01

Nota di iscrizione del 06/02/2007

Reg. gen. 8313 - reg. part. 2219

Importo capitale pari a: € 4.550,05

Totale paria a: € 9.100,10

Unità negoziale n.1

Immobile n.1:

Comune di Casalnuovo di Napoli (NA)

Catasto Fabbricati Foglio 12 P.lla 760 sub 6

A2 - Abitazione di tipo civile

Consistenza vani 4,5

Via Vittorio Emanuele III - Piano 3

A favore di:

@@@@ con sede in @@@@ (NA)

C.F.: @@@@

Domicilio Ipotecario eletto: @@@@

per il Diritto di Proprietà - per la quota di 1/2.

Contro:

Soggetto n.1:

@@@@

nata il 0@@@ ad @@@@

CF: @@@@

per il Diritto di Proprietà - per la quota di 1/2

**BENE N°2 - GARAGE UBICATO IN CASALNUOVO DI NAPOLI - VIA MONTINARO N.2  
- PIANO S1 - FOGLIO 12 P.LLA 760 SUB 9.**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli aggiornate al 18/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

trascrizione del 30/03/2005  
Reg. gen. 16117 - Reg. part. 9456  
ATTO NOTARILE PUBBLICO  
del 24/03/2005 n. Rep. 294154  
Notaio: Tafuri Carlo C.F. TFR CRL 34D06 G902J  
Sede: Napoli  
Unità negoziale n.1  
Immobile n.2:  
Comune di Casalnuovo di Napoli (NA) Catasto  
Fabbricati  
Foglio 12 P.III 760 sub 9  
C6 - Stalle, Scuderie, Rimsse, Autoriesse  
Consistenza 17 metri quadri  
Via Vittorio Emanuele Piano S1  
A favore di:  
Soggetto n.1: @@@@ @@@@  
nato a @@@@ @@@@ il @@@@  
C.F. @@@@P  
per il Diritto di Proprietà - per la quota di 1/2

Soggetto 2: @@@@ nato ad  
@@@@ il @@@@  
C.F. @@@@  
per il Diritto di Proprietà - per la quota di 1/2

Contro:  
Soggetto 1: @@@@  
nato a @@@@ il @@@@  
C.F. @@@@  
per il Diritto di Proprietà - per la quota di 1/1 in  
regime di BENE PERSONALE

- **ATTO ESEUTIVO CAUTELARE**

trascrizione del 16/12/2022  
Reg. gen. 61706 - Reg. part. 47290  
ATTO GIUDIZIARIO  
del 28/11/2022 n. Rep. 5331/2022

Unità negoziale n.1  
Immobile n.2:  
Comune di Casalnuovo di Napoli (NA)  
Catasto Fabbricati  
Foglio 12 P.III 760 sub 9  
C6 - Stalle, Scuderie, Rimsse, Autoriesse  
Consistenza 17 metri quadri  
Via G. Fontana - I Trav. Priv. (già via V. Emanuele) n.2 -Interno C - Piano S1

A favore di:  
Soggetto n.1:  
@@@@ con sede in @@@@ CF: @@@@  
per il Diritto di Proprietà - per la quota di 1/1.

Contro:  
Soggetto n.1:  
@@@@  
nato il @@@@ a @@@@ CF: @@@@  
per il Diritto di Proprietà - per la quota di 1/2

Soggetto n.2:  
@@@@  
nata il @@@@ ad @@@@  
CF: @@@@  
per il Diritto di Proprietà - per la quota di 1/2

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Nota di iscrizione del 30/03/2005

Reg. gen. 16118- reg. part. 4860

Importo capitale pari a: € 190.000,00

Totale paria a: € 380.000,00

Unità negoziale n.1

Immobile n.2:

Comune di Casalnuovo di Napoli (NA)

Catasto Fabbricati Foglio 12 P.lla 760 sub 9

C6 - Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse

Consistenza 17 metri quadri

Via Vittorio Emanuele - Piano S1

A favore di:

@@@@ con sede in @@@@

C.F.: @@@@

Domicilio Ipotecario eletto: @@@@

per il Diritto di Proprietà - per la quota di 1/1.

Contro:

@@@nata il @@@@ ad @@

CF: @@@

per il Diritto di Proprietà - per la quota di  
1/2

Soggetto n.2:

@@@

nata il @@@@ ad @@

CF: @@@

per il Diritto di Proprietà - per la quota di 1/2

**ULTERIORI INFORMAZIONI:**

LA BANCA HA CONCESSO A "MUTUO" AL MUTUATARIO CHE HA ACCETTATO, SOTTO TUTTI I PATTI E LE CONDIZIONI, OBBLIGHI E TERMINI PORTATI DAL CONTRATTO E DAL CAPITOLATO (ALLEGATO ALL'ATTO SUB."B"), NONCHE IN CONFORMITA DELLA NORMATIVA DI CUI AGLI ARTICOLI 38 E SEGUENTI DEL T.U. DI CUI AL D.LGS. 1/9/93 N.385 E SUCCESSIVE MODIFICHE E COMUNQUE DI TUTTE LE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE, REGOLAMENTARI E NORMATIVE IN MATERIA, LA SOMMA DI EURO 190.000,00 (CENTONOVANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO). IL MUTUO E GARANTITO DA IPOTECA SULL'IMMOBILE DESCRITTO NEL QUADRO B-IMMOBILI DELLA PRESENTE NOTA. IL MUTUARIO SI E OBBLIGATO PER SE, ANCHE PER I SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA CON VINCOLO SOLIDALE E INDIVISIBILE, AL RIMBORSO DEL CAPITALE E AL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI, SENZA NECESSITA DI COMUNICAZIONE SCRITTA DA PARTE DELLA BANCA, TRAMITE SISTEMA R.I.D., IN ANNI 25(VENTICINQUE) MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N.300 (TRECENTO) RATE MENSILI POSTICIPATE E CONSECUTIVE DI CAPITALE, INTERESSI SECONDO LE CONDIZIONI STABILITE NELL'ART.4 E ONERI A DECORRERE DAL 24 APRILE 2005. L'AMMORTAMENTO DEL CAPITALE DA RIMBORSARE VERRA DETERMINATO CON "L'ALGORITMO FRANCESE" CON RICALCOLO DELLA QUOTA DI RIM- BORSO DEL SUDDETTO CAPITALE AD OGNI VARIAZIONE DEL VALORE DEL TASSO DEGLIINTERESSI. LE PARTI CONVENGONO CHE : A) GLI INTERESSI SARANNO CALCOLATI UTILIZZANDO I TASSI NOMINALI SOTTODESCRITTI RAPPORTATI AI GIORNI COMMERCIALI SU COMMERCIALI 360/360

(TRECENTOESSANTA TRECENTOESSANTESIMI); B) IL TASSO DI INTERESSE, PER LE PRIME DUE RATE MENSILI, SIA FISSATO NELLA MISURA DEL 3,77% (TRE VIRGOLA SETTANTASETTE PER CENTO) NOMINALEANNUO; C) PER LE SUCCESSIVE RATE E FINO ALLA SCADENZA DEL MUTUO, IL PREDETTO TASSO SARA DETERMINATO, DI TRE RATE IN TRE RATE, SOMMANDO I SEGUENTI ADDENDI: -UNA QUOTA FISSA DI PUNTI 1,95 (UNO VIRGOLA NOVANTACINQUE) QUALE MARGINE DI INTERMEDIAZIONE DELLA BANCA; -UNA QUOTA VARIABILE DETERMINATA DALLA MEDIA ARITMETICA DEI DATIGIORNALIERI EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) 6 (SEI) MESI BASE 365 (TRECENTOESSANTACINQUE) RELATIVI AL PRIMO E AL SECONDO MESE SOLARE INTERO PRECEDENTE LA DATA DI DECORRENZA TASSO, RILEVATI DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STERING COMMITTEE) O, IN MANCANZA, DA ALTRA QUALIFICATA FONTE DI EQUIPOLLENTE UFFICIALITA. IL MUTUATARIO HA DICHIARATO ESPRESSAMENTE DI RITENERE FIN D'ORAVALIDA ED EFFICACE ANCHE NEI SUOI CONFRONTI, LA DETERMINAZIONE DELLA MEDIA EURIBOR 6 (SEI) MESI BASE 365

(TRECENTOESSANTACINQUE) QUALE SARA VIA VIA RILEVATA DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR E PUBBLICATA SU IL SOLE 24 ORE O, IN MANCANZA, SU ALTRA QUALIFICATA FONTE DI EQUIPOLLENTE UFFICIALITA. ALLA DATA DELL'ATTO IL TASSO COSI DETERMINATO E PARI AL 4,17%

(QUATTRO VIRGOLA DICIASSETTE PER CENTO);D) IL MUTUATARIO, DOPO IL PAGAMENTO DELLE PRIME SEI RATE, HA LA FACOLTA DI RICHIEDERE IN QUALUNQUE MOMENTO ALLA BANCA L'APPLICAZIONE, PER 36 (TRENTASEI) RATE, DI UN TASSO FISSO. TALE FACOLTA POTRA ESSERE ESERCITATA, PREVIA RICHIESTA FATTA PERVENIRE ALLA BANCA A MEZZO RACCOMANDATA A.R. ED AVRA EFFETTO PER IL RESIDUO CAPITALE IN ESSERE DOPO IL PAGAMENTO DI DUE RATE MATURE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI RICEZIONE DELLA RACCOMANDATA.UNA VOLTA ESERCITATA L'OPZIONE, AL FINANZIAMENTO VERRA APPLICATO IL TASSO DI INTERESSE FISSO PER 36 (TRENTASEI) RATE, DETERMINATO DALLA BANCA SULLA BASE DEL TASSO EURIRS (INTEREST RATE SWAP) PER SCADENZA TRE ANNI LETTERA VIGENTE IL GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE L'APPLICAZIONE DELL'OPZIONE MAGGIORATO DI 2,15 (DUE VIRGOLA QUINDICI) PUNTI. ENTRO LA TRENTAQUATTRESIMA RATA DEL TRIENNIO A TASSO FISSO ILMUTUATARIO POTRA

ESERCITARE NUOVAMENTE L'OPZIONE ALLE CONDIZIONI E SECONDO LE MODALITA' PRECEDENTEMENTE DESCRITTE. QUALORA IL MUTUATARIO NON ESERCITI L'OPZIONE, ENTRO LA TRENTAQUATTRESIMA RATA DEL PRECEDENTE TRIENNIO A TASSO FISSO, VERRA' AUTOMATICAMENTE APPLICATO PER IL SUCCESSIVO TRIENNIO IL TASSO VARIABILE COME DETERMINATO AL PUNTO C), MANTENENDO LA FACOLTA' DI ESERCITARE DI TRIENNIO IN TRIENNIO L'OPZIONE DEL TASSO FISSO COME SOPRA. OGNI SOMMA DOVUTA DAL MUTUATARIO A QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO DI FINANZIAMENTO E NON PAGATA, SIA ESSA RELATIVA AL CAPITALE COME AGLI INTERESSI, SPESE ED ACCESSORI TUTTI, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO A FAVORE DELLA BANCA INTERESSI DI MORA AL TASSO DETERMINATO NEL PRESENTE CONTRATTO CON UNA MAGGIORAZIONE DI 2 (DUE) PUNTI PERCENTUALI. TALI INTERESSI, DECORRERANNO DI DIRITTO, SENZA BISOGNO DI ALCUNA DIFFIDANZA NESSA IN MORA, MA SOLTANTO PER L'AVVENUTA SCADENZA DEL TERMINE E SENZA PREGIUDIZIO PER LA BANCA DELLA FACOLTA' DI CONSIDERARE RISOLTO IL PRESENTE CONTRATTO. I MENSILI INTERESSI SARANNO DOVUTI ANCHE NEI CASI DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E DI RISOLUZIONE PREVISTI DAL PRESENTE CONTRATTO. GLI INTERESSI DI MORA SARANNO APPLICATI, SENZA ALCUNA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA, A DECORRERE DALLA DATA DI SCADENZA DELLE RATE RELATIVE AL PIANO DI RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO PER CAPITALE ED INTERESSI, E/O DALLA DATA DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E/O DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO SINO AL MOMENTO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO AI SENSI DELLA DELIBERA DEL CICR DEL 9/2/2000 E DELLE DISPOSIZIONI IVI RICHIAMATE. A GARANZIA DELLA RESTITUZIONE DEL CAPITALE CONCESSO A MUTUO DI EURO 190.000,00 (CENTONOVANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO), DEI RELATIVI INTERESSI ACCESSORI E DI OGNI ALTRA OBBLIGAZIONE DERIVANTE DA QUESTO CONTRATTO E DALL'ALLEGATO CAPITOLATO, LA PARTE MUTUATARIA HA CONCESSO A FAVORE DELLA BANCA, CHE HA ACCETTATO, IPOTECA CONVENZIONALE DA ISCRIVERSI PRESSO IL COMPETENTE UFFICIO DEI REGISTRI IMMOBILIARI SUGLI IMMOBILI, FRUTTI CIVILI, ADIACENZE, ACCESSIONI PERTINENZE, AMPLIAMENTI E COMUNQUE A TUTTO QUANTO RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DELLA LEGGE E VI SIA ANCHE IN SEGUITO INTRODOTTI O INCLUSI, NULLA ECCEZIONE, COME IN CALCE DESCRITTI. L'IPOTECA E' CONCESSA PER LA SOMMA DI EURO 380.000,00 (TRECENTOTTANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) CHE COMPRENDE E GARANTISCE: IL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI CORRISPETTIVI E DI MORA, ONERI, SPESE ED ACCESSORI DETERMINATI SECONDO LE MODALITA' DI CUI AGLI ARTICOLI 4,5 6 A E 6B DEL CONTRATTO. COMPRENDE E GARANTISCE, INOLTRE, QUANTO DOVUTO ALLA BANCA PER LE SPESE DI GIUDIZIO E DI COLLOCAZIONE (INCLUSE QUELLE DI CUI AL I COMMA DELL'ART.2855 C.C.), RIMBORSI DI TASSE E DI IMPOSTE, NONCHE' QUANTO CONTRATTUALMENTE STABILITO PER OGNI CASO DI RESTITUZIONE O RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO, VOLONTARIA O FORZATA E QUANTO ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DI QUESTO CONTRATTO. A NORMA DEL 3° COMMA DELL'ART.39 DEL T.U., LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. LA GARANZIA IPOTECARIA RESTERA' FERMA E VALIDA ANCHE IN CASO PROROGA DEI TERMINI DI RIMBORSO, O COMUNQUE DI OGNI ALTRA MODIFICAZIONE ACCESSORIA ALLE CONDIZIONI DEL RIMBORSO STESSO, COMPRESO IL TASSO DI INTERESSE. GARANTISCE LA PARTE MUTUATARIA LA PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA', LA COMPLETA DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI OGGETTO D'IPOTECA, NONCHE' LA LORO LIBERTA' DA SERVITU' NON APPARENTI, DA TRASCRIZIONI, DA VINCOLI ED ONERI PREGIUDIZIEVOLI NONCHE' DA ALTRE IPOTECHE, AD ECCEZIONE DI QUANTO PREVISTO AL PRECEDENTE ART. 2 SUB A). LA PARTE MUTUATARIA ELEGGE DOMICILIO PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO NEL CONTRATTO E, IN DIFETTO, PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI CASALNUOVO DI NAPOLI (NA). LA BANCA HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE. PER LE CONTROVERSIE GIUDIZIALI, DERIVANTI DALL'INTERPRETAZIONE,

APPLICAZIONE ED ESECUZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO SARA COMPETENTE IL FORO PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da Ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs 46/99 e dal D.Lgs 193/01  
Nota di iscrizione del 06/02/2007  
Reg. gen. 8313 - reg. part. 2219  
Importo capitale pari a: € 4.550,05  
Totale paria a: € 9.100,10  
Unità negoziale n.1  
Immobile n.2:  
Comune di Casalnuovo di Napoli (NA)  
Catasto Fabbricati Foglio 12 P.III 760 sub 9  
C6 - Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse  
Consistenza 17 metri quadri  
Via Vittorio Emanuele III - Piano S1  
A favore di:  
con sede in Napoli (NA)  
C.F.: 07843060638  
Domicilio Ipotecario eletto: Napoli Via Bracco, 20  
per il Diritto di Proprietà - per la quota di 1/2.

Contro:  
Soggetto n.1:  
@@@@  
nata il @@@@ ad @@@@  
CF: @@@@  
per il Diritto di Proprietà - per la quota di  
1/2

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N°1 - APPARTAMENTO UBICATO IN CASALNUOVO DI NAPOLI - VIA MONTINARO N.2 - PIANO TERZO - FOGLIO 12 P.LLA 760 SUB 17.**

---

A seguito di richiesta effettuata in data 13/04/2023 inviata a mezzo PEC, in data 13/07/2023 con prot. n. 25907 all'Esperto veniva rilasciato Certificato di Destinazione Urbanistica, con il quale si certifica

- che la particella censita in Catasto Fabbricati con il mappale n.760 (ex 754 a catasto terreni) del foglio 12 ricade, nel vigente P.R.G., in zona destinata a "Parcheggio";

- che non sussistono vincoli di tipo paesagistici, archeologici, architettonici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

- Le suddette zone del P.R.G. sono regolate dalle seguenti norme tecniche attuative: "PARCHEGGIO PUBBLICO" [...] Nelle zone già edificate le aree libere vanno utilizzate per integrare gli spazi di sosta e di parcheggio fino a soddisfare le esigenze di standard della popolazione insediata.

L'Esperto precisa a tal proposito che il P.R.G. vigente , come indicato nel CDU rilasciato dal Comune di Casalnuovo di Napoli è stato approvato dall'Amministrazione Provinciale di Napoli con Decreto n.546 del 05/08/1997 pubblicato, per l'esecutività sul B.U.R.C. n. 2 del 12/01/1998.

## **BENE N°2 - GARAGE UBICATO IN CASALNUOVO DI NAPOLI - VIA MONTINARO N.2 - PIANO S1 - FOGLIO 12 P.LLA 760 SUB 9.**

---

A seguito di richiesta effettuata in data 13/04/2023 inviata a mezzo PEC, in data 13/07/2023 con prot. n. 25907 all'Esperto veniva rilasciato Certificato di Destinazione Urbanistica, con il quale si certifica

*- che la particella censita in Catasto Fabbricati con il mappale n.760 (ex 754 a catasto terreni) del foglio 12 ricade, nel vigente P.R.G., in zona destinata a "Parcheggio";*

*- che non sussistono vincoli di tipo paesagistici, archeologici, architettonici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.*

*- Le suddette zone del P.R.G. sono regolate dalle seguenti norme tecniche attuative: "PARCHEGGIO PUBBLICO" [...] Nelle zone già edificate le aree libere vanno utilizzate per integrare gli spazi di sosta e di parcheggio fino a soddisfare le esigenze di standard della popolazione insediata.*

L'Esperto precisa a tal proposito che il P.R.G. vigente , come indicato nel CDU rilasciato dal Comune di Casalnuovo di Napoli è stato approvato dall'Amministrazione Provinciale di Napoli con Decreto n.546 del 05/08/1997 pubblicato, per l'esecutività sul B.U.R.C. n. 2 del 12/01/1998.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N°1 - APPARTAMENTO UBICATO IN CASALNUOVO DI NAPOLI - VIA MONTINARO N.2 - PIANO TERZO - FOGLIO 12 P.LLA 760 SUB 17.**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di richiesta effettuata in data 13/04/2023 e successivi solleciti e richiesta di chiarimenti inviati sempre a mezzo pec nelle date: 02/05/2023, 08/05/2023, 12/07/2023, 27/07/2023, 25/09/2023, 30/09/2023 all'Esperto vengono rilasciati da parte dell'UTC del Comune di Casalnuovo di Napoli (NA) in data 02/10/2023 i seguenti documenti:

- **Concessione Edilizia n.164/92** - tavola grafica per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione alla via Vittorio Emanuele - Via Giacomo Fontana - rilasciata in data 30/03/1992;
- **Domanda di Concessione in Sanatoria** ai sensi del D.L. n.649/94 e Legge 724/94 art. 39 di modifica alla Legge n.47/85 per ampliamento appartamento uso residenziale presentata in data 01/03/1995 Prot. Gen. n.10215 (richiedente sign.ra @@@@);
- **Plico contenente:**
  - **Verbale di sopralluogo tecnico per accertamenti** del Comune di Casalnuovo di Napoli - settore edilizia pubblica e privata, protezione civile, servizio urbanistica e pianificazione del territorio, Prot. n. 596 del 04/04/2006;

- Doc. Prot. 4282/PM del 03/12/2007;
- Doc. Prot. 4282/PM del 27/11/2007;
- Doc. Prot. 2948 del 30/12/2006;
- Doc. Prot. 2948/PM del 27/12/2006;
- Doc. Prot. 490 del 03/03/2006;
- Doc. Prot. Gen. n. 46143 del 18/11/2007.
- **Verbale di sopralluogo tecnico per accertamento presunte infrazioni edilizie** del Comune di Casalnuovo di Napoli - settore edilizia pubblica e privata, protezione civile, servizio urbanistica e pianificazione del territorio, Prot. n. 19776 del 14/05/2007;
- **Verbale di sopralluogo tecnico per accertamento presunte infrazioni edilizie** del Comune di Casalnuovo di Napoli - settore edilizia pubblica e privata, protezione civile, servizio urbanistica e pianificazione del territorio, Prot. n. 2809 del 13/08/2007;
- **Integrazione documentazione Pratica n.2564/1995** (ai sensi della L. n. 724/94) del 23/09/2022 prot. n. 35659 contenente copia attestazione versamento per sanzione pecunaria relativa alla diversa distribuzione interna realizzata all'unità immobiliare oggetto di sanatoria;
- **Integrazione alla richiesta di condono edilizio** prat. 2564/95 prot. 10213 del 01/03/1995 presentata in data 05/04/2023 prot. n.13412 contenente:
  - Relazione Tecnica Descrittiva del tecnico incaricato Arch. Perugino Antonio;
  - Tavola Grafica delle opere eseguite in difformità alla C.E. n.164/1992.

L'Esperto analizzati gli atti prodotti dall'UTC e visionati i luoghi, ha verificato che:

l'intero fabbricato è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n.164/1992 rilasciata dal Comune di Casalnuovo di Napoli il 18/12/1992 per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni - variante alla Richiesta di Concessione Edilizia assentita ai sensi della Legge 94/82 con comunicazione inizio lavori del 29/09/1990 prot. n. 31327;

e che per l'unità immobiliare identificata come BENE N. 1 (appartamento sito al piano terzo F.12 p.la 760 sub 17) è stata presentata Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi del D.L. 649/94 e Legge 724/94 art. 39 di modifica alla Legge n.47/85 presentata in data 01/03/1995 con prot. gen n. 10215 dalla signora @@@@ per le opere realizzate in difformità alla C.E. n.164/92 e successiva Richiesta di integrazione documentazione presentata dal sig. @@@@ in data 23/09/2022 con prot. n. 35659.

Per la stessa unità immobiliare, è stata poi presentata in data 05/04/2023 con prt. n. 13412, durante il corso delle operazioni peritali ulteriore documentazione integrativa alla Richiesta di Condonato prat. 2564/95 prot. n. 10213 del 01/03/1995 contenente relazione tecnica descrittiva e grafici espliciti delle opere realizzate in difformità.

L'esperto a seguito di sopralluogo effettuato presso i luoghi di causa in via Montinaro ha riscontrato per la suddetta unità immobiliare una diversa situazione dello stato di fatto rispetto ai grafici allegati alla con C.E. 164/1992 ed a quanto riportato nella descrizione della Domanda Concessione Edilizia in Sanatoria in data 01/03/1995 con prot. gen.n.10215 contenente tecnicamente esclusivamente le seguenti informazioni: *volumetria da sanare pari a circa mc 60,00 a causa di ampliamento per la trasformazione di una volumetria da uso tecnico ad uso abitabile.*

Avendo pertanto allo stato dei luoghi riscontrato una difformità rispetto alla C.E. n.164/92 ed essendo la Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria presentata in data 01/03/1995 priva di grafici esplicativi degli effettivi volumi e superfici da sanare, l'Esperto non potendo ricostruire e definire l'effettiva o la probabile legittimità urbanistica del bene ha provveduto a richiedere ulteriori chiarimenti agli uffici di competenza del Comune di Casalnuovo in data 27/07/2023. Nello specifico il sottoscritto richiedeva se le richieste ed integrazioni relative all'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, identificata come Bene n.1, presentate nel corso degli anni, potessero essere accolte e quindi concesse.

In data 29/09/2023 con prot. n. 118 il tecnico istruttore del Comune di Casalnuovo del servizio Urbanistica - Antiabusivismo - Suap - 219/81 - Condono Edilizio inviava all'Esperto a mezzo PEC documento contenente la cronistoria urbanistica di presentazione domande edilizie e delle varie integrazioni, considerazioni tecniche, nonché l'esito di istruttoria conclusivo secondo il quale si riteneva che:

*"la domanda di condono edilizio, Prat. 2564 p.llo 10213 del 01/03/1995, deve essere assoggettata a procedura di avvio del procedimento di annullamento di cui all'art. 10 bis della L. 241/1990".*

Si precisa inoltre che in data 18/05/2023, successivamente il primo accesso effettuato presso i luoghi di causa, l'amministratore di Condominio, dott. @@@@, informava l'Esperto stimatore a mezzo PEC che per l'appartamento in questione erano in corso delle lavorazioni edili al fine di eliminare pericolo di caduta calcinacci. Gli uffici di competenza del Comune di Casalnuovo non forniscono alcuna documentazione e/o comunicazione presentata dai proprietari dell'unità immobiliare attestante l'esecuzione tali lavori edili.

La valutazione della regolarità urbanistica dell'unità immobiliare: BENE n.1, verrà eseguita tenendo conto della documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale. Innanzitutto si osserva che dalla tavola grafica della Concessione Edilizia Edilizia n. 164/92 l'intervento concesso è relativo alla costruzione di un fabbricato per civile abitazione.

Dal confronto dell'elaborato grafico allegato al predetto titolo, escludendo la domanda di Condono Edilizio ritenuta dall'Ufficio comunale competente come da comunicazione del 29/09/2023 prot. n. 118, e l'attuale stato dei luoghi, si riscontrano le seguenti difformità, rappresentate graficamente nelle tavole prodotte dal sottoscritto Esperto ed allegate al presente elaborato peritale e di seguito descritte:

1. diversa distribuzione degli spazi interni;
2. incremento di volumetria residenziale mediante acquisizione e cambio di destinazione d'uso del locale "sala macchina e vano ascensore" con accesso dietto dal pianerottolo della scala;
3. diversa realizzazione di tompagnature mediante modifica della sagoma esterna dell'unità immobiliare e modifica delle superfici non residenziali (balconi).

Le difformità sopra elencate costituiscono un abuso edilizio, essendo state realizzate in difformità al titolo abilitativo rilasciato.

Tenuto conto che le difformità riscontrate riguardano un incremento di superficie e di volumetria di tipo residenziale e modifica delle superfici non residenziali, nonché una sostanziale modifica della sagoma dell'unità immobiliare e che per quest'ultima è stato già disposto l'annullamento della Domanda di Condono presentata in data 01/03/1995 Prot. Gen. n.10215 con la quale si richiedeva appunto la Sanatoria degli abusi eseguiti e tuttora presenti, ne consegue che le difformità riscontrate debbano essere ripristinate nel rispetto di quanto assentito con C.E n. 164/92 rilasciata in data 30/03/1992 (ultimo titolo abilitativo rilasciato). Tale ripristino dello stato dei luoghi potrà essere eseguito previa presentazione di SCIA in SANATORIA *per ripristino dello stato dei luoghi e diversa distribuzione degli spazi interni*, e pagamento di sanzione pecuniaria variabile da un minimo di 516,00

euro ad un massimo di 5.164,00 euro, stabilita dal Responsabile del procedimento; in questa sede si ipotizzerà l'applicazione della sanzione media, ossia 2.840,00 euro. Oltre l'importo della sanzione pecuniaria dovranno sommarsi le relative spese tecniche ed il costo dei lavori (valutati a corpo), il tutto verrà detratto dal valore di stima dell'immobile.

Si riporta di seguito elenco delle lavorazioni da eseguire per il ripristino dello stato dei luoghi.

- Realizzazione di vano di accesso al locale sala macchina da pianerottolo scala
- Realizzazione di tompagnatura tra sala macchina da unità immobiliare
- Demolizione di tompagnatura esistente prospicienti i terrazzi/balconi
- Realizzazione di nuova tompagnatura e vani
- Ripristino pavimentazione
- Installazione infissi
- Opere di preparazione e tinteggiatura
- Adeguamento impiantistico
- Trasporto a discarica autorizzata, analisi e smaltimento rifiuti

Considerando che per l'unità immobiliare, al fine della regolarizzazione urbanistica, verrà eseguito il ripristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione e ricostruzione delle tompagnature come da C.E. n.164/92, e quindi mediante lo spostamento delle tompagnature verso l'interno della sagoma, aumentando l'altezza media utile interna fino a 2,40 mt, l'unità immobiliare potrà essere assimilabile ad un sottotetto.

L'esperto, in fase di sopralluogo presso i luoghi di causa ha inoltre riscontrato che l'altezza interna media dell'unità immobiliare (considerando altezza massima e minima, rilevata escludendo la controsoffittatura interna esistente) risulta essere inferiore ai 2,70 mt, non rispettando pertanto un requisito minimo di abitabilità.

Affinchè l'unità possa essere ritenuta abitabile (e non essere assimilabile invece, avendo un tetto a falde e altezza media inferiore ai 2,0 mt, ad un sottotetto non abitabile), successivamente il ripristino dello stato dei luoghi mediante demolizione e ricostruzione della sagoma esterna come da posizionamento indicato nella C.E. n.164/92, per l'unità immobiliare in questione dovrà presentarsi una SCIA per ristrutturazione edilizia, con finalità di recupero sbitativo di sottotetti esistenti, ai sensi della L.R. n.15/2000. Le spese tecniche per l'apresentazione della pratica verranno detratte dal valore di stima dell'immobile.

Si riportano di seguite le spese per la regolarità urbanistica:

Spese tecniche per presentazione di SCIA in SANATORIA <i>per ripristino dello stato dei luoghi e diversa distribuzione degli spazi interni</i>	€ 2.000,00
Sanzione pecuniaria (media)	€ 2.840,00
Lavori per ripristino dello stato dei luoghi	€ 17.000,00
Spese tecniche per presentazione SCIA ai sensi della L.R. n.15/2000	€ 2.000,00
Aggiornamneto scheda catastale	€ <u>350,00</u>

### **Certificazioni energetiche**

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

Si riportano di seguito i costi per l'acquisizione dello stesso:

- redazione di APE con registrazione ed inoltro alla Regione Campania €300,00 (iva esclusa).

### **BENE N°2 - GARAGE UBICATO IN CASALNUOVO DI NAPOLI - VIA MONTINARO N.2 - PIANO S1 - FOGLIO 12 P.LLA 760 SUB 9.**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di richiesta effettuata in data 13/04/2023 all'Esperto vengono rilasciati da parte dell'UTC del Comune di Casalnuovo di Napoli (NA) la seguente documentazione relativa al piano seminterrato:

- **Concessione Edilizia n.164/92** - tavola grafica per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione alla via Vittorio Emanuele - Via Giacomo Fontana - rilasciata in data 30/03/1992.

L'Esperto analizzati gli atti prodotti dall'UTC e visionati i luoghi, ha verificato che:

l'intero fabbricato è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n.164/1992 rilasciata dal Comune di Casalnuovo di Napoli il 18/12/1992 per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni - variante alla Richiesta di Concessione Edilizia assentita ai sensi della Legge 94/82 con comunicazione inizio lavori del 29/09/1990 prot. n. 31327 e che il fabbricato prevedeva la realizzazione di un piano cantinato accessibile mediante discesa di accesso.

L'esperto a seguito di sopralluogo effettuato presso i luoghi di causa in via Montinaro ha riscontrato per la suddetta unità immobiliare BENE N.2 una diversa distribuzione degli spazi interi al piano cantinato rispetto ai grafici allegati alla con C.E. 164/1992.

Le difformità riscontrate possono essere considerate lievi e solo di diversa distribuzione degli spazi interni pertanto e possono essere regolarizzate mediante presentazione di SCIA in SANATORIA per diversa distribuzione interna, contestualmente alla Segnalazione già prevista per sanare gli abusi del BENE N.1. Pertanto non si considerano ulteriori spese tecniche di presentazione nè sanzioni pecuniarie extra.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

### **BENE N°1 - APPARTAMENTO UBICATO IN CASALNUOVO DI NAPOLI - VIA MONTINARO N.2 - PIANO TERZO - FOGLIO 12 P.LLA 760 SUB 17.**

---

Durante le indagini peritali l'esperto inviava all'Amministratore di condominio richiesta di documentazione riguardante la posizione contabile condominiale attuale del bene oggetto di procedura, con indicazione di eventuali esposizioni debitorie ed eventuali dati relativi a: pertinenze,

accessori e millesimi di parti comuni, dotazioni condominiali (posti auto comuni, ecc); tipologia e datazione dei lavori di manutenzione condominiali se effettuati; esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale; informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e sulla storicità di eventuali spese condominiali non pagate, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni di proprietà.

In data 11/04/2023 l'Esperto riceveva a mezzo PEC, da parte dell'Amministratore di Condominio, informazioni e documentazione riguardante la situazione condominiale.

Nello specifico si ricevevano i seguenti documenti ed informazioni:

- Regolamento di condominio;
- Tabelle millesimali;
- Planimetrie;
- Relazione tecnica;
- Dichiarazione dell'Amministratore con la quale si specifica che:
  - i sig.ri @@@@ sono in regola con il pagamento delle quote condominiali;
  - non vi sono posizioni aperte al di fuori dell'appartamento e della pertinenza costituita dal garage. Non vi sono altre dotazioni condominiali gestite in parti comuni;
  - non vi sono lavori di manutenzione condominiali in corso, ma che andrebbero apportati, sia per il terrazzo di copertura dell'appartamento dei sig.ri @@@@, sia per frontalini e facciata.
  - non esistono vincoli o oneri di natura condominiale
  - l'ammontare annuo delle spese di gestione del condominio sono pari ad euro 2.940,00, che per ripartizione millesimale in capo ai sig.ri @@@@ ammontano a 594,00. Nelle spese condominiale non sono incluse le spese per l'utenza idrica, perchè per scelta dei condomini viene fatta una ripartizione sui consumi a parte, in seguito alla ricezione delle singole fatture.

Dalla studio della documentazione condominiale reperita, in particolare dalla Tabella A: millesimi generali di proprietà, Tabella B: millesimi manutenzione e pulizia scale e cortile, Tabella C: millesimi manutenzione dell'impianto antenna centralizzata e dell'impianto citofonico, si evince quanto di seguito:

<b>Tabella A:</b>	192,724 millesimi
<b>Tabella B:</b>	265,692 millesimi
<b>Tabella C:</b>	200,604 millesimi

**La situazione contabile risulta essere in regola.**

**BENE N°2 - GARAGE UBICATO IN CASALNUOVO DI NAPOLI - VIA MONTINARO N.2  
- PIANO S1 - FOGLIO 12 P.LLA 760 SUB 9.**

---

Durante le indagini peritali l'esperto inviava all'Amministratore di condominio richiesta di documentazione riguardante la posizione contabile condominiale attuale del bene oggetto di

procedura, con indicazione di eventuali esposizioni debitorie ed eventuali dati relativi a: pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, dotazioni condominiali (posti auto comuni, ecc); tipologia e datazione dei lavori di manutenzione condominiali se effettuati; esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale; informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e sulla storicità di eventuali spese condominiali non pagate, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni di proprietà.

In data 11/04/2023 l'Esperto riceveva a mezzo PEC, da parte dell'Amministratore di Condominio, informazioni e documentazione riguardante la situazione condominiale.

Nello specifico si ricevevano i seguenti documenti ed informazioni:

- Regolamento di condominio;
- Tabelle millesimali;
- Planimetrie;
- Relazione tecnica;
- Dichiarazione dell'Amministratore con la quale si specifica che:
  - i sig.ri @@@@ e @@@@ sono in regola con il pagamento delle quote condominiali;
  - non vi sono posizioni aperte al di fuori dell'appartamento e della pertinenza costituita dal garage. Non vi sono altre dotazioni condominiali gestite in parti comuni;
  - non vi sono lavori di manutenzione condominiali in corso, ma che andrebbero apportati, sia per il terrazzo di copertura dell'appartamento dei sig.ri @@@@, sia per frontalini e facciata.
  - non esistono vincoli o oneri di natura condominiale
  - l'ammontare annuo delle spese di gestione del condominio sono pari ad euro 2.940,00, che per ripartizione millesimale in capo ai sig.ri @@@@ ammontano a 594,00. Nelle spese condominiale non sono incluse le spese per l'utenza idrica, perchè per scelta dei condomini viene fatta una ripartizione sui consumi a parte, in seguito alla ricezione delle singole fatture.

Dalla studio della documentazione condominiale reperita, in particolare dalla Tabella A: millesimi generali di proprietà, Tabella D: millesimi manutenzione parti comuni annesse ai box al piano seminterrato, si evince quanto di seguito:

**Tabella A:** 8,727 millesimi

**Tabella D:** 222,172 millesimi

**La situazione contabile risulta essere in regola.**

**Spese condominiali totali per Bene n.1 e Bene n.2**

Quota ordinaria mensile € 594,00

## RISPOSTA DELL'ESPERTO STIMATORE ALLE OSSERVAZIONI AVANZATE

---

In data 08/02/2024, a seguito dell'invio dell'elaborato preliminare trasmesso alle parti per le osservazioni, da parte dell'esecutante e per mezzo del proprio legale perveniva allo scrivente, a mezzo PEC, documento riepilogativo della perizia prodotta contenente paragrafo relativo alle osservazioni conclusive di doValue.

Si riporta testualmente di seguito il paragrafo 5. OSSERVAZIONI CONCLUSIVE DI doValue:

*A seguito di quanto descritto di seguito le considerazioni finali:*

- *Dall'analisi del CTU non risulta chiaro quale sia l'altezza legittimata con la C.E. 164/1992 e pertanto se ripristinando lo stato dei luoghi come indicato dal CTU stesso le altezze presenti in loco rispettino lo stato autorizzato.*
- *La CTU non specifica se le consistenze indicate siano relative unicamente alla porzione legittima o comprendano anche gli ampliamenti abusivi.*

*Si ritiene congruo procedere al calcolo della superficie commerciale escludendo gli ampliamenti abusivi e considerando le destinazioni d'uso legittime in relazione alle concessioni edilizie rilasciate.*

- *Il metodo di valutazione utilizzato dalla CTU si ritiene idoneo in relazione alla tipologia immobiliare del bene in procedura.*
- *A seguito di ricerche di mercato condotte con l'utilizzo dei principali siti web che si occupano di compravendita immobiliare, per i beni oggetto di procedura, si ritiene che il valore espresso dalla CTU sia allineato al valore di mercato.*

Il sottoscritto lette e studiate le osservazioni avanzate ritiene opportuno esporre di seguito le proprie controdeduzioni alle osservazioni pervenute.

Si precisa innanzitutto che in data 25/01/2024 l'Esperto inviava a mezzo PEC ai legali rappresentanti bozza dell'elaborato peritale prodotto comprensivo di tutti gli allegati e che questi ultimi sono parte integrante della perizia e quindi fondamentali per la comprensione dell'intero documento prodotto.

- In risposta al primo punto relativo alle considerazioni avanzate, nel caso specifico è opportuno evidenziare che l'unità immobiliare identificata come Bene n.1 (appartamento) dispone di una copertura a falde e che nei grafici di progetto della C.E. 164/1992 (nelle sezioni rappresentate) le altezze riportate non sono sufficienti per poter calcolare e definire l'altezza media legittimata. Per tale motivo, pur ripristinando la sagoma in superficie nel rispetto di quanto autorizzato con Concessione Edilizia, non è possibile confrontare le altezze interne dello stato da ripristinare con lo stato di progetto autorizzato.
- In risposta al secondo punto relativo alle considerazioni avanzate, diversamente da quanto osservato, il sottoscritto nel computo della superficie commerciale ha testualmente specificato: *il computo della consistenza della superficie commerciale del bene oggetto di stima, calcolato comprendendo gli ambienti così come da stato attuale [...]*

Pertanto è opportuno precisare che il valore commerciale è stato calcolato rispettando la superficie dello stato attuale e diversamente da quanto ritenuto congruo dalla parte, l'Esperto specifica che, come già opportunamente descritto ed esplicitato, il valore commerciale ultimo è dato da:

- consistenza commerciale dello stato attuale (espresso in mq) moltiplicato per Valore Medio di Mercato (espresso in €/mq); quest'ultimo comprende non solo dati forniti da fonti commerciali private (agenzie immobiliari di zona e/o siti web di agenzie private) ma anche dati estrapolati da fonti Nazionali quali: Banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e Listino del borsino Immobiliare;
- valore medio di Mercato dell'unità immobiliare (espresso in €) moltiplicato per il coefficiente di apprezzamento/deprezzamento; quest'ultimo calcolato *ad hoc* valutando nello specifico caratteristiche di zona, del fabbricato e del bene in oggetto;
- applicazione di una riduzione del 5% del valore di mercato del bene sul valore finale per la determinazione del prezzo a base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile e per la mancata operatività della garanzia per vizi;
- detrazione delle spese (costi per eventuali spese per ripristino stato dei luoghi, per redazione di certificazioni mancanti e/o eventuali spese condominiali non pagate).

Si precisa quindi che la valutazione del valore commerciale attuale è stata e va sviluppata considerando la consistenza allo stato dei luoghi e non la consistenza come legittimata. Tale valutazione trova fondamento in quanto dal valore commerciale ultimo è stato detratto il costo per il ripristino di eventuali abusi (costo dei lavori e spese tecniche/urbanistiche nonché sanzioni pecunarie).

- Al terzo e quarto punto delle considerazioni avanzate, il metodo di valutazione utilizzato ed esposto nell'elaborato peritale dell'Esperto è stato ritenuto **idoneo** e nel contempo il valore economico espresso **allineato** al valore di mercato.

In conclusione il sottoscritto, esplicitati comunque gli opportuni chiarimenti, ritiene che il documento ricevuto contenente le osservazioni avanzate, definibile nella quasi totalità quale "ricapitolazione" dell'elaborato peritale prodotto dall'Esperto, nella parte conclusiva considera la C.T.U.: NON CONGRUA in evidente contrasto con quanto precedentemente asserito ai punti terzo e quarto. Tale divergenza è sicuramente attribuibile ad un mero errore pertanto tralasciabile.

L'Esperto ritiene di aver espressamente e compiutamente controdedotto alle osservazioni avanzate, confermando l'elaborato peritale precedentemente prodotto.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

### LOTTO UNICO

---

I beni oggetto di pignoramento sono stati raggruppati in un unico lotto per la vendita sulla base delle considerazioni di seguito esposte.

Gli immobili sono tutti ubicati in Casalnuovo di Napoli, alla via Montinaro n.2 e consistono in un appartamento residenziale e un box auto. Si ritiene opportuno formare un unico lotto per agevolare la vendita e incrementare l'appetibilità dei beni sul mercato, tenuto conto delle loro caratteristiche intrinseche e alla loro destinazione d'uso.

Lotto unico così costituito:

- **BENE N°1** - APPARTAMENTO ubicato in CASALNUOVO DI NAPOLI - via Montinaro n.2 - piano 3 - Foglio 12 p.lla 760 sub 17;
- **Bene N°2** - GARAGE ubicato in CASALNUOVO DI NAPOLI - via Montinaro n.2 - piano S1 - Foglio 12 p.lla 760 sub 9.

#### ***CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO: METODO SINTETICO/COMPARATIVO***

Per la stima di un immobile, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi solo ed esclusivamente ai sistemi dettati dall'estimo in quanto il valore commerciale degli immobili non è più solamente basato sulla loro rendita effettiva, ma viene determinato in base alla loro ubicazione, consistenza ed alla commerciabilità della zona in cui si trovano, nonché dall'offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento; pertanto oggi la stima di mercato si effettua principalmente attraverso una indagine di mercato immobiliare di zona.

E' stata effettuata una indagine diretta e sono stati considerati i prezzi medi relativi ad immobili assimilabili a quelli in esecuzione per destinazioni e caratteristiche al fine di ottenere un dato di partenza su cui effettuare le opportune detrazioni o aggiunte per arrivare ad un corretto valore unitario di mercato.

Nello specifico sono state consultate le seguenti fonti:

- Banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) in base alla quale il **LOTTO UNICO** ricade in zona Centrale/Licignano Codice Zona: B3, Destinazione: residenziale
  - **BENE N.1** con un valore di mercato a metro quadrato per Destinazione: Residenziale, Tipologia: Abitazioni di civili in stato conservativo normale, da un minimo di €/mq 1.100,00 ad un massimo di €/mq 1.650,00, con un valore medio quindi di €/mq 1.375,00;
  - **BENE N.2** con un valore di mercato a metro quadrato per Destinazione: Residenziale, Tipologia: Box in stato conservativo normale, da un minimo di €/mq 680,00 ad un massimo di €/mq 1.050,00, con un valore medio quindi di €/mq 865,00;
- listino del borsino immobiliare ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)), in base al quale l'area in cui ricade il **LOTTO UNICO** è: zona Licignano

- **BENE N.1** con un valore di mercato a metro quadrato per abitazioni di stabili in fascia media, da un minimo di: €/mq 1.065,00 ad un massimo di €/mq 1.764,00, con un valore medio quindi di €/mq 1.414,00;

- **BENE N.2** con un valore di mercato a metro quadrato per box auto, da un minimo di: €/mq 582,00 ad un massimo di €/mq 953,00, con un valore medio quindi di €/mq 768,00;

inoltre la sottoscritta ha provveduto ad effettuare indagini di mercato presso:

- agenzie immobiliari di zona (Affiliato TECNOCASA\_Intermedia due srl - Corso Umberto I n.69, Casalnuovo di Napoli; Frimm Mondo Casa Immobiliare - Via Nazionale delle Puglie n. 135, Casalnuovo di Napoli) dalle quale è risultato che, nella zona in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di procediemnto, il valore di mercato a metro quadro per immobili similari risultano essere compresi per il **BENE N.1** tra i 1.500,00 €/mq e i 2.000,00 €/mq, con un valore medio quindi di €/mq 1.750,00; per il **BENE N.2** tra i 750,00 €/mq e i 1.100,00 €/mq, con un valore medio quindi di €/mq 925,00;

Calcolando quindi la media aritmetica dei suddetti valori medi, si ottiene il **Valore Medio di Mercato Unitario**,

**BENE N.1:** €/mq (1.375,00 + 1.414,00 + 1.750,00) / 3 = **1.513,00 €/mq**

**BENE N.2:** €/mq (865,00 + 768,00 + 925,00) / 3 = **852,66 €/mq**

Conosciuto il valore medio, questo potrà essere incrementato o diminuito moltiplicandolo per coefficienti di apprezzamento o deprezzamento, in funzione di un certo numero di caratteristiche positive o negative. E' possibile esprimere queste differenze di valori tramite i coefficienti:

K1, K2, K3, ..., Kn; il cui prodotto fornirà un coefficiente sintetico Kt funzione di tutti i coefficienti parziali:

$$K_t = K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$$

Pertanto, considerando le seguenti caratteristiche e i relativi coefficienti di merito K, avremo per il

**LOTTO UNICO (BENE N.1 + BENE N.2):**

CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE UTILIZZABILE	<b>LOTTO UNICO</b> COEFFICIENTE di MERITO
<b>STATO LOCATIVO</b>	<b>K1</b>	
Occupato da esecutato e comproprietari	1,10	<b>K1 = 1,10</b>
Locato per brevi periodi	0,95	
Locato a canone libero (4anni)	0,90	
<b>UBICAZIONE FABBRICATO</b>	<b>K2</b>	
Fronte strada	1,10	<b>K2 = 1,10</b>
Parco Privato	1,00	
Intercluso	0,90	

<b>ACCESSI</b>	<b>K3</b>	
Vie e/o sentieri carrabili	1,10	<b>K3 = 1,10</b>
Vie e/o sentieri non carrabili	0,90	
<b>POSIZIONE</b>	<b>K4</b>	
Centrale	1,10	
Semicentrale	1,00	<b>K4 = 1,00</b>
Periferica	0,90	
<b>TIPOLOGIA</b>	<b>K5</b>	
Indipendente con area esterna esclusiva	1,10	
Con parti comuni	0,90	<b>K5 = 0,90</b>
<b>VETUSTA'</b>	<b>K6</b>	
Nuova costruzione (<10 anni)	1,00	
Epoca recente (<30 anni)	0,90	
Vecchia costruzione (>30 anni)	0,80	<b>K6 = 0,80</b>
<b>STATO CONSERVAZIONE</b>	<b>K7</b>	
Ottimo	1,00	
Buono	0,90	<b>K7 = 0,90</b>
Mediocre	0,80	
Scarso	0,70	
<b>TITOLO ABILITATIVO</b>	<b>K8</b>	
Presente	1,00	
Parziale	0,90	<b>K8 = 0,90</b>
Assente	0,80	
<b>ESPOSIZIONE</b>	<b>K9</b>	
Ottimo	1,10	
Buono	1,00	<b>K9 = 1,00</b>
Mediocre	0,90	

**LOTTO UNICO:**

$$K_t = 1,10 \times 1,10 \times 1,10 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,80 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,00 = 0,78$$

**Moltiplicando il valore medio per il coefficiente globale si ottiene:**

**BENE N.1**      **1.513,00 €/mq x 0,78= 1.180,14 €/mq**

**BENE N.2**      **852,66 €/mq x 0,78= 665,07 €/mq.**

Il metodo utilizzato per ricavare il valore dei beni e di conseguenza del lotto unico è il seguente:

- ✓ **Valutazione analitica con metodo sintetico - comparativo** con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato.

**Valore di Mercato = Superficie Commerciale X Quotazione al mq X Coefficiente di Merito**

Alla luce di quanto già evidenziato, ai fini della determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari, occorre tener presente che per le unità immobiliari identificate come:

**LOTTO UNICO** costituito da:

- APPARTAMENTO ubicato in CASALNUOVO DI NAPOLI - VIA MONTINARO N.2 - piano TERZO, - Foglio 12 p.lla 760 sub 17;

- GARAGE ubicato in CASALNUOVO DI NAPOLI - VIA MONTINARO N.2 - piano S1, - Foglio 12 p.lla 760 sub 9.

#### **COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Il computo della consistenza della superficie commerciale del bene oggetto di stima, calcolato comprendendo gli ambienti così come da stato attuale, ha tenuto conto delle norme per il conteggio delle superfici (quote comprensive dei muri esterni e della metà dei muri confinanti con altre unità immobiliari adiacenti), nonché dell'utilizzo della ponderazione di tutte quelle superfici di riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso. In particolare, per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle superfici delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito dalla Norma UNI EN 15733/2011.

A fronte di queste premesse il calcolo della superficie commerciale si compone come segue:

**LOTTO UNICO** costituito da:

<b>Descrizione</b>	<b>Sup.Commerciale</b>
<b>BENE N.1</b> Appartamento - Foglio 6 p.lla 760 sub 17 - Piano 3	mq 130,74
<b>BENE N.2</b> Garage - Foglio 6 p.lla 760 sub 9 - Piano S1	mq 20,77

#### **VALORE FINALE COMMERCIALE DEL LOTTO**

**168.105,00 €**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>BENE N.1</b> Locale Appartamento Casalnuovo di Napoli (NA) - via Montinaro n.2	130,74 mq	1.180,14 €/mq	€ 154.291,50	100%	€ 154.291,50
<b>BENE N.2</b> Locale Box Casalnuovo di Napoli (NA) - via Montinaro n.2	20,77 mq	665,07 €/mq	€ 13.813,50	100%	€ 13.813,50
<b>LOTTO UNICO</b>				Valore di stima:	€ 168.105,00

A tale valore occorre applicare una riduzione del 5% del valore di mercato del bene sul valore finale per la determinazione del prezzo a base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile e per la mancata operatività della garanzia per vizi, pertanto:

$$168.105,00 \text{ €} \times 0,95 = 159.699,75 \text{ €}$$

Infine occorre sottrarre i costi per:

- Spese per la regolarità urbanistica	€ 24.190,00
-Redazione di APE con registrazione ed inoltro alla Regione Campania	€ <u>300,00</u>
<b>Totale spese da portare in detrazione</b>	<b>€ 24.490,00</b>

pertanto  $159.699,75 \text{ €} - 24.490,00 \text{ €} = 135.209,75 \text{ €}$  arrotondabile a  $135.210,00 \text{ €}$

**In definitiva il più probabile valore di mercato del LOTTO UNICO è:**

**135.210,00 € (centotrentacinquemiladuecentodieci/00)**

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Nomina Esperto stimatore del 17/03/2023
- ✓ Altri allegati - Accettazione incarico e giuramento dell'Esperto stimatore del 20/03/2023
- ✓ Altri allegati - Comunicazioni e richieste effettuate tramite, PEC presso i Comuni Casalnuovo di Napoli, Acerra, Sorrento e Pomigliano d'Arco
- ✓ Altri allegati - Comunicazioni inviate a mezzo PEC, mail ordinaria e Raccomandata A/R a: Archivio Notarile di Napoli, Amministratore di Condominio, parte convenuta e debitori, osservazioni avanzate da parte creditore
- ✓ Verbale di accesso
- ✓ Estratti di mappa catastali - Visure storiche
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Certificato di nascita
- ✓ Altri allegati - Certificato di residenza storico
- ✓ Altri allegati - Certificato di Matrimonio con annotazioni
- ✓ Atto di provenienza (compravendita anno 2005)
- ✓ Concessione Edilizia n.164/1992 - Tavola Grafica n.2
- ✓ Documentazione relativa alla Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. Gen. n.10215 del 01/03/1995 e successive intergrazioni
- ✓ Documentazione tecnica presente nel fascicolo presso U.T.C.
- ✓ Attestazione prot. n.118 del 29/09/2023 rilasciata dall'Ufficio Condono del Comune di Casalnuovo di Napoli
- ✓ Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 25907 del 13/07/2023
- ✓ Documentazione Condominio
- ✓ Pubblicazione Banca dati dell'OMI, Borsino Immobiliare
- ✓ Atto di pignoramento
- ✓ Certificato notarile
- ✓ Comunicazione lavori in corso da parte dell'Amministrazione di Condominio
- ✓ Tavole grafiche
- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Osservazioni da parte creditore

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 222/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Casalnuovo di Napoli (NA) - via Montinaro n.2 - Piano Terzo		
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento	<b>Superficie</b>	130,74 mq
	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 760, Sub. 17, Categoria A/2	<b>commerciale</b>	
<b>Stato conservativo:</b>	<p>A seguito di sopralluogo presso i luoghi di causa è stato possibile effettuare rilievo metrico e fotografico, visionare lo stato manutentivo ed il contesto in cui ricade il bene, visionarne i materiali impiegati per le finiture e le condizioni attuali.</p> <p>L'unità immobiliare si colloca al piano terzo di un fabbricato residenziale accessibile da scala condominiale, con ingresso pedonale diretto su via Montinaro.</p> <p>Esternamente l'immobile verte in discrete condizioni manutentive.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>All'unità immobiliare posta al primo terzo, si accede mediante scala condominiale che porta al pianerottolo di piano dove è locata la porta di accesso all'appartamento. Si tratta di un appartamento costituito da un primo ambiente soggiorno/cucina, un corridoio, una prima camera da letto con annessa cabina armadio, una seconda camera da letto, un bagno ed un terrazzo con accesso diretto dall'ambiente soggiorno seguito da ampia balconata.</p> <p>Tutti gli ambienti principali sono sufficientemente aeroilluminati mediante finestre e/o porte-finestre.</p> <p>L'unità immobiliare si presenta completa in ogni sua parte, dotata di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio; impianto di raffrescamento mediante split system installati nel soggiorno, in camera matrimoniale e nella seconda camera da letto. Gli infissi sono in legno e vetro, con tapparelle oscuranti elettrificate dotate di cassetto in legno. Le pareti risultano rifinite e gli ambienti di servizio e cucina regolarmente dotati di rivestimenti verticali al fine di garantire igiene e pulizia. L'appartamento è provvisto di impianto autonomo con caldaia per il funzionamento dell'impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile, adibito ad appartamento è occupato con beni di proprietà della parte esecutata.		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Casalnuovo di Napoli (NA) - via Montinaro n.2 - Piano S1		
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 760, Sub. 9, Categoria C/6	<b>Superficie commerciale</b>	20,77 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>A seguito di sopralluogo presso i luoghi di causa è stato possibile effettuare rilievo metrico e fotografico, visionare lo stato manutentivo ed il contesto in cui ricade il bene, visionarne i materiali impiegati per le finiture e le condizioni attuali.</p> <p>L'unità immobiliare si colloca al piano interrato di un fabbricato residenziale accessibile da rampa, con ingresso carrabile diretto su via Montinaro.</p> <p>Esternamente l'immobile verte in discrete condizioni manutentive.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>All'unità immobiliare posta al primo interrato, si accede mediante rampa carrabile che consente di giungere al corsello e ai box auto. Il garage in questione è l'ultimo sul lato destro del corsello condominiale. si compone di un unico ambiente, pavimentato e dotato di impianto elettrico funzionante e di porta di chiusura a delimitazione dell'area di proprietà.</p> <p>L'unità immobiliare si presenta completa in ogni sua parte ed in buone condizioni.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile, adibito a box auto è occupato con beni di proprietà della parte esecutata.		

