TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sarno Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 13/2024 del 05/03/2024

promossa da

...omississ...

Codice fiscale: ...omississ...

...omississ...

...omississ...

contro

...OMISSISS...

Codice fiscale...omississ...

...omississ...

...omississ...

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

INCARICO

All'udienza del 05/03/2024, il sottoscritto Ing. Sarno Emanuele, con studio in Via Roma, 66 - 80013 – Casalnuovo di Napoli (NA), email emanuele.sarno@libero.it; amestudiotecnico@libero.it, PEC emanuele.sarno@ordingna.it, Tel. 081 52 24 738, Fax 081 52 24 738, è stato nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/03/2024 ha accettato l'incarico ed ha prestato il giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Castello di Cisterna (NA) alla via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, piano terra, censito in C.F. al foglio 4, particella 2107, sub. 47, categoria catastale A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 70 mq, rendita 387,34 €;

- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato in Castello di Cisterna (NA) alla via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, piano terra, censito in C.F. al foglio 4, particella 2107, sub. 28, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza 10 mq, superficie catastale 10 mq, rendita 14,98 €;

- **Bene N° 3** - Posto auto scoperto ubicato in Castello di Cisterna (NA) alla via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, piano terra, censito in C.F. al foglio 4, particella 2107, sub. 29, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza 10 mq, superficie catastale 10 mq, rendita 14,98 €;

- **Bene N° 4** - Posto auto scoperto ubicato in Castello di Cisterna (NA) alla via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, piano terra, censito in C.F. al foglio 4, particella 2107, sub. 32, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza 10 mq, superficie catastale 10 mq, rendita 14,98 €;

- **Bene N° 5** - Posto auto scoperto ubicato in Castello di Cisterna (NA) alla via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, piano terra, censito in C.F. al foglio 4, particella 2107, sub. 33, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza 10 mq, superficie catastale 10 mq, rendita 14,98 €;

- **Bene N° 6** - Posto auto scoperto ubicato in Castello di Cisterna (NA) alla via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, piano terra, censito in C.F. al foglio 4, particella 2107, sub. 34, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza 10 mq, superficie catastale 10 mq, rendita 14,98 €;

- **Bene N° 7** - Posto auto scoperto ubicato in Castello di Cisterna (NA) alla via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, piano terra, censito in C.F. al foglio 4, particella 2107, sub. 35, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza 10 mq, superficie catastale 10 mq, rendita 14,98 €;

- **Bene N° 8** - Posto auto scoperto ubicato in Castello di Cisterna (NA) alla via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, piano terra, censito in C.F. al foglio 4, particella 2107, sub. 36, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza 10 mq, superficie catastale 10 mq, rendita 14,98 €;

- **Bene N° 9** - Posto auto scoperto ubicato in Castello di Cisterna (NA) alla via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, piano terra, censito in C.F. al foglio 4, particella 2107, sub. 37, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza 10 mq, superficie catastale 10 mq, rendita 14,98 €;

- **Bene N° 10** - Posto auto scoperto ubicato in Castello di Cisterna (NA) alla via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, piano terra, censito in C.F. al foglio 4, particella 2107, sub. 38, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza 21 mq, superficie catastale 21 mq, rendita 31,45 €;

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

- **Bene N° 11** - Posto auto scoperto ubicato in Castello di Cisterna (NA) alla via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, piano terra, censito in C.F. al foglio 4, particella 2107, sub. 45, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza 10 mq, superficie catastale 10 mq, rendita 14,98 €;

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN CASTELLO DI CISTERNA (NA) ALLA VIA XI SETTEMBRE, TRAVERSA ROSSINI, SNC, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 4, P.LLA 2107, SUB. 47.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un'abitazione di tipo civile sita in Castello di Cisterna (NA), alla via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, ubicata all'interno di un edificio residenziale, denominato "Condominio Mediterraneo", composto da due corpi di fabbrica separati, definiti "Corpo A" e "Corpo B".

Giunti nella citata traversa, sul lato destro è presente un'area esterna delimitata da un muro perimetrale, a cui si accede da un cancello carrabile, posto su Traversa Rossini. Nell'area sono posizionati i posti auto scoperti e sono delimitati dalle strisce degli stalli. Proseguendo, si giunge al fabbricato di cui sopra.

Il bene oggetto della procedura, fa parte del corpo di fabbrica denominato "Corpo B". L'edificio si articola su tre piano fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, destinato a box auto e deposito.

L'unità immobiliare è dotata di un doppio accesso: il primo dalla scala comune del condominio e giunti sul pianerottolo di arrivo, l'appartamento è posto sul lato sinistro, diversamente il secondo accesso avviene tramite il cancello pedonale posto su Traversa Rossini. Tale accesso consente l'entrata nell'area cortilizia esterna di proprietà esclusiva, prospiciente la zona giorno dell'appartamento.

L'unità immobiliare è composta da una porzione con destinazione ufficio e sala d'attesa e da una porzione a destinazione residenziale dotata di cucina, camera da letto, un bagno e un disimpegno. Inoltre, è dotata di due balconi: uno prospiciente il lato Nord-Est, mentre l'altro prospiciente il lato Ovest. Dalla zona ufficio si accede all'area esterna di cui sopra. Tale cortile, presenta una pavimentazione in piastrelle ceramiche e pareti tinteggiate.

Si precisa che l'immobile, in sede di sopralluogo, è risultato utilizzato interamente come abitazione, in difformità ai titoli reperiti, pertanto il locale destinato a cucina (ad oggi impropriamente utilizzato come camera da letto) non è dotato degli impianti della cucina, i quali invece sono ubicati nella zona ufficio.

Le pareti ed i soffitti dell'appartamento sono tinteggiati con colori chiari, mentre in tutti gli ambienti sono presenti pavimenti in piastrelle ceramiche.
L'unità immobiliare è dotata di doppio infisso: l'infisso esterno, del tipo napoletana, è in ferro di colore scuro, diversamente l'infisso interno è in legno di colore marrone. Le porte interne sono in tamburato di legno.
Complessivamente, è possibile constatare che il cespite si presenta in un discreto stato di conservazione, poiché sui soffitti delle camere sono presenti distacchi degli intonaci superficiali.

L'unità immobiliare è dotata dell'impianto elettrico ed idrico che appaiono funzionanti.

In fase di accesso, si è rilevata la presenza di caloriferi in tutti gli ambienti e di una caldaia, per l'acqua calda sanitaria ed il riscaldamento.

Non è stato possibile accertare la completa funzionalità degli impianti ed il rispetto delle

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

normative di settore, pertanto ai fini della presente relazione sono da considerarsi come da adeguare.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO IN CASTELLO DI CISTERNA (NA) ALLA VIA XI SETTEMBRE, TRAVERSA ROSSINI SNC, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 4, P.LLA 2107, SUB. 28.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un posto auto scoperto, sito in Castello di Cisterna (NA), alla via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, e fa parte di un fabbricato residenziale denominato "Condominio Mediterraneo", composto da due corpi di fabbrica separati, definiti “Corpo A” e “Corpo B”.

Giunti nella su indicata traversa, sul lato destro è presente un’area esterna delimitata da un muro perimetrale, a cui si accede da un cancello carrabile, posto su Traversa Rossini.

Nell’area è posizionato il posto auto scoperto *de quo*, delimitato dalle strisce degli stalli dei parcheggi ed è pavimentato con tappetino bituminoso di usura (asfalto).

Complessivamente, è possibile affermare che il bene si presenta in un discreto stato di conservazione, in quanto il tappetino bituminoso presenta fessurazioni, le quali hanno determinato delle infiltrazioni nei box auto posti al piano seminterrato.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO IN CASTELLO DI CISTERNA (NA) ALLA VIA XI SETTEMBRE, TRAVERSA ROSSINI SNC, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 4, P.LLA 2107, SUB. 29.

L’unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un posto auto scoperto, sito in Castello di Cisterna (NA), alla via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, e fa parte di un fabbricato residenziale denominato "Condominio Mediterraneo", composto da due corpi di fabbrica separati, definiti “Corpo A” e “Corpo B”.

Giunti nella su indicata traversa, sul lato destro è presente un’area esterna delimitata da un muro perimetrale, a cui si accede da un cancello carrabile, posto su Traversa Rossini.

Nell’area è posizionato il posto auto scoperto *de quo*, delimitato dalle strisce degli stalli dei parcheggi ed è pavimentato con tappetino bituminoso di usura (asfalto).

Complessivamente, è possibile affermare che il bene si presenta in un discreto stato di conservazione, in quanto il tappetino bituminoso presenta fessurazioni, le quali hanno determinato delle infiltrazioni nei box auto posti al piano seminterrato.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 4 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO IN CASTELLO DI CISTERNA (NA) ALLA VIA XI SETTEMBRE, TRAVERSA ROSSINI SNC, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 4, P.LLA 2107, SUB. 32.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Il cespite oggetto di pignoramento è costituito da un posto auto scoperto, sito in Castello di Cisterna (NA), alla via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, e fa parte di un fabbricato residenziale denominato "Condominio Mediterraneo", composto da due corpi di fabbrica separati, definiti “Corpo A” e “Corpo B”.

Giunti nella su indicata traversa, sul lato destro è presente un’area esterna delimitata da un muro perimetrale, a cui si accede da un cancello carrabile, posto su Traversa Rossini.

Nell’area è posizionato il posto auto scoperto *de quo*, delimitato dalle strisce degli stalli dei parcheggi.

Allo stato attuale, il bene, risulta pavimentato con tappetino bituminoso di usura (asfalto).

Complessivamente, è possibile affermare che il bene si presenta in un discreto stato di conservazione, in quanto il tappetino bituminoso presenta fessurazioni, le quali hanno determinato delle infiltrazioni nei box auto posti al piano seminterrato.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 5 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO IN CASTELLO DI CISTERNA (NA) ALLA VIA XI SETTEMBRE, TRAVERSA ROSSINI SNC, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 4, P.LLA 2107, SUB. 33.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un posto auto scoperto, sito in Castello di Cisterna (NA), alla via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, e fa parte di un fabbricato residenziale denominato "Condominio Mediterraneo", composto da due corpi di fabbrica separati, definiti “Corpo A” e “Corpo B”.

Giunti nella su indicata traversa, sul lato destro è presente un’area esterna delimitata da un muro perimetrale, a cui si accede da un cancello carrabile, posto su Traversa Rossini.

Nell’area è posizionato il posto auto scoperto *de quo*, delimitato dalle strisce degli stalli dei parcheggi ed è pavimentato con tappetino bituminoso di usura (asfalto).

Complessivamente, è possibile affermare che il bene si presenta in un discreto stato di conservazione, in quanto il tappetino bituminoso presenta fessurazioni, le quali hanno determinato delle infiltrazioni nei box auto posti al piano seminterrato.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 6 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO IN CASTELLO DI CISTERNA (NA) ALLA VIA XI SETTEMBRE, TRAVERSA ROSSINI SNC, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 4, P.LLA 2107, SUB. 34.

L’unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un posto auto scoperto, sito in Castello di Cisterna (NA), alla via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, e fa parte di un fabbricato residenziale denominato "Condominio Mediterraneo", composto da due corpi di fabbrica separati, definiti “Corpo A” e “Corpo B”.

Giunti nella su indicata traversa, sul lato destro è presente un’area esterna delimitata da un muro perimetrale, a cui si accede da un cancello carrabile, posto su Traversa Rossini.

Nell’area è posizionato il posto auto scoperto *de quo*, delimitato dalle strisce degli stalli dei parcheggi ed è pavimentato con tappetino bituminoso di usura (asfalto).

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Complessivamente, è possibile affermare che il bene si presenta in un discreto stato di conservazione, in quanto il tappetino bituminoso presenta fessurazioni, le quali hanno determinato delle infiltrazioni nei box auto posti al piano seminterrato.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 7 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO IN CASTELLO DI CISTERNA (NA) ALLA VIA XI SETTEMBRE, TRAVERSA ROSSINI SNC, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 4, P.LLA 2107, SUB. 35.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un posto auto scoperto, sito in Castello di Cisterna (NA), alla via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, e fa parte di un fabbricato residenziale denominato "Condominio Mediterraneo", composto da due corpi di fabbrica separati, definiti “Corpo A” e “Corpo B”.

Giunti nella su indicata traversa, sul lato destro è presente un’area esterna delimitata da un muro perimetrale, a cui si accede da un cancello carrabile, posto su Traversa Rossini.

Nell’area è posizionato il posto auto scoperto *de quo*, delimitato dalle strisce degli stalli dei parcheggi.

Allo stato attuale, il cespite, risulta pavimentato con tappetino bituminoso di usura (asfalto).

Complessivamente, è possibile affermare che il bene si presenta in un discreto stato di conservazione, in quanto il tappetino bituminoso presenta fessurazioni, le quali hanno determinato delle infiltrazioni nei box auto posti al piano seminterrato.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 8 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO IN CASTELLO DI CISTERNA (NA) ALLA VIA XI SETTEMBRE, TRAVERSA ROSSINI SNC, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 4, P.LLA 2107, SUB. 36.

Il cespite oggetto di pignoramento è costituito da un posto auto scoperto, sito in Castello di Cisterna (NA), alla via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, e fa parte di un fabbricato residenziale denominato "Condominio Mediterraneo", composto da due corpi di fabbrica separati, definiti “Corpo A” e “Corpo B”.

Giunti nella su indicata traversa, sul lato destro è presente un’area esterna delimitata da un muro perimetrale, a cui si accede da un cancello carrabile, posto su Traversa Rossini.

Nell’area è posizionato il posto auto scoperto *de quo*, delimitato dalle strisce degli stalli dei parcheggi.

Allo stato attuale, il bene, risulta pavimentato con tappetino bituminoso di usura (asfalto).

Complessivamente, è possibile affermare che il bene si presenta in un discreto stato di conservazione, in quanto il tappetino bituminoso presenta fessurazioni, le quali hanno determinato delle infiltrazioni nei box auto posti al piano seminterrato.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 9 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO IN CASTELLO DI CISTERNA (NA) ALLA VIA XI SETTEMBRE, TRAVERSA ROSSINI SNC, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 4, P.LLA 2107, SUB. 37.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un posto auto scoperto, sito in Castello di Cisterna (NA), alla via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, e fa parte di un fabbricato residenziale denominato "Condominio Mediterraneo", composto da due corpi di fabbrica separati, definiti "Corpo A" e "Corpo B".

Giunti nella su indicata traversa, sul lato destro è presente un'area esterna delimitata da un muro perimetrale, a cui si accede da un cancello carrabile, posto su Traversa Rossini.

Nell'area è posizionato il posto auto scoperto *de quo*, delimitato dalle strisce degli stalli dei parcheggi ed è pavimentato con tappetino bituminoso di usura (asfalto).

Complessivamente, è possibile affermare che il bene si presenta in un discreto stato di conservazione, in quanto il tappetino bituminoso presenta fessurazioni, le quali hanno determinato delle infiltrazioni nei box auto posti al piano seminterrato.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 10 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO IN CASTELLO DI CISTERNA (NA) ALLA VIA XI SETTEMBRE, TRAVERSA ROSSINI SNC, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 4, P.LLA 2107, SUB. 38.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un posto auto scoperto, sito in Castello di Cisterna (NA), alla via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, e fa parte di un fabbricato residenziale denominato "Condominio Mediterraneo", composto da due corpi di fabbrica separati, definiti "Corpo A" e "Corpo B".

Giunti nella su indicata traversa, sul lato destro è presente un'area esterna delimitata da un muro perimetrale, a cui si accede da un cancello carrabile, posto su Traversa Rossini.

Nell'area è posizionato il posto auto scoperto *de quo*, delimitato dalle strisce degli stalli dei parcheggi.

Allo stato attuale, il bene, risulta pavimentato con tappetino bituminoso di usura (asfalto).

Complessivamente, è possibile affermare che il bene si presenta in un discreto stato di conservazione, in quanto il tappetino bituminoso presenta fessurazioni, le quali hanno determinato delle infiltrazioni nei box auto posti al piano seminterrato.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 11 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO IN CASTELLO DI CISTERNA (NA) ALLA VIA XI SETTEMBRE, TRAVERSA ROSSINI SNC, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 4, P.LLA 2107, SUB. 45.

Il cespite oggetto di pignoramento è costituito da un posto auto scoperto, sito in Castello di Cisterna (NA), alla via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, e fa parte di un fabbricato residenziale denominato "Condominio Mediterraneo", composto da due corpi di fabbrica separati, definiti "Corpo A" e "Corpo B".

Giunti nella su indicata traversa, sul lato destro è presente un'area esterna delimitata da un muro perimetrale, a cui si accede da un cancello carrabile, posto su Traversa Rossini.

Nell'area è posizionato il posto auto scoperto *de quo*, delimitato dalle strisce degli stalli dei parcheggi ed è pavimentato con tappetino bituminoso di usura (asfalto).

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Complessivamente, è possibile affermare che il bene si presenta in un discreto stato di conservazione, in quanto il tappetino bituminoso presenta fessurazioni, le quali hanno determinato delle infiltrazioni nei box auto posti al piano seminterrato.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Castello di Cisterna (NA) alla via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, piano terra, censito in C.F. al foglio 4, particella 2107, sub. 47, categoria catastale A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 70 mq, rendita 387,34 €;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa ed il cespite appare correttamente pignorato, sebbene l'ubicazione dell'unità immobiliare, riportata nella certificazione notarile, sia errata in quanto non è Traversa Antonio Vivaldi, bensì Traversa Rossini.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- ...omississ... (Proprietà 1/1)

  Codice fiscale e P.IVA...omississ...

  Con sede in ...omississ..., ...omississ...

  ...omississ... - ...omississ... (NA)

CONFINI

L'unità immobiliare confina a Sud, in parte con l'unità immobiliare censita in C.F. con il sub. 3 ed in parte con il sub. 1 (vano scala), ad Ovest con Traversa Rossini, a Nord, in parte con il posto auto scoperto, censito in C.F. con il sub. 45 ed in parte con il sub. 1, quale viale di accesso al piano seminterrato e ad Est con il sub. 1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Cucina	11,04 mq	1,00	11,04 mq	T
Bagno	3,47 mq	1,00	3,47 mq	T

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Letto	9,26 mq	1,00	9,26 mq	T
Disimpegno	1,43 mq	1,00	1,43 mq	T
Balcone 2	18,89 mq	0,30	5,67 mq	T
Muri non comunicanti	3,40 mq	1,00	3,40 mq	T
Muri comunicanti	1,16 mq	0,50	0,58 mq	T
Tramezzi e partizioni	1,40 mq	1,00	1,40 mq	T
Totale superficie convenzionale:			**36,25 mq**	
Incidenza condominiale:			**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:			**36,25 mq**	

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Ufficio	12,64 mq	1,00	12,64 mq	T
Sala d'attesa	13,73 mq	1,00	13,73 mq	T
Balcone 1	8,33 mq	0,30	2,50 mq	T
Giardino	29,03 mq	0,10	2,90 mq	T
Muri non comunicanti	6,12 mq	1,00	6,12 mq	T
Muri comunicanti	2,68 mq	0,50	1,34 mq	T
Tramezzi e partizioni	0,07 mq	1,00	0,07 mq	T
Totale superficie convenzionale:			**39,30 mq**	
Incidenza condominiale:			**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:			**39,30 mq**	

Si specifica che, la consistenza immobiliare così analizzata, non rispecchia l'uso assentito del cespite. Infatti, a seguito del sopralluogo, si è rilevato che lo stesso è utilizzato come appartamento.

Come chiarito infatti, con Permesso di Costruire n. 58/2007, la destinazione d'uso è stata assentita in parte come abitazione ed in parte come ufficio.

A seguito di richiesta di accesso agli atti, il Comune di Castello di Cisterna, ha individuato, quale Titolo Abilitativo, unicamente il PdC di cui sopra, non reperendo di fatto la variante.

Per tale ragione, si è potuti utilizzare unicamente le destinazioni d'uso assentite dal citato titolo edilizio.

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/12/1998** al **11/12/2006**	...omississ..., nato a ...omississ...(NA) il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., comproprietario della p.lla 1330 e usufrutto per ½ fino al 31/12/1998; ...omississ..., nato a ...omississ...(NA), il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., proprietario unico della p.lla 463 fino al 31/12/1998; ...omississ..., nato a ...omississ...(NA), il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., comproprietario della p.lla 1330 fino al 31/12/1998	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 1790 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 574 Deduz. P5B Reddito dominicale € 15,71, L. 30.422 Reddito agrario € 4,59, L. 8.897
Dal **11/12/2006** al **29/07/2009**	...omississ..., con sede in ...omississ..., C.F....omississ..., proprietà 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 1790 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 574 Deduz. P5B Reddito dominicale € 15,71, L. 30.422 Reddito agrario € 4,59, L. 8.897
Dal **29/07/2009** ad **oggi**	-	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 2107 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1070
Dal **30/09/2009** al **04/12/2013**	...omississ..., con sede in ...omississ..., C.F.: ...omississ..., proprietà 1000/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 2107, Sub. 2 Categoria A10 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 1.020,00
Dal **04/12/2013** al **08/04/2016**	...omississ..., con sede in ...omississ..., C.F....omississ..., proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 2107, Sub. 47 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 194,19
Dal **08/04/2016** ad **oggi**	...omississ..., con sede in ...omississ..., C.F....omississ..., proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 2107, Sub. 47 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 70 mq Rendita € 387,34 Piano T

La consistenza immobiliare, oggetto del procedimento, insistente sulla particella 2107, deriva dalla fusione della particella 1790 di mq. 574 e della particella 1791 di mq. 496, del foglio 4, entrambe derivanti dal frazionamento del 31/12/1998 della particella 1788 di mq. 1652 foglio 4, a sua volta derivante dalla variazione del 31/12/1998 per fusione della particella 463 di mq. 1027 foglio 4, e della particella 1330 di mq. 625 foglio 4.
L'originale particella 463 di mq. 1027 deriva dal frazionamento del 14/01/1981 della precedente particella 463 di mq. 2017, a sua volta derivante dall'impianto meccanografico del 31/12/1978.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Diversamente, l'originale particella 1330 di mq. 625 deriva dal frazionamento, in atti dal 29/04/1998, della particella 462 di mq. 1922, già a sua volta derivante dall'impianto meccanografico del 31/12/1978.

Si segnala che sussiste un'incongruenza tra l'intestazione catastale al 31/12/1998 e le risultanze dai passaggi di proprietà, in quanto, dalla visura catastale, la consistenza immobiliare è in ditta catastale ai sig.ri ...omississ..., ...omississ...e ...omississ..., diversamente dall'atto di donazione per notar Antonio Terracciano del 14/05/1998, n. rep. 10751, il sig. ...omississ..., in comunione con la moglie, sig.ra ...omississ..., ha donato ai figli, sig.ri ...omississ...e ...omississ..., riservandosene l'usufrutto, la consistenza immobiliare.

Ne deriva che gli intestatari al 14/05/1998 erano:

- ...omississ..., nato a ...omississ...(NA), il ...omississ..., usufrutto ½;
- ...omississ..., nata a ...omississ... (NA), il ...omississ..., usufrutto ½;
- ...omississ..., nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., intera nuda proprietà sul terreno censito in C.F. al foglio 4, p.lla 1791;
- ...omississ..., nata a ...omississ... (NA), il ...omississ..., intera nuda proprietà sul terreno censito in C.F. al foglio 4, p.lla 1790.

Non si hanno informazioni circa i sig.ri ...omississ..., nato a ...omississ...(NA) il ...omississ... e ...omississ..., nato a ...omississ...(NA) il ...omississ..., anch'essi presenti nelle ditte catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	2107	47		A2	3	5	70 mq	387,34 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	2107				Ente Urbano		1070 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), la quale dovrebbe essere quella prevalente (A/10).

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

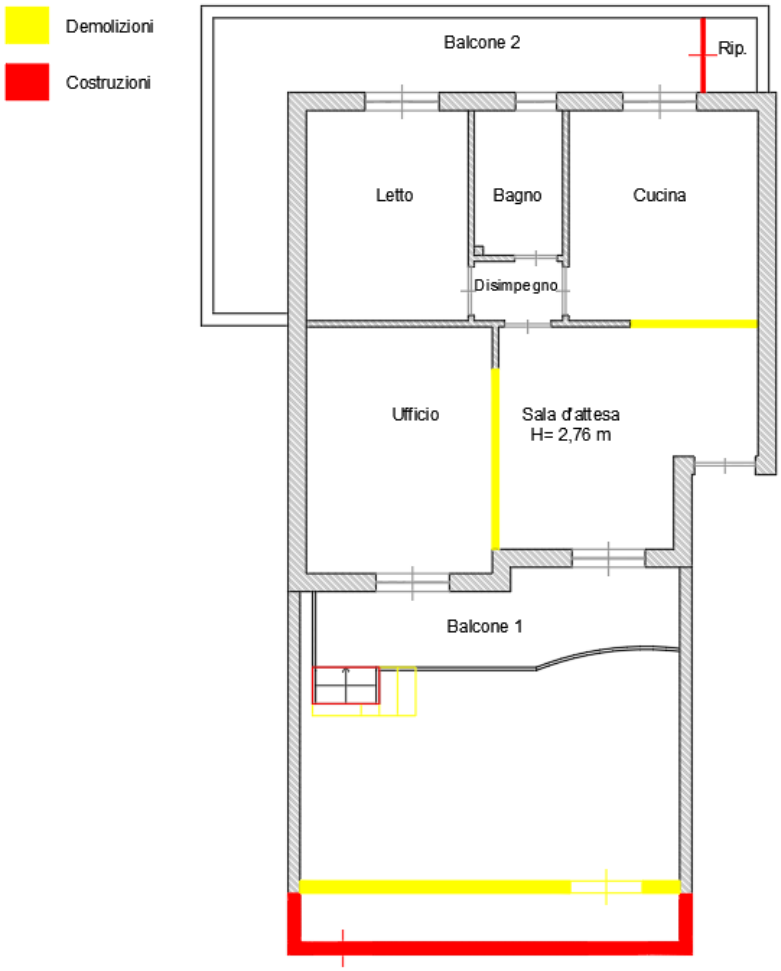


Figura 1 – Confronto Catastale – Pianta piano terra

Dal confronto tra la planimetria catastale, presentata in data 05/05/2015, e lo stato dei luoghi (Cfr. All. 3 – Grafici), si rilevano:

- Lievi difformità interne;
- Lievi difformità relativamente alla posizione della scala esterna;
- Difformità di prospetto per la diversa ampiezza dell'area esterna.

Giova precisare che le destinazioni d'uso degli ambienti, sono quelle indicate nel titolo abilitativo e non rappresentano quanto evinto in fase di accesso, poiché, allo stato attuale, l'unità immobiliare è utilizzata come appartamento.

Nella planimetria catastale, non sono state indicate le destinazioni d'uso dei vani, ad esclusione del w.c. e della cucina, posta nel vano dove originariamente era collocato l'ufficio.

Lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

STATO CONSERVATIVO

A seguito del sopralluogo l'unità immobiliare si presenta in un discreto stato di conservazione.
Le pareti risultano tutte tinteggiate; mentre in tutti gli ambienti sono presenti pavimentazione in piastrelle ceramiche. Tuttavia, gli ambienti non appaiono rifiniti di recente.

Dalla zona ufficio si accede all'area cortilizia esterna, prospiciente Traversa Rossini. Tale cortile, è caratterizzato da una pavimentazione in piastrelle ceramiche e pareti esterne tinteggiate.

L'unità immobiliare è dotata di doppio infisso: l'infisso esterno, del tipo napoletana, è in ferro di colore scuro, diversamente l'infisso interno è in legno di colore marrone. Le porte interne sono in tamburato di legno.
Complessivamente, è possibile affermare che lo stato conservativo dell'unità immobiliare è classificabile come discreto, in quanto i soffitti delle camere sono presenti macchie di umidità e distacchi degli intonaci superficiali.

PARTI COMUNI

Il Regolamento di condominio, è stato depositato in allegato all'atto di compravendita per notar Gaetano Di Giovine di Napoli in data 17/03/2010, n. rep. 1704/986, riguardante un terzo soggetto estraneo alla procedura.

Si specifica che la compravendita è stata trascritta a Caserta in data 22/03/2010, RG. 11175 e RP. 7446, diversamente non si rileva la trascrizione autonoma del regolamento di condominio.

All'*art. 2 - Parti comuni* del regolamento di condominio, è stabilito che sono oggetto di proprietà e uso comune di tutti i condomini, se il contrario non risulta dal titolo, e dovranno restare indivise al servizio di tutte le unità oltre le parti contemplate dall'art. 117 C.C. le parti sotto indicate:

- parti comuni non suscettibili d'uso separato: il suolo, il sottosuolo, le fondamenta, i muri perimetrali, i muri maestri, le fognature, le falde copertura e relative pertinenze (grondaie, pluviali, ecc.), il portone d'ingresso, le scale e le pareti del vano scala, l'impianto del citofono, dell'apri portone e altri beni comuni; in genere, le altre cose costitutive dell'edificio e le opere che sono indispensabili alla conservazione e all'uso comune;
- parti comuni suscettibili d'uso separato: le colonne verticali di scarico, gli impianti idrici, elettrici, del gas e del riscaldamento, fino ai punti di diramazione dagli stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.
- E' altresì bene comune dei condomini anche il decoro estetico e architettonico delle facciate, in ogni loro parte, anche se di proprietà esclusiva, come balconi, infissi, ringhiere, tapparelle, tende, parasole, ect..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù trascritte.

Nel comune di Castello di Cisterna non vi sono terreni gravati da usi civici.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso residenziale è stato realizzato con struttura portante formata da travi e pilastri di cemento armato con solai in latero cemento. Le tompagnature sono realizzate con termoblocchi; le tramezzature interne sono realizzate con blocchi di lapil-cemento di spessore 8 cm. Gli intonaci interni ed esterni sono del tipo a stucco liscio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, il cespite risulta occupato dalla sig.ra ...omississ...e dal proprio nucleo familiare, senza alcun titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **03/08/1979** al **14/05/1998**	...omississ... (proprietà 1/1), nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice Fiscale: ...OMISSISS...	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Salvatore Terracciano	03/08/1979	124195	15606
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta	31/08/1979	17764	15850
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli	08/08/1979	8898/B	
Dal **14/01/1981** al **14/05/1998**	...omississ... (proprietà 1/1), nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice Fiscale: ...OMISSISS...	**Atto di permuta**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Raffaele Luigi Caprioli	14/01/1981	1900	579
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta - SMCV	23/01/1981	1598	1443
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli	21/01/1981	729/C	
		Atto di donazione			

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

<table>
<tr><td rowspan="11">Dal 14/05/1998 al 11/12/2006</td><td rowspan="11">...omississ... (nuda proprietà 1/1),

nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice Fiscale: ...OMISSISS...

...omississ...(nuda proprietà 1/1),

nata a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice fiscale: ...OMISSISS...

...omississ... (usufrutto ½),

nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice Fiscale: ...OMISSISS...

...omississ... (usufrutto ½),

nata a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice fiscale: ...OMISSISS...</td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Antonio Terracciano</td><td>14/05/1998</td><td>10751</td><td>4956</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria di Caserta - SMCV</td><td>02/01/2007</td><td>94 e 95</td><td>65 e 66</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli</td><td>22/05/1998</td><td>9180</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 11/12/2006 al 04/12/2013</td><td rowspan="11">...omississ...(proprietà 1/1),

con sede in ...omississ... (NA), Codice Fiscale/P.IVA...omississ...</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Vincenzo Pappa Monteforte</td><td>11/12/2006</td><td>5948</td><td>3134</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria di Caserta</td><td>02/01/2007</td><td>97 e 98</td><td>68 e 69</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli</td><td>18/12/2006</td><td>11125</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 04/12/2013 ad oggi</td><td rowspan="11">...omississ...(proprietà 1/1),

con sede in ...omississ... (NA), Codice Fiscale...omississ...</td><td colspan="4">Atto di trasferimento sede sociale</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Vincenzo Pulcini</td><td>04/12/2013</td><td>55943</td><td>15064</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria di Caserta</td><td>20/12/2013</td><td>49602</td><td>31570</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="4"></td></tr>
</table>

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Con atto di compravendita per notaio Vincenzo Pappa Monteforte di Napoli, in data 11/12/2006, n. rep. 5948/3134, trascritto presso la Conservatoria di Caserta il 02/01/2007, ai nn. RG. 97 e RP. 68 e RG. 98 e RP. 69, la società ...omississ..., all'epoca avente sede in ...omississ... (NA), C.F....omississ..., ha acquistato:

- dai sig.ri ...omississ..., nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS...e ...omississ..., nata a ...omississ... (NA), il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., coniugi in regime di comunione legale dei beni, che vendevano per l'intero usufrutto e dalla sig.ra ...omississ..., nata a ...omississ... (NA) il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., che vendeva l'intera nuda proprietà, il diritto di intera proprietà del terreno sito in ...omississ... (NA), identificato in catasto terreni al foglio 4, particella 1790 di mq. 574;

- dai sig.ri ...omississ..., nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS... e ...omississ..., nata a ...omississ... (NA), il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., coniugi in regime di comunione legale dei beni, che vendevano per intero il diritto di usufrutto e dal sig. ...omississ..., nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., che vendeva per l'intera nuda proprietà, il diritto di intera piena proprietà del terreno in ...omississ... (NA), identificato in catasto terreni al foglio 4, particella 1791 di mq. 496.

Ai danti causa, sig.ri ...omississ..., ...omississ..., ...omississ... e ...omississ..., le consistenze immobiliari sono pervenute in forza dei seguenti titoli:

- <u>atto di compravendita</u> per notaio Salvatore Terracciano di Pomigliano d'Arco (NA) del 03/08/1979, n. rep. 124195, trascritto presso la Conservatoria di Caserta il 31/08/1979, RG. n. 17764, RP. n. 15850, con cui il sig. ...omississ... ha acquistato dal sig. ...omississ..., nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., il diritto di intera piena proprietà della consistenza in ...omississ... (NA), identificata in C.T. al foglio 4, particella 463 di mq. 2017;

- <u>atto di permuta</u> per notaio Raffaele Luigi Caprioli di Napoli (NA) del 14/01/1981, n. rep. 1900, trascritto presso la conservatoria di Caserta il 23/01/1981, RG. n. 1598 e RP. n. 1443, il sig. ...omississ... ha ricevuto in permuta dalla sig.ra ...omississ..., nata a ...omississ... il ...omississ..., il diritto di intera piena proprietà della consistenza in ...omississ... (NA) già identificata in catasto terreni al foglio 4, particella 1330 di mq. 625. Diversamente, il sig. ...omississ..., ha ceduto in permuta alla sig.ra ...omississ..., il terreno identificato con la particella 1331 di mq. 990 del foglio 4. Altresì, è specificato nell'atto di permuta che il bene, particella 1331, (già derivante dal frazionamento dell'originale particella 463, proviene da acquisto fattone dallo stesso nel 1979 dal sig. ...omississ...) è personale del sig. ...omississ..., essendo lo stesso in regime di separazione dei beni con la moglie, pronunziata con provvedimento del Tribunale di Napoli in data 17 aprile 1975;

- <u>atto di donazione accettata</u> per notaio Antonio Terracciano di Afragola (NA) del 14/05/1998, n. rep. 10751, trascritto a Caserta il 30/05/1998, RG. n. 11328 e RP. n. 9212 e RG. n. 11329 e RP. n. 9213 e successiva rettifica con note di trascrizione RG. n. 94, RP. n. 65 e RG. 95, RP. n. 66 del 02/01/2007, per errata indicazione della data di nascita di ...omississ... (è indicata erroneamente la data del 13/12/1927), i coniugi ...omississ... e ...omississ..., dichiarando di essere in regime di comunione legale, donavano, riservandosene l'usufrutto generale e vitalizio ai sig.ri:

  - ...omississ..., nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., il diritto di intera nuda proprietà del terreno in ...omississ... (NA), identificato in catasto terreni al foglio 4, particella 1791 di mq. 496;
  - ...omississ..., nata a ...omississ... (NA), il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., il diritto di intera nuda proprietà del terreno in ...omississ... (NA), identificato in catasto terreni al foglio 4, particella 1790, di mq. 574.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Il predetto atto di donazione accettata costituisce il primo atto tra vivi ultraventennale rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.

Si specifica che, dall'estratto di matrimonio fornito dal Comune di ...omississ... in data ...omississ..., si apprende che i sig.ri ...omississ... e ...omississ... hanno contratto matrimonio in data ...omississ....

Con atto di trasferimento della sede sociale del 04/12/2013, per Notaio Vincenzo Pulcino, n. rep. 55943/15064, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 20/12/2013, RG. 49602 e RP. 31570, la società ...omississ..., ha trasferito la sua sede legale da ...omississ... a ...omississ....

La nota di trascrizione del pignoramento, del 14/02/2024, RG. n. 6452, RP n. 5363, n. rep. 49, è a favore di ...omississ..., con sede a ...omississ... (MI), C.F.: ...omississ..., contro ...omississ..., con sede in ...omississ... (NA), C.F....omississ..., per la quota di 1/1 della consistenza immobiliare sopra citata.

Tuttavia, il creditore procedente, nel presente procedimento è la ...omississ...con sede legale in ...omississ..., alla ...omississ..., C.F. e P.IVA: ...omississ..., n. ...OMISSISS..., che nella presente procedura agisce come mandataria con rappresentanza di ...omississ... con sede in ...omississ... alla ...omississ..., C.F. e P.IVA: ...omississ....

Con contratto di mutuo fondiario con garanzia ipotecaria, stipulato in data 31/07/2008 per notaio Gaetano Di Giovine, n. rep. 1242, n. racc. 636, il ...omississ...., ha concesso alla ...omississ..., un finanziamento di € 800.000,00, da concedersi mediante la stipulazione di uno o più atti di erogazione.

A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto di mutuo, ...omississ...ha concesso in favore di ...omississ...., ipoteca volontaria per l'importo complessivo di € 1.600.000,00, sui propri immobili siti in ...omississ... alla via ...omississ..., già identificati precedentemente.

L'ipoteca è stata iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Caserta, il 04/08/2008, RG. n. 37266, RP. n. 6291, n. rep. 1242/636, a favore di ...omississ...., con sede in ...omississ...C.F.: ...omississ..., per la quota di 1/1, contro ...omississ..., con sede in ...omississ... C.F....omississ..., per la quota di 1/1.

...omississ...(succeduta a seguito di fusione per incorporazione al ...omississ.... il ...omississ...) e ...omississ...in qualità di cedenti, da un lato, e ...omississ... in qualità di cessionario dall'altro, hanno sottoscritto un contratto di cessione dei crediti deteriorati.

Si specifica che nella nota di trascrizione, del 14/02/2024, RG. n. 6452, RP n. 5363, è indicata correttamente l'ubicazione dell'unità immobiliare.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 04/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizione

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Caserta il 14/02/2024
  Reg. gen. 6452 - Reg. part. 5363
  Quota: 1/1
  A favore di ...omississ...
  Contro ...omississ...

Iscrizioni

- **Ipoteca concessione Amministrativa / Riscossione**
  Derivante da 0424 Ruolo
  Trascritta a Caserta il 28/11/2016
  Reg. gen. 38541 - Reg. part. 5126
  Quota: 1/1
  Capitale: € 148.744,55
  A favore di ...omississ...
  Contro ...omississ...

- **Ipoteca concessione amministrativa / Riscossione**
  Derivante da 0400 Ingiunzione fiscale art. 36, comma 2, DL n. 248
  Trascritta a Caserta il 20/05/2022
  Reg. gen. 19535 - Reg. part. 2088
  Quota: 1/1
  Capitale: € 39.701,36
  A favore di ...omississ...
  Contro ...omississ...

- **Ipoteca giudiziale**
  Derivante da 0283 Sentenza di condanna
  Trascritta a Caserta il 14/03/2024
  Reg. gen. 10584 - Reg. part. 1106
  Quota: 1/1
  Capitale: € 41.000,00
  A favore di ...omississ...
  Contro ...omississ...

- **Ipoteca concessione amministrativa / Riscossione**
  Derivante da 0400 Ingiunzione fiscale art. 36, comma 2, DL n. 248 2007
  Trascritta a Caserta il 04/11/2024
  Reg. gen. 41215 – Reg. Part. 5017
  Quota: 1/1
  Capitale: € 58.537,85
  A favore di ...omississ...
  Contro ...omississ...

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Il comune di Castello di Cisterna è dotato Piano Regolatore Generale e di Variante al PRG adottata con deliberazioni consiliari n. 39 del 10/09/1997 e n. 47 del 28/10/1998; la stessa, attualmente in vigore, è stata definitivamente approvata dalla Provincia di Napoli con D.P.A.P. n. 1457 del 22/09/2004.
Dall'analisi della cartografia si rileva quanto segue:

La *Tavola N.E07 Stralcio – Sistema della Pianificazione vigente*, rileva che l'unità immobiliare, ricade nel comparto B3 – Dilatazioni edilizie da riqualificare.

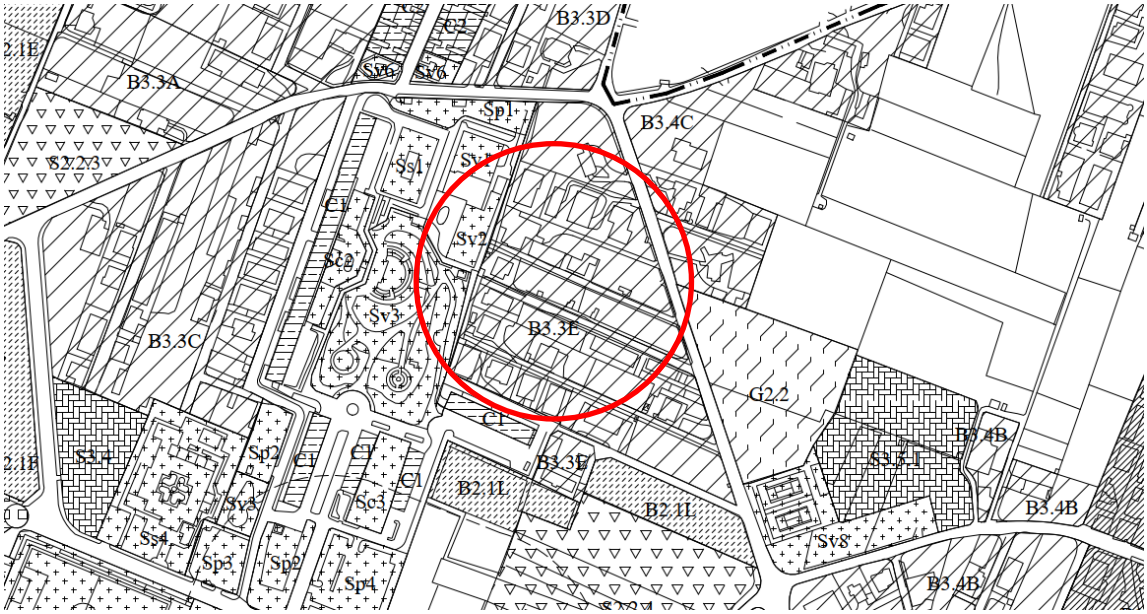


Figura 2 – TAVOLA N.07 – Sistema della pianificazione vigente

Le Norme tecniche di Attuazione, all'art. 37 – Dilatazioni edilizie da riqualificare (B3), definiscono le medesime zone come aree sorte ai margini e in qualche caso all'interno della struttura edificata, costituite in linea generale da edifici, la cui realizzazione non rientra nella programmazione urbanistica esistente.

Si individuano cinque gruppi di aree che rientrano in questa definizione:

- Dilatazioni edilizie nella parte settentrionale del territorio comunale (B3.1);
- Dilatazioni edilizie intorno al nucleo centrale consolidato (B3.2);
- Dilatazioni edilizie nell'area dell'ex PdZ (B3.3);
- Dilatazioni edilizie nell'area intermedia tra il nucleo centrale e il Passariello (B3.4);
- Dilatazioni edilizie intorno al nucleo del Passariello (B3.5).

Nello specifico, l'unità immobiliare de quo, rientra nella sottozona B3.3; nelle N.T.A., all'art. 40 – Dilatazioni edilizie nell'area dell'ex PdZ (B3.3), è sancito che, tale zona comprende alcune aree edificate all'interno della zona destinata a PdZ (piani di zona) e nelle immediate vicinanze localizzate nella fascia territoriale intermedia tra il Passariello e l'area centrale di ...omississ....
Tali aree sono raggruppate nei seguenti comparti:
B3.3 A – comparto edilizio disposto ad est di via Madonna Stella nei pressi dell'area ex PdZ;
B3.3 B – comparto edilizio disposto lungo il confine comunale con ...omississ... ai bordi dell'area dell'ex PdZ;
B3.3 C – comparto edilizio disposto lungo il lato ovest di via Madonna Stella e il lato sud di via Giovanni XIII;

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

B3.3 D – comparto edilizio disposto lungo via Madonna Stella a sud delle aree edificate del PdZ e a confine con Brusciano;
B3.3 E – comparto edilizio disposto tra il confine sud dell'area di intervento del PSER e la strada Provinciale per ...omississ...

Per ognuno dei comparti si individuano interventi e parametri urbanistici specifici nell'allegato alle Norme di Attuazione.
- Numero vani aggiuntivi per il comparto B3.3A = 40
- Numero vani aggiuntivi per il comparto B3.3B = 70
- Numero vani aggiuntivi per il comparto B3.3C = 72
- Numero vani aggiuntivi per il comparto B3.3D = 16
- Numero vani aggiuntivi per il comparto B3.3E = 30

REGOLARITÀ EDILIZIA

In data ...omississ..., con richiesta assunta al prot. n. ...omississ... e successiva integrazione del ...omississ..., prot. n. ...omississ..., a firma dei sig.ri ...omississ..., nato a ...omississ... il ...omississ..., ...omississ..., nata a ...omississ... il ...omississ... ed ...omississ..., nato a ...omississ... il ...omississ..., oltre ad una successiva voltura presentata in data ...omississ..., assunta al prot. n. ...omississ... dalla società ...omississ..., in qualità di proprietaria di un appezzamento di terreno sito in ...omississ... alla via ...omississ..., si è chiesta la realizzazione di una viletta bifamiliare ed un fabbricato per civili - uffici composto da un piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano sottotetto non abitabile.

Il titolo è provvisto di grafici e relazione tecnica.

In data ...omississ..., il Comune di ...omississ...ha rilasciato, alla ...omississ..., con sede in ...omississ..., nella persona dell'Amministratore Unico, sig. ...omississ..., il Permesso di Costruire n. 58/2007, pratica edilizia n. 96/2006.

L'intervento consisteva la realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni ed uffici composto da quattro unità abitative, otto uffici e quattro sottotetti termici (CORPO B) ed una viletta bifamiliare (CORPO A).
Il progetto prevedeva per il corpo A la realizzazione di una viletta costituita da un piano seminterrato, destinato a box auto e deposito, un piano rialzato ed un piano sottotetto, mentre per il corpo B, si prevedeva la realizzazione di un fabbricato costituito da un piano seminterrato, destinato a box auto e deposito, un piano rialzato, un piano primo ed un piano sottotetto. Altresì, il fabbricato era dotato di un accesso pedonale ed uno carrabile; quest'ultimo avrebbe consentito l'accesso attraverso la rampa, ai garage del piano seminterrato.

Altresì, il titolo è provvisto:

- della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola d'arte, a firma della RI.MA Impianti, nella persona del sig. Riccardi Massimiliano;
- della dichiarazione di conformità dell'impianto di adduzione gas e impianto idrico a firma della ditta termoidraulica Mele Gennaro.

È presente il certificato di collaudo statico, a firma dell'Ing. Piccolo Antonio del 28/01/2009.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

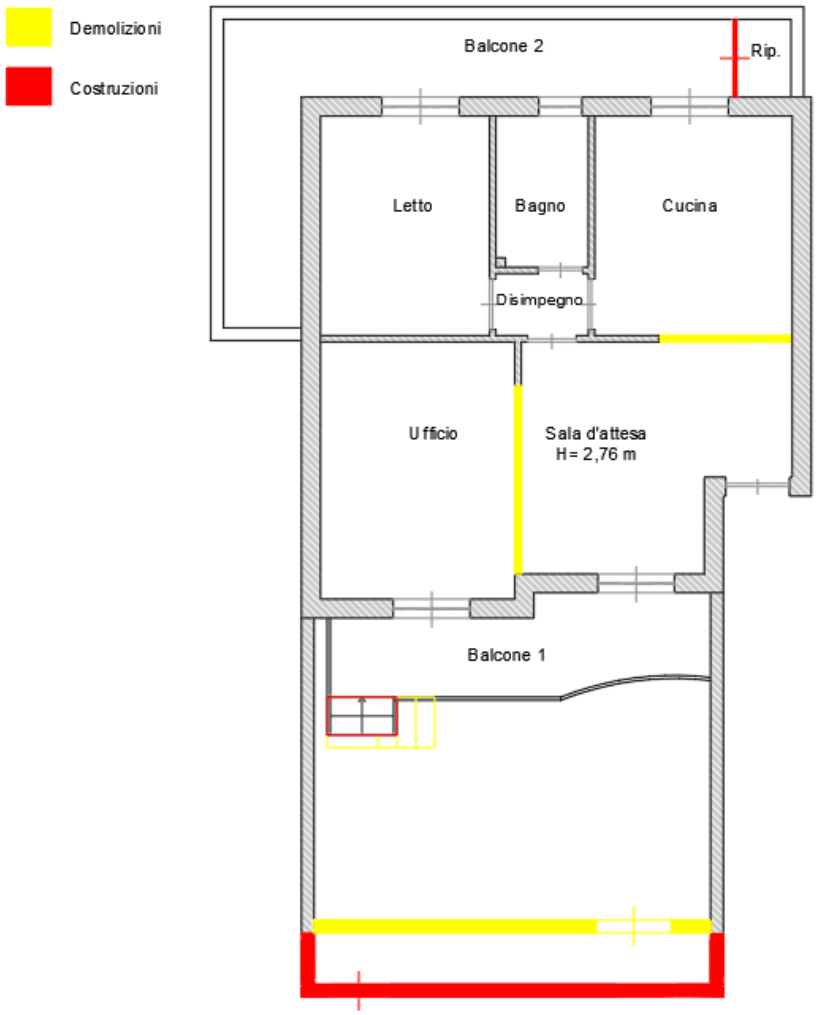


Figura 3 – Confronto edilizio con P.d.C. n. 58/2007

Dal confronto tra la planimetria rappresentante lo stato di fatto ed il grafico del Permesso di Costruire n. 58/2007 si rilevano:

- Lievi difformità interne;
- Lievi difformità relativamente alla posizione della scala esterna;
- Difformità di superficie esterna per la diversa ampiezza dell'area esterna;
- Difformità di destinazione d'uso degli ambienti.

Si precisa che, le destinazioni d'uso, indicate in figura 3, sono quelle assentite da PdC n. 58 del 2007, diverse da quelle evinte in fase di sopralluogo.

Infatti, la porzione di unità immobiliare destinata ad ufficio, allo stato attuale, è utilizzata come cucina/soggiorno, mentre l'originaria cucina è attualmente utilizzata come camera da letto.

Tuttavia, essendo l'unico titolo edilizio rinvenuto, si è ritenuto corretto utilizzare tali destinazioni d'uso.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Giova precisare che, in data 14/03/2024, prot. n. 3646, lo scrivente ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Castello di Cisterna, al fine di poter visionare ed estrarre copia dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n. 58/2007 del ...omississ...;
- Variante al Permesso di Costruire n. 2502 del 29/07/2009 (estremi reperiti dalla consultazione di altri titoli di provenienza).

In data 06/05/2024, con comunicazione prot. n. 5779, il Comune ha risposto: "*in riferimento alla vs. nota in oggetto si comunica che al numero 2502 del 29/07/2009 non corrisponde nessun titolo edilizio ad immobile ubicato in via ...omississ... traversa Rossini riportata in catasto al foglio 4, particella 2107*".

E a seguito di ulteriori solleciti, con nota prot. 6097 del 10/05/2024, il Comune ha certificato di non essere *"in possesso di ulteriore documentazione a riguardo, oltre alla documentazione già messa a disposizione".*

Per tale ragione, lo scrivente ha potuto eseguire le verifiche di conformità edilizia unicamente in base al titolo n. 58/2007.

La difformità relativa alla realizzazione del vano ripostiglio sul balcone 2 risulta non sanabile, fatta salva la verifica di applicabilità del Decreto Legge n. 69 del 29/05/2024, da concordare con l'Ente.

Lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

Si precisa che tutte le corti esterne, di proprietà esclusiva, ai piani terra del fabbricato sprofilano rispetto alla consistenza di progetto e a quella catastale. La maggior superficie occupata, tuttavia ricade all'interno della particella 2107.

La circostanza dovrà essere chiarita e regolarizzata nell'alveo della disciplina condominiale.

In questa sede non sono stati previsti espressi indennizzi a favore del condominio o di terzi, pur tuttavia rendendo edotto l'acquirente che l'occupazione è illegittima e senza titolo e potrebbe essere soggetta a richieste indennitarie.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di richiesta inoltrata dallo scrivente in data ...omississ..., all'Amministratore di Condominio, ...omississ..., in data ...omississ...è emerso che, per l'immobile in oggetto sono presenti degli insoluti, che alla data della perizia riguardano i seguenti importi:

Le quote mensili afferenti all'immobile sono:

- € 26,99 per l'appartamento.

L'importo delle quote scadute alla data è così suddiviso:

- € 1.385,19 (da Gennaio 2022 a Maggio 2024 comprensivi di € 602,48 di conguagli precedentemente non versati) per l'appartamento.

È specificato che, alla data della comunicazione, non erano stati deliberati lavori straordinari e non erano in atto liti attive o passive. Gli insoluti condominiali andranno aggiornati alla data dell'aggiudicazione.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Criteri adottati per il calcolo della superficie commerciale

L'allegato 2 del manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, redatto dall'Agenzia Del Territorio, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale". Per il suddetto computo, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), l'Agenzia Delle Entrate fornisce i criteri di valutazione delle superfici, distinguendo per ognuno il modo e le percentuali di considerazione delle aree ai fini della determinazione della superficie commerciale. Nello specifico, si distingue:

a. **IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**, unità immobiliare parte di un edificio.

   Si deve tenere conto di:

   A) Vani principale e accessori diretti:
      I. Superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (fino a uno spessore massimo di cm 50) ad uso esclusivo dell'abitazione;
      II. Dei muri divisori, confinanti con altre abitazioni e/o altri luoghi al di fuori dell'oggetto di stima, computati nella misura massima del 50% e, pertanto, fino a uno spessore massimo di cm 25;

b. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:
   I. Balconi, terrazze e similari si computano fino al contorno esterno.
   II. Giardini, parchi o aree scoperte di uso esclusivo della proprietà, misurati fino al confine della proprietà ovvero, se questo è delimitato da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c. Pertinenze esclusive e accessorie a servizio dell'unità immobiliare.
   I. Cantine, soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale, etc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

L'agenzia delle entrate prevede di considerare le suddette superfici, in funzione della tipologia dell'oggetto da stimare, nel seguente modo:

- **UNITÁ IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO,** i precedenti punti seguono i seguenti criteri:

  a. Vengono computati al 100%;
  b. Vengono computati come:
     - Balconi, terrazze e similari.
       - Qualora direttamente comunicanti con la proprietà principale, nella misura del 30% fino ai 25mq, del 10% per l'eccedenza;
       - Qualora NON direttamente comunicanti con la proprietà principale, nella misura del 15% fino a 25 mq, del 5% per l'eccedenza.
     - Giardini, Parchi e aree scoperte. Nella misura del 10% della superficie, fino alla misura della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; al 2% per le superfici eccedenti detto limite.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

c. Nella misura del 50% quando direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, altrimenti al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

- **INTERO EDIFICIO,** i precedenti punti seguono i seguenti criteri:

a. Vengono computati al 100%. Eccezione è fatta per le scale, che vengono computate come la propria proiezione in pianta, una sola volta per l'intero edificio;
b. Vengono computati come:
   - Balconi, terrazze e similari.
     - Qualora direttamente comunicanti con la proprietà principale, nella misura del 30% fino ai 25mq, del 10% per l'eccedenza;
     - Qualora non direttamente comunicanti con la proprietà principale, nella misura del 15% fino a 25 mq, del 5% per l'eccedenza.
   - Giardini, Parchi e aree scoperte. Nella misura del 10% della superficie, fino a un quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. Al 2% per le superfici eccedenti detto limite.
c. Nella misura del 50% quando direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, altrimenti al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori. Nel secondo caso, se per ragioni particolari il tecnico lo ritiene opportuno, è possibile variare i coefficienti sopra indicati, ma ne dovrà essere fatta opportuna motivazione;
d. Non vengono considerati ai fini del calcolo dell'area utile:
   - I vuoti tra il terreno e la superficie inferiore del fabbricato;
   - Gli spazi all'interno dei tetti ventilati;
   - I terrazzi non soggetti a calpestio o non praticabili;
   - La superficie occupata dalle canne di aereazione o fumarie, dai camini e dai cavedi;
   - La superficie o gli ambienti occupati da locali tecnici;
   - Le rampe, gli ascensori e simili;
   - Gli scivoli ed i corselli di accesso ai garage o ai piani interrati.

Estimo degli immobili

Scopo dell'Estimo è valutare, con i mezzi e le informazioni in possesso del tecnico, il VALORE dell'oggetto (o degli oggetti) di contesa in funzione dello scopo per cui si procede all'operazione. Questo VALORE, da non confondersi col PREZZO dell'oggetto che ne è un caso particolare, rappresenta la quantità di moneta interscambiabile con un diritto sul bene al tempo di riferimento della stima.

L'estimo immobiliare, quindi, consiste nel valutare il valore monetario di un diritto (come la locazione o la proprietà) nelle condizioni del mercato immobiliare nel periodo di riferimento della stima. Per fare ciò, il metodo più utilizzato, e di maggior consenso tra gli studiosi della materia, consiste nella STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA, che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere, ma spesso all'interno di uno stesso mercato omogeneo è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del "valore di mercato" risultano più significative di altre.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Si procede quindi ad identificare gli elementi e le caratteristiche caratterizzanti sia il bene da stimare, sia gli elementi presi a confronto. Una volta fissati, si procede a raccogliere tutti i dati necessari nel suddetto mercato di riferimento, ponderarli, elaborarli e perequarli fino a che non sia possibile giungere alla formulazione finale di un giudizio di stima obiettivo. In particolare questo momento del giudizio di stima si sostanza nella ricerca dei valori di mercato relativi ad immobili di pari appetibilità e caratteristiche, ricadenti in zone adiacenti o prossime al bene da stimare.

L'indagine, in siffatta circostanza, ha interessato beni caratterizzati da determinati fattori ed aspetti intrinseci;

tra cui, per citarne alcuni tra i principali, vengono considerati:

- Ubicazione.
- Destinazione d'uso.
- Categoria.
- Stato di conservazione e manutenzione
- Consistenza generale
- Presenza di servizi o specifiche tali da modificare l'usufruibilità del bene aumentandone il prestigio se presenti, o diminuendolo se mancanti.

***

LOTTO 1

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN CASTELLO DI CISTERNA (NA) ALLA VIA XI SETTEMBRE, TRAVERSA ROSSINI, SNC, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 4, P.LLA 2107, SUB. 47.

In relazione all'incongruenza evidenziata in precedenza, relativa alla diversa destinazione d'uso degli ambienti dell'unità immobiliare, si sono prodotte due stime; una per la porzione di unità immobiliare adibita a civile abitazione ed una per la porzione di unità immobiliare adibita ad uso ufficio.

PORZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARE DESTINATA AD ABITAZIONE

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per le abitazioni ricadenti nella zona Centro: Corso Vittorio Emanuele, Via Aldo Moro, Via Madonna Stella del Comune di Castello di Cisterna (NA), un prezzo di mercato medio di € 1.840,70 circa per metro quadrato di superficie commerciale.

A) RICERCHE DI MERCATO

Annunci immobiliari di zona			
125 000,00 €	60,00	2.083,33	euro/mq
120 000,00 €	70,00	1.714,29	euro/mq
169 000,00 €	98,00	1.724,49	euro/mq
	Media	**1.840,70**	**euro/mq**

Tabella 1 – Annunci Immobiliari

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

B) OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. del sito dell'Agenzia del Territorio, fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di Castello di Cisterna (NA):

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI
Comune: CASTELLO DI CISTERNA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO: CORSO VITTORIO EMANUELE, VIA ALDO MORO, VIA MADONNA STELLA
Codice di zona: B2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1750	L	3,8	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	780	1200	L	2,6	4	L
Box	NORMALE	660	1000	L	2,8	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	4	6	L

Figura 4 - Quotazioni Immobiliari O.M.I.

Il valore medio di mercato, secondo le quotazioni immobiliari O.M.I., per il semestre 1 del 2024 è di **€/mq 1.450,00.**

C) BORSINO IMMOBILIARE

La Banca dati del Borsino Immobiliare fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di Castello di Cisterna (NA):

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

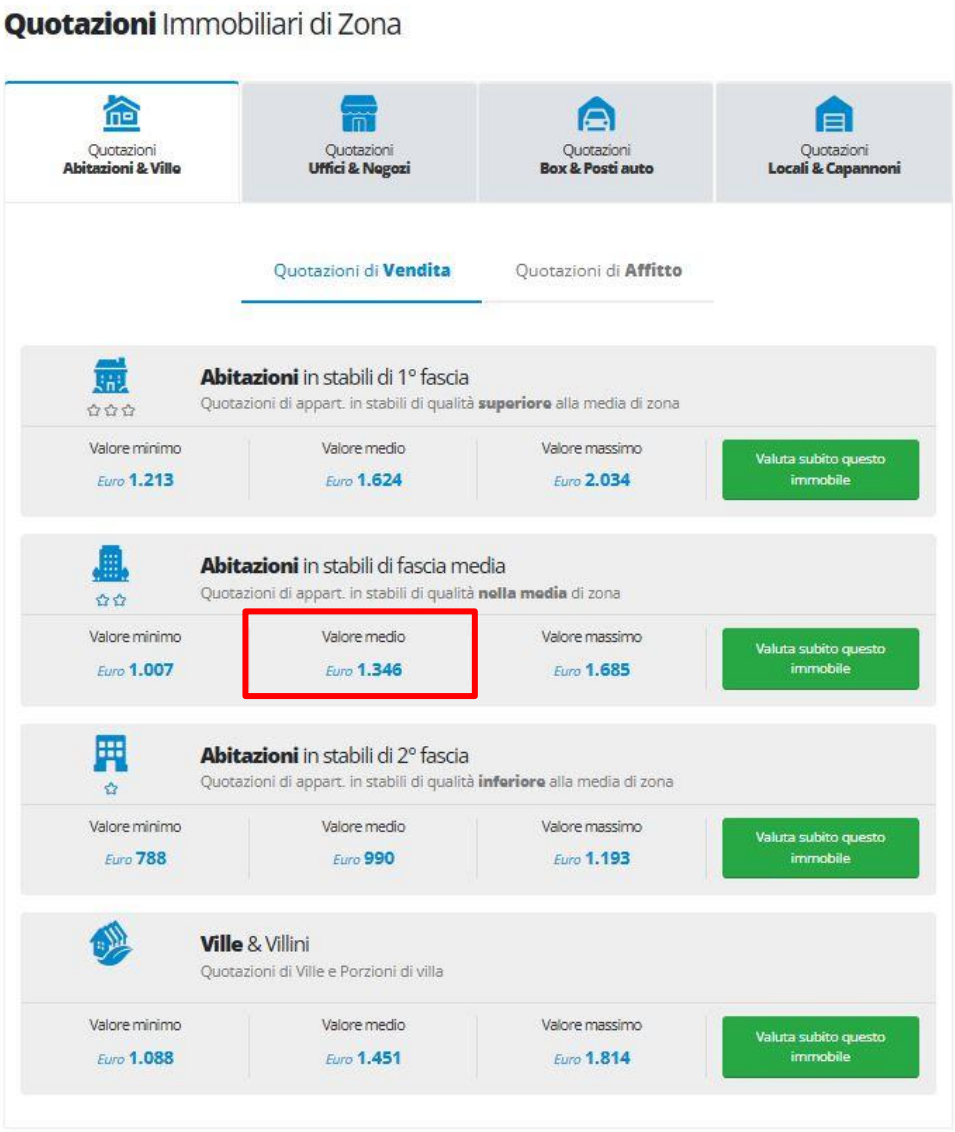


Figura 5 – Quotazioni Immobiliari Borsino Immobiliare

Il valore di mercato, secondo il Borsino Immobiliare è di **€/mq 1.346,00.**

Pertanto, il valore medio tra gli annunci immobiliari, le quotazioni O.M.I. e le quotazioni del Borsino Immobiliare, è pari ad **€/mq 1.545,57.**

Successivamente, si è tenuto conto del coefficiente di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche estrinseche.

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)
Localizzazione	1,10
Collegamenti	1,00
Posizione	0,95
Minore di 40 mq	1,15
Luminosità	1,00
Pertinenze esclusive/ spazi	0,95

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

comuni	
Vetustà	1,00
Costruzione c.a.	1,07
Piano	0,90
Impianti	1,00
Infissi	1,00
Pavimenti	1,02
Bagni	1,00
Finiture	0,95
Manutenzione	0,95
Coeff. Complessivo K	**1,01**

Tabella 2 – Tabella dei coefficienti di riduzione

Con i dati così elaborati, si ottiene la seguente situazione:

Coefficiente complessivo K	Valore medio unitario (V.M.U.) [€/mq]	Superficie commerciale [mq]	Valore di stima provvisorio [€]
1,01	1.545,57	36,25	56.587,18
		Totale Bene:	**56.587,18**

Tabella 3 – Tabella riepilogativa

PORZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE DESTINATA AD UFFICIO

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per gli uffici ricadenti nella zona circostante il Comune di Castello di Cisterna (NA), un prezzo di mercato medio di € 1.263,47 circa per metro quadrato di superficie commerciale.

A) ANNUNCI IMMOBILIARI

Annunci immobiliari di zona			
50.000,00 €	60,00	833,33	euro/mq
70.000,00 €	45,00	1.555,56	euro/mq
185.000,00 €	132,00	1.401,52	euro/mq
	Media	**1.263,47**	**euro/mq**

Tabella 4 – Annunci immobiliari

B) OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. del sito dell'Agenzia del Territorio, fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di Castello di Cisterna (NA):

Si specifica che, per gli uffici, i valori OMI più recenti fanno riferimento al Semestre 1 – 2014.

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI
Comune: CASTELLO DI CISTERNA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO
Codice di zona: B2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1050	1600	L	2,6	4	N

Figura 6 – Quotazioni Immobiliari O.M.I.

Il valore medio di mercato, secondo le quotazioni immobiliari O.M.I., per il semestre 1 del 2024 è di **€/mq 1.325,00.**

C) BORSINO IMMOBILIARE

La Banca dati del Borsino Immobiliare fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di Castello di Cisterna (NA):

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

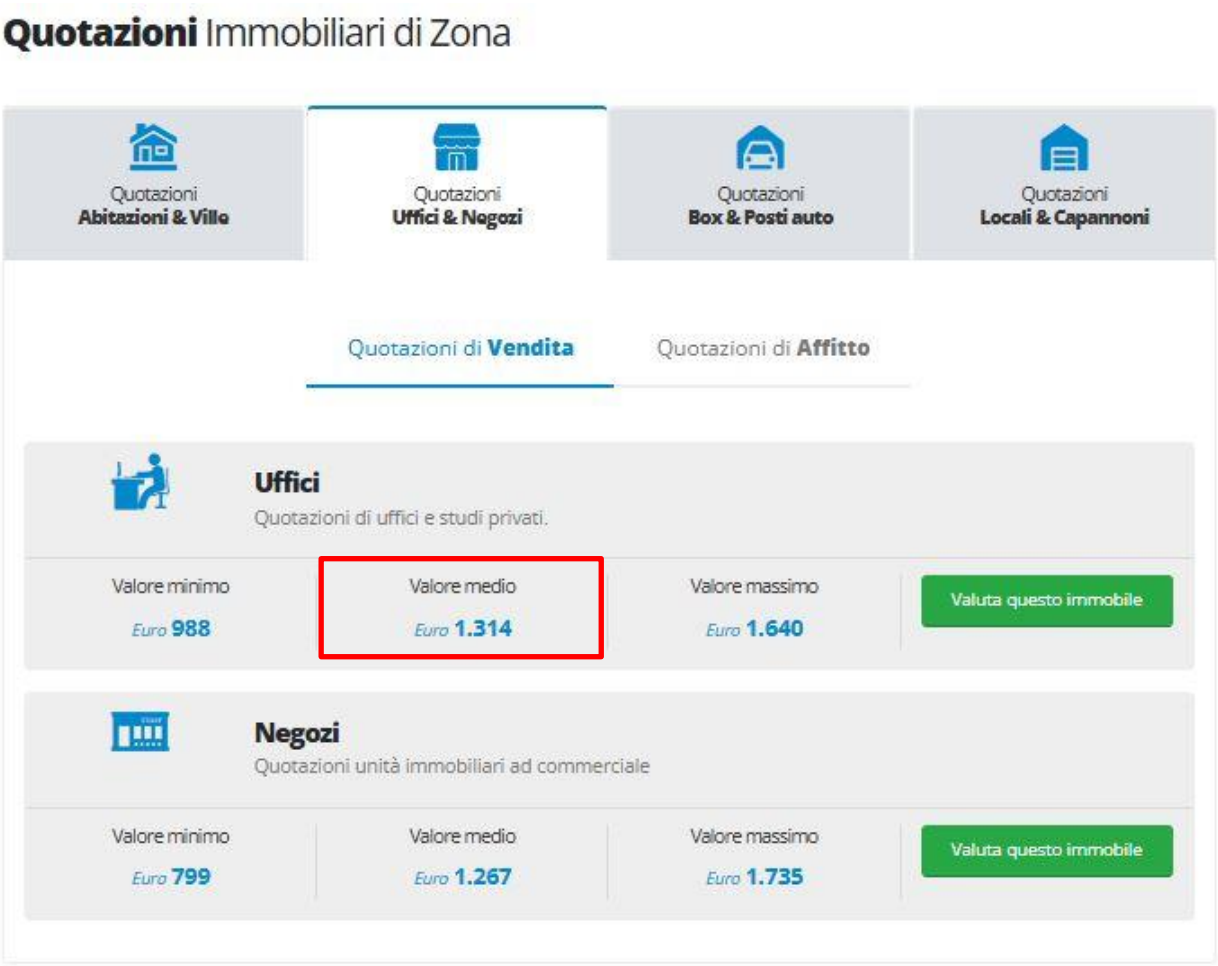


Figura 7 - Quotazioni Immobiliari Borsino Immobiliare

Il valore di mercato, secondo il Borsino Immobiliare è di **€/mq 1.314,00.**

Pertanto, il valore medio tra gli annunci immobiliari, le quotazioni O.M.I. e le quotazioni del Borsino Immobiliare, è pari ad **€/mq 1.300,82.**

Successivamente, si è tenuto conto del coefficiente di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche estrinseche.

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)
Localizzazione	1,10
Collegamenti	1,00
Posizione	0,95
Minore di 40 mq	1,15
Luminosità	1,00
Pertinenze esclusive/ spazi comuni	0,95
Vetustà	1,00
Costruzione c.a.	1,07
Piano	0,90

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Impianti	1,00
Infissi	1,00
Pavimenti	1,02
Bagni	1,00
Finiture	0,95
Manutenzione	0,95
Coeff. Complessivo K	**1,01**

Tabella 5 - Tabella dei coefficienti di riduzione

Con i dati così elaborati, si ottiene la seguente situazione:

Coefficiente complessivo K	Valore medio unitario (V.M.U.) [€/mq]	Superficie commerciale [mq]	Valore di stima provvisorio [€]
1,01	1.300,82	39,30	51.633,45
		Totale Bene:	**51.633,45**

Tabella 6 – Tabella riepilogativa

Con un totale per l'unità pari ad € 56.587,18 + € 51.633,45 = € 108.220,63.

Per determinare il valore finale di stima, occorre decurtare al valore provvisorio i seguenti importi:

- Una decurtazione del 5% per assenza di garanzie sui vizi del bene venduto: **€ 5.411,03**;
- Una decurtazione di **€ 800,00** per le variazioni catastali;
- Una decurtazione di **€ 5.000,00** per la presentazione della pratica edilizia in Sanatoria, ivi compresi i costi per la rimozione del ripostiglio sul balcone;

Il valore definitivo del bene è pari ad € 108.220,63 - € 5.411,03 - € 800,00 - € 5.000,00 = € 97.009,60 => **€ 97.000,00.**

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato in Castello di Cisterna (NA) alla via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, piano terra, censito in C.F. al foglio 4, particella 2107, sub. 28, categoria catastale C/6;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa ed il bene appare correttamente pignorato, sebbene l'ubicazione dell'unità immobiliare, riportata nella certificazione notarile, sia errata in quanto non è Traversa Antonio Vivaldi, bensì Traversa Rossini.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- ...omississ... (Proprietà 1/1)

  Codice fiscale e P.IVA...omississ...

  Con sede in ...omississ..., ...omississ...

  ...omississ... - ...omississ... (NA)

CONFINI

Il posto auto scoperto, sito nell'area esterna antistante il fabbricato, confina a Nord ed ad Ovest con l'area esterna di manovra, a Sud con il posto auto censito in C.F. al sub. 29 e ad Est con il BCNC, censito al sub. 1, quale viale di accesso al piano seminterrato, dove sono ubicati i posti auto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	1,00	10,00 mq	T
Totale superficie convenzionale:			**10,00 mq**	
Incidenza condominiale:			**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:			**10,00 mq**	

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/12/1998** al **11/12/2006**	...omississ..., nato a ...omississ... (NA) il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., comproprietario della p.lla 1330 e usufrutto per ½ fino al 31/12/1998; ...omississ..., nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., proprietario unico della p.lla 463 fino al 14/05/1998; ...omississ..., nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., comproprietario della p.lla 1330 fino al 14/05/1998	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 1790 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 574 Deduz. P5B Reddito dominicale € 15,71, L. 30.422 Reddito agrario € 4,59, L. 8.897
Dal **11/12/2006** al **29/07/2009**	...omississ..., con sede in ...omississ..., C.F....omississ..., proprietà 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 1790 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 574 Deduz. P5B Reddito dominicale € 15,71, L. 30.422 Reddito agrario € 4,59, L. 8.897
Dal **29/07/2009** ad **oggi**	-	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 2107 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1070
Dal **05/02/2010** al **04/12/2013**	...omississ..., con sede in ...omississ... (NA), C.F....omississ..., proprietà 1000/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 2107, Sub. 28 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Rendita € 14,98 Piano T
Dal **04/12/2013** ad **oggi**	...omississ..., con sede in ...omississ..., C.F....omississ..., proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 2107, Sub. 28 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale: 10mq Rendita € 14,98 Piano T

La consistenza immobiliare, oggetto del procedimento, insistente sulla particella 2107, deriva dalla fusione della particella 1790 di mq. 574 e della particella 1791 di mq. 496, del foglio 4, entrambe derivanti dal frazionamento del 31/12/1998 della particella 1788 di mq. 1652 foglio 4, a sua volta derivante dalla variazione del 31/12/1998 per fusione della particella 463 di mq. 1027 foglio 4, e della particella 1330 di mq. 625 foglio 4.
L'originale particella 463 di mq. 1027 deriva dal frazionamento del 14/01/1981 della precedente particella 463 di mq. 2017, a sua volta derivante dall'impianto meccanografico del 31/12/1978.
Diversamente, l'originale particella 1330 di mq. 625 deriva dal frazionamento, in atti dal 29/04/1998, della particella 462 di mq. 1922, già a sua volta derivante dall'impianto meccanografico del 31/12/1978.

Si segnala che sussiste un'incongruenza tra l'intestazione catastale al 31/12/1998 e la ricostruzione dai passaggi di proprietà, in quanto, dalla visura catastale, la consistenza immobiliare è in ditta catastale ai

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

sig.ri ...omississ..., ...omississ...e ...omississ..., diversamente dall'atto di donazione per notar Antonio Terracciano del 14/05/1998, n. rep. 10751, il sig. ...omississ..., in comunione con la moglie, sig.ra ...omississ..., ha donato ai figli, sig.ri ...omississ...e ...omississ..., riservandosene l'usufrutto, la consistenza immobiliare.

Ne risulta che gli intestatari, al 14/05/1998 erano:

- ...omississ..., nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., usufrutto ½;
- ...omississ..., nata a ...omississ... (NA), IL ...omississ..., usufrutto ½;
- ...omississ..., nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., intera nuda proprietà sul terreno censito in C.F. al foglio 4, p.lla 1791;
- ...omississ..., nata a ...omississ... (NA), il 19/10/1960, intera nuda proprietà sul terreno censito in C.F. al foglio 4, p.lla 1790;

Non si hanno informazioni circa i sig.ri ...omississ..., nato a ...omississ... (NA), il ...omississ... e ...omississ..., nato a ...omississ... (NA) il ...omississ... che pur compaiono in visura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	2107	28		C6	1	10	10 mq	14,98 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	2107				Ente Urbano		1070 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria C/6 (Posto auto scoperto), la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

Come si evince dal confronto tra la planimetria catastale, presentata in data 05/02/2010, e lo stato dei luoghi, non sono emerse difformità.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

STATO CONSERVATIVO

Il posto auto scoperto è sito nell'area esterna di pertinenza del fabbricato residenziale denominato "Condominio Mediterraneo" ed occupa la porzione di suolo ricompresa nelle relative strisce di delimitazione.

All'attualità, è possibile affermare che lo stato di conservazione del cespite è classificabile come discreto, poiché il tappetino bituminoso di usura (asfalto) si presenta disomogeneo e con dislocate fessurazioni, le quali hanno generato delle infiltrazioni nei box auto posti al piano seminterrato.

PARTI COMUNI

Il Regolamento di condominio, è stato depositato in allegato all'atto di compravendita per notar Gaetano Di Giovine di Napoli in data 17/03/2010, n. rep. 1704/986; l'atto di compravendita riguarda un terzo soggetto estraneo alla procedura.

Si specifica che la compravendita è stata trascritta a Caserta in data 22/03/2010, RG. 11175 e RP. 7446, mentre alla data non si rileva la trascrizione autonoma del regolamento di condominio.

L'*art. 2 - Parti comuni*, del Regolamento di condominio, stabilisce che sono oggetto di proprietà e uso comune di tutti i condomini, se il contrario non risulta dal titolo, e dovranno restare indivise al servizio di tutte le unità particolari oltre le parti contemplate dall'art. 117 C.C. le parti sotto indicate:

- parti comuni non suscettibili d'uso separato: il suolo, il sottosuolo, le fondamenta, i muri perimetrali, i muri maestri, le fognature, le falde copertura e relative pertinenze (grondaie, pluviali, ecc.), il portone d'ingresso, le scale e le pareti del vano scala, l'impianto del citofono, dell'apriportone e altri beni comuni; in genere, le altre cose costitutive dell'edificio e le opere che sono indispensabili alla conservazione e all'uso comune;
- parti comuni suscettibili d'uso separato: le colonne verticali di scarico, gli impianti idrici, elettrici, del gas e del riscaldamento, fino ai punti di diramazione dagli stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.
- E' altresì bene comune dei condomini anche il decoro estetico e architettonico delle facciate, in ogni loro parte, anche se di proprietà esclusiva, come balconi, infissi, ringhiere, tapparelle, tende, parasole, ect..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù trascritte.

Nel comune di Castello di Cisterna non vi sono terreni gravati da usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il cespite risulta essere pavimentato con tappetino bituminoso di usura (asfalto).

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è saltuariamente occupato da condomini senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **03/08/1979** al **14/05/1998**	...omississ... (proprietà 1/1), nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice Fiscale: ...OMISSISS...	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Salvatore Terracciano	03/08/1979	124195	15606
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta	31/08/1979	17764	15850
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli	08/08/1979	8898/B	
Dal **14/01/1981** al **14/05/1998**	...omississ... (proprietà 1/1), nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice Fiscale: ...OMISSISS...	**Atto di permuta**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Raffaele Luigi Caprioli	14/01/1981	1900	579
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta - SMCV	23/01/1981	1598	1443
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli	21/01/1981	729/C	
Dal **14/05/1998** al **11/12/2006**	...omississ... (nuda proprietà 1/1), nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice Fiscale: ...OMISSISS... ...omississ...(nuda proprietà 1/1), nata a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice fiscale: ...OMISSISS...	**Atto di donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Antonio Terracciano	14/05/1998	10751	4956
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta - SMCV	02/01/2007	94 e 95	65 e 66

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

<table>
<tr><td></td><td>...omississ... (usufrutto ½),

nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice Fiscale: ...OMISSISS...

...omississ... (usufrutto ½),

nata a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice fiscale: ...OMISSISS...</td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli</td><td>22/05/1998</td><td>9180</td><td></td></tr>
<tr><td>Dal 11/12/2006 al 04/12/2013</td><td>...omississ...(proprietà 1/1),

con sede in ...omississ..., Codice Fiscale/P.IVA...omississ...</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Vincenzo Pappa Monteforte</td><td>11/12/2006</td><td>5948</td><td>3134</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Conservatoria di Caserta</td><td>02/01/2007</td><td>97 e 98</td><td>68 e 69</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli</td><td>18/12/2006</td><td>11125</td><td></td></tr>
<tr><td>Dal 04/12/2013 ad oggi</td><td>...omississ...(proprietà 1/1),

con sede in ...omississ... (NA), Codice Fiscale...omississ...</td><td colspan="4">Atto di trasferimento sede sociale</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Vincenzo Pulcini</td><td>04/12/2013</td><td>55943</td><td>15064</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Conservatoria di Caserta</td><td>20/12/2013</td><td>49602</td><td>31570</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Con atto di compravendita per notaio Vincenzo Pappa Monteforte di Napoli, in data 11/12/2006, n. rep. 5948/3134, trascritto presso la Conservatoria di Caserta il 02/01/2007, ai nn. RG. 97 e RP. 68 e RG. 98 e RP. 69, la società ...omississ..., all'epoca avente sede in ...omississ... (NA), C.F....omississ..., ha acquistato:

- dai sig.ri ...omississ..., nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS...e ...omississ..., nata a ...omississ... (NA), il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., coniugi in regime di comunione legale dei beni, che vendevano per l'intero usufrutto e dalla sig.ra ...omississ..., nata a ...omississ... (NA) il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., che vendeva l'intera nuda proprietà, il diritto di intera proprietà del terreno sito in ...omississ... (NA), identificato in catasto terreni al foglio 4, particella 1790 di mq. 574;

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

- dai sig.ri ...omississ..., nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS... e ...omississ..., nata a ...omississ... (NA), il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., coniugi in regime di comunione legale dei beni, che vendevano per intero il diritto di usufrutto e dal sig. ...omississ..., nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., che vendeva per l'intera nuda proprietà, il diritto di intera piena proprietà del terreno in ...omississ... (NA), identificato in catasto terreni al foglio 4, particella 1791 di mq. 496.

Ai danti causa, sig.ri ...omississ..., ...omississ..., ...omississ... e ...omississ..., le consistenze immobiliari sono pervenute in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita per notaio Salvatore Terracciano di Pomigliano d'Arco (NA) del 03/08/1979, n. rep. 124195, trascritto presso la Conservatoria di Caserta il 31/08/1979, RG. n. 17764, RP. n. 15850, con cui il sig. ...omississ... ha acquistato dal sig. ...omississ..., nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., il diritto di intera piena proprietà della consistenza in ...omississ... (NA), identificata in C.T. al foglio 4, particella 463 di mq. 2017;

- atto di permuta per notaio Raffaele Luigi Caprioli di Napoli (NA) del 14/01/1981, n. rep. 1900, trascritto presso la conservatoria di Caserta il 23/01/1981, RG. n. 1598 e RP. n. 1443, il sig. ...omississ... ha ricevuto in permuta dalla sig.ra ...omississ..., nata a ...omississ... il ...omississ..., il diritto di intera piena proprietà della consistenza in ...omississ... (NA) già identificata in catasto terreni al foglio 4, particella 1330 di mq. 625. Diversamente, il sig. ...omississ..., ha ceduto in permuta alla sig.ra ...omississ..., il terreno identificato con la particella 1331 di mq. 990 del foglio 4. Altresì, è specificato nell'atto di permuta che il bene, particella 1331, (già derivante dal frazionamento dell'originale particella 463, proviene da acquisto fattone dallo stesso nel 1979 dal sig. ...omississ...) è personale del sig. ...omississ..., essendo lo stesso in regime di separazione dei beni con la moglie, pronunziata con provvedimento del Tribunale di Napoli in data 17 aprile 1975;

- atto di donazione accettata per notaio Antonio Terracciano di Afragola (NA) del 14/05/1998, n. rep. 10751, trascritto a Caserta il 30/05/1998, RG. n. 11328 e RP. n. 9212 e RG. n. 11329 e RP. n. 9213 e successiva rettifica con note di trascrizione RG. n. 94, RP. n. 65 e RG. 95, RP. n. 66 del 02/01/2007, per errata indicazione della data di nascita di ...omississ... (è indicata erroneamente la data del 13/12/1927), i coniugi ...omississ... e ...omississ..., dichiarando di essere in regime di comunione legale, donavano, riservandosene l'usufrutto generale e vitalizio ai sig.ri:

    - ...omississ..., nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., il diritto di intera nuda proprietà del terreno in ...omississ... (NA), identificato in catasto terreni al foglio 4, particella 1791 di mq. 496;
    - ...omississ..., nata a ...omississ... (NA), il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., il diritto di intera nuda proprietà del terreno in ...omississ... (NA), identificato in catasto terreni al foglio 4, particella 1790, di mq. 574.

Il predetto atto di donazione accettata costituisce il primo atto tra vivi ultraventennale rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.

Si specifica che, dall'estratto di matrimonio fornito dal Comune di ...omississ... in data ...omississ..., si apprende che i sig.ri ...omississ... e ...omississ... hanno contratto matrimonio in data ...omississ....

Con atto di trasferimento della sede sociale del 04/12/2013, per Notaio Vincenzo Pulcino, n. rep. 55943/15064, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 20/12/2013, RG. 49602 e RP. 31570, la società ...omississ..., ha trasferito la sua sede legale da ...omississ... a ...omississ....

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

La nota di trascrizione del pignoramento, del 14/02/2024, RG. n. 6452, RP n. 5363, n. rep. 49, è a favore di ...omississ..., con sede a ...omississ...C.F.: ...omississ..., contro ...omississ..., con sede in ...omississ..., C.F....omississ..., per la quota di 1/1 della consistenza immobiliare sopra citata.

Tuttavia, il creditore procedente, nel presente procedimento è la ...omississ...con sede legale in ...omississ..., alla ...omississ..., C.F. e P.IVA: ...omississ..., n. ...OMISSISS..., che nella presente procedura agisce come mandataria con rappresentanza di ...omississ... con sede in ...omississ... alla ...omississ..., C.F. e P.IVA: ...omississ....

Con contratto di mutuo fondiario con garanzia ipotecaria, stipulato in data 31/07/2008 per notaio Gaetano Di Giovine, n. rep. 1242, n. racc. 636, il ...omississ...., ha concesso alla ...omississ..., un finanziamento di € 800.000,00, da concedersi mediante la stipulazione di uno o più atti di erogazione.

A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto di mutuo, ...omississ...ha concesso in favore di ...omississ...., ipoteca volontaria per l'importo complessivo di € 1.600.000,00, sui propri immobili siti in ...omississ... alla via ...omississ..., già identificati precedentemente.

L'ipoteca è stata iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Caserta, il 04/08/2008, RG. n. 37266, RP. n. 6291, n. rep. 1242/636, a favore di ...omississ...., con sede in ...omississ...C.F.: ...omississ..., per la quota di 1/1, contro ...omississ..., con sede in ...omississ... (NA), C.F....omississ..., per la quota di 1/1.

In data 25/11/2019, ...omississ...(succeduta a seguito di fusione per incorporazione al ...omississ.... il ...omississ...) e ...omississ...in qualità di cedenti, da un lato, e ...omississ... in qualità di cessionario dall'altro, hanno sottoscritto un contratto di cessione dei crediti deteriorati.

Nella nota di trascrizione, del 14/02/2024, RG. n. 6452, RP n. 5363, l'ubicazione del cespite risulta essere errata, poiché è indicata Traversa Vivaldi, in luogo di Traversa Rossini.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta, aggiornate al 02/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizione

- ***Atto tra vivi – Trasferimento sede sociale***
  Trascritto a Caserta il 20/12/2013
  Reg. gen. 49602 – Reg. part. 31570
  Quota: 1/1
  A favore di ...omississ..., con sede in ...omississ...
  Contro ...omississ..., con sede in ...omississ...

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Caserta il 14/02/2024
  Reg. gen. 6452 - Reg. part. 5363
  Quota: 1/1

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

A favore di ...omississ...
Contro ...omississ...

Iscrizioni

- **Ipoteca legale**
  Derivante da 0300 Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 Modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs 193/01
  Trascritta a Caserta il 13/02/2015
  Reg. gen. 4502 – Reg. part. 360
  Quota: 1/1
  Capitale: € 137.114,68
  A favore di ...omississ...
  Contro ...omississ...

- **Ipoteca concessione Amministrativa / Riscossione**
  Derivante da 0424 Ruolo
  Trascritta a Caserta il 28/11/2016
  Reg. gen. 38541 - Reg. part. 5126
  Quota: 1/1
  Capitale: € 148.744,55
  A favore di ...omississ...
  Contro ...omississ...

- **Ipoteca giudiziale**
  Derivante da 0283 Sentenza di condanna
  Trascritta a Caserta il 14/03/2024
  Reg. gen. 10584 - Reg. part. 1106
  Quota: 1/1
  Capitale: € 41.000,00
  A favore di ...omississ...
  Contro ...omississ...

NORMATIVA URBANISTICA

Il comune di Castello di Cisterna è dotato Piano Regolatore Generale e di Variante al PRG adottata con deliberazioni consiliari n. 39 del 10/09/1997 e n. 47 del 28/10/1998; la stessa, attualmente in vigore, è stata definitivamente approvata dalla Provincia di Napoli con D.P.A.P. n. 1457 del 22/09/2004.
Dall'analisi della cartografia si rileva quanto segue:

La *Tavola N.E07 Stralcio – Sistema della Pianificazione vigente*, rileva che l'unità immobiliare, ricade nel comparto B3 – Dilatazioni edilizie da riqualificare.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

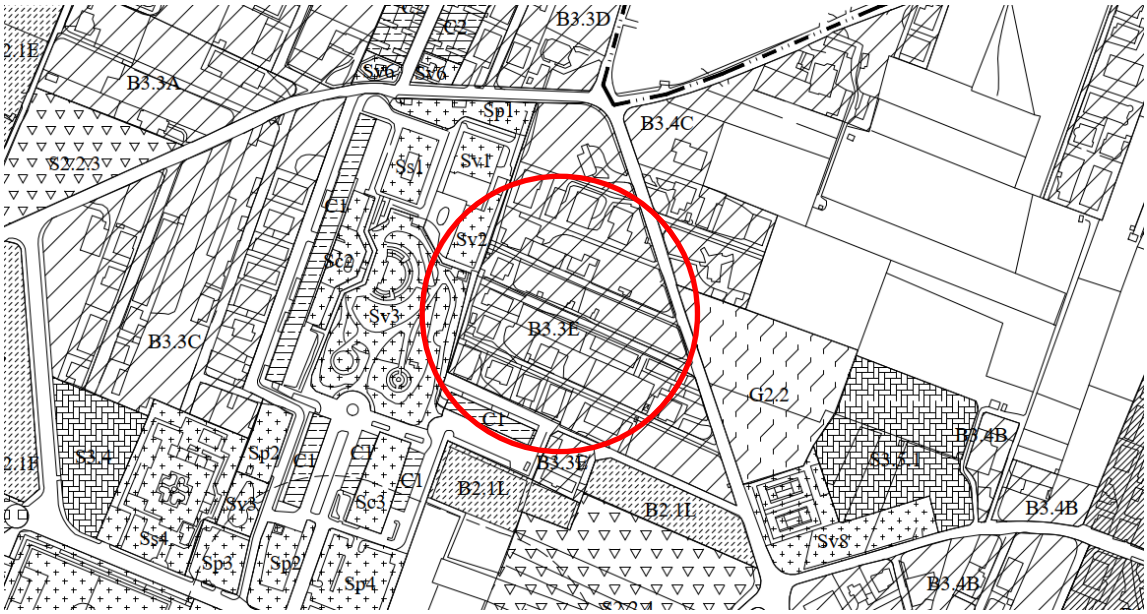


Figura 8 – TAVOLA N.07 – Sistema della pianificazione vigente

Le Norme tecniche di Attuazione, all'art. 37 – Dilatazioni edilizie da riqualificare (B3), definiscono le medesime zone come aree sorte ai margini e in qualche caso all'interno della struttura edificata, costituite in linea generale da edifici, la cui realizzazione non rientra nella programmazione urbanistica esistente.

Si individuano cinque gruppi di aree che rientrano in questa definizione:

- Dilatazioni edilizie nella parte settentrionale del territorio comunale (B3.1);
- Dilatazioni edilizie intorno al nucleo centrale consolidato (B3.2);
- Dilatazioni edilizie nell'area dell'ex PdZ (B3.3);
- Dilatazioni edilizie nell'area intermedia tra il nucleo centrale e il Passariello (B3.4);
- Dilatazioni edilizie intorno al nucleo del Passariello (B3.5).

Nello specifico, l'unità immobiliare de quo, rientra nella sottozona B3.3; nelle N.T.A., all'art. 40 – Dilatazioni edilizie nell'area dell'ex PdZ (B3.3), si sancisce che tale zona comprende alcune aree edificate all'interno della zona destinata a PdZ e nelle immediate vicinanze localizzate nella fascia territoriale intermedia tra il Passariello e l'area centrale di ...omississ....
Tali aree sono raggruppate nei seguenti comparti:
B3.3 A – comparto edilizio disposto ad est di via Madonna Stella nei pressi dell'area ex PdZ;
B3.3 B – comparto edilizio disposto lungo il confine comunale con ...omississ... ai bordi dell'area dell'ex PdZ;
B3.3 C – comparto edilizio disposto lungo il lato ovest di via Madonna Stella e il lato sud di via Giovanni XIII;
B3.3 D – comparto edilizio disposto lungo via Madonna Stella a sud delle aree edificate del PdZ e a confine con Brusciano;
B3.3 E – comparto edilizio disposto tra il confine sud dell'area di intervento del PSER e la strada Provinciale per Brusciano.

Per ognuno dei comparti si individuano interventi e parametri urbanistici specifici nell'allegato alle Norme di Attuazione.
- Numero vani aggiuntivi per il comparto B3.3A = 40
- Numero vani aggiuntivi per il comparto B3.3B = 70
- Numero vani aggiuntivi per il comparto B3.3C = 72

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

- Numero vani aggiuntivi per il comparto B3.3D = 16
- Numero vani aggiuntivi per il comparto B3.3E = 30

Per quanto concerne l'autonoma trasferibilità dei posti auto, la normativa in materia di parcheggi risulta essere diversa in base all'anno di costruzione.

Poiché il fabbricato è stato realizzato in virtù di Permesso di Costruire n. 58/2007, rilasciato dal Comune di Castello di Cisterna in data ...omississ..., la normativa di riferimento, in materia di parcheggi, è la Legge 246/2005, che ha rinnovato il regime dei parcheggi, i quali devono essere realizzati nelle nuove costruzioni, secondo lo standard di 1 mq per ogni 10 mc di edificato, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, introdotto dall'art. 18 della Legge 765/1967 e successivamente modificato dall'art. 2 della Legge 122/1989.

L'art. 12, comma 9 della Legge 246/2005, integrando l'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, ha eliminato il vincolo pertinenziale ed il relativo diritto d'uso che gravava sui parcheggi realizzati nelle nuove costruzioni a favore dei proprietari delle unità immobiliari. Il comma 2 dell'art. 41 sexies ha disposto che "**gli spazi per i parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse**".

Ciò ha significato che dalla data di entrata in vigore della Legge 246/2005, quindi dal 16 Dicembre 2005, è possibile cedere liberamente i posti auto, senza l'obbligo di mantenerne il diritto d'uso in favore dei titolari delle unità abitative.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In data ...omississ..., con richiesta assunta al prot. n. ...omississ... e successiva integrazione del ...omississ..., prot. n. ...omississ..., a firma dei sig.ri ...omississ..., nato a ...omississ... il ...omississ..., ...omississ..., nata a ...omississ... il ...omississ... ed ...omississ..., nato a ...omississ... il ...omississ..., oltre ad una successiva voltura presentata in data ...omississ..., assunta al prot. n. ...omississ... dalla società ...omississ..., in qualità di proprietaria di un appezzamento di terreno sito in ...omississ... alla via ...omississ..., si è chiesta la realizzazione di una viletta bifamiliare ed un fabbricato per civili - uffici composto da un piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano sottotetto non abitabile.

Il titolo è provvisto di grafici e relazione tecnica.

In data ...omississ..., il Comune di Castello di Cisterna ha rilasciato, alla ...omississ..., con sede in ...omississ..., nella persona dell'Amministratore Unico, sig. ...omississ..., il Permesso di Costruire n. 58/2007, pratica edilizia n. 96/2006.

L'intervento consisteva nella realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni ed uffici composto da quattro unità abitative, otto uffici e quattro sottotetti termici (CORPO B) ed una viletta bifamiliare (CORPO A).

Altresì, il titolo è provvisto:

- della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola d'arte, a firma della RI.MA Impianti, nella persona del sig. Riccardi Massimiliano;
- della dichiarazione di conformità dell'impianto di adduzione gas e impianto idrico a firma della ditta termoidraulica Mele Gennaro.

È presente il certificato di collaudo statico, a firma dell'Ing. Piccolo Antonio del 28/01/2009

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Dall'analisi del titolo abilitativo è emerso che il cespite oggetto della procedura non risulta assentito, in quanto l'area in cui attualmente è ubicato, nell'elaborato grafico del Permesso di Costruire, è raffigurata come un'area esterna, con anche la rappresentazione di una piscina e di aree a verde. Inoltre, nella relazione tecnica allegata, non si fa alcun riferimento ad aree esterne adibite a parcheggio.

L'intera area a parcheggio è suscettibile di sanatoria, con richiesta da effettuarsi da parte di tutti i comunisti.

Lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di richiesta inoltrata dallo scrivente in data ...omississ..., all'Amministratore di Condominio, ...omississ..., in data ...omississ...è emerso che, per l'immobile in oggetto sono presenti degli insoluti, che alla data della presente perizia riguardano i seguenti importi:

Le quote mensili afferenti all'immobile sono:

- € 3,00 per ciascun posto auto.

L'importo delle quote scadute alla data è così suddiviso:

- € 157,00 (da Gennaio 2022 a Maggio 2024 comprensivi di € 70,00 di conguagli precedentemente non versati) per ciascun posto auto individuato. L'importo degli insoluti dovrà essere aggiornato alla data dell'aggiudicazione.

È specificato che, alla data della comunicazione, non erano stati deliberati lavori straordinari e non erano in atto liti attive o passive.

PRECISAZIONI

Dall'analisi della certificazione notarile redatta dal Notaio Viviana Frediani, emerge che il posto auto de quo sia abbinato alle unità immobiliari censite in C.F. ai subb. ...omississ...(escluse dal procedimento). Tale risultanza si evince anche dalla lettura della Tabella Millesimale di proprietà generale allegata al regolamento di condominio.

Dalla nota di trascrizione dell'atto di compravendita delle unità immobiliari censite in C.F. ai subb. ...omississ...del ...omississ..., il posto auto sub. 28 non risulta essere menzionato tra le pertinenze.

Ne deriva che il posto auto in oggetto, non è stato trasferito insieme all'appartamento richiamato nella Tabella Millesimale e a cui contrattualmente è vincolato.

Pertanto appare che l'esecutata sembra aver disatteso le previsioni di regolamento in fase di vendita dell'unità.

Si precisa che, il posto auto scoperto, è ubicato sul solaio di copertura dei locali posti al piano seminterrato. Lo scrivente ha rinvenuto la presenza di danni da infiltrazioni di acqua all'interno dei locali box posti al di sotto della predetta area di parcheggio ma non ha potuto eseguire ulteriori approfondimenti.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Pertanto, eventuali danni e/o opere correttive dovranno essere gestite secondo quanto stabilito dall'art. 1126 c.c..

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO IN CASTELLO DI CISTERNA (NA) ALLA VIA XI SETTEMBRE, TRAVERSA ROSSINI, SNC, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 4, PARTICELLA 2107, SUB. 28.

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per i posti auto scoperti ricadenti nelle aree limitrofe al comune di Castello di Cisterna (NA), un prezzo di mercato medio di € 680,20 circa per metro quadrato di superficie commerciale.

A) RICERCHE DI MERCATO

Annunci immobiliari di zona			
12.000,00 €	25,00	480,00	euro/mq
8.000,00 €	11,00	727,27	euro/mq
10.000,00 €	12,00	833,33	euro/mq
	Media	**680,20**	**euro/mq**

Tabella 7 – Annunci Immobiliari

B) OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI
Comune: CASTELLO DI CISTERNA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO: CORSO VITTORIO EMANUELE, VIA ALDO MORO, VIA MADONNA STELLA
Codice di zona: B2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1750	L	3,8	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	780	1200	L	2,6	4	L
Box	NORMALE	660	1000	L	2,8	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	4	6	L

Figura 9 - Quotazioni Immobiliari O.M.I.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Il valore medio di mercato, secondo le quotazioni immobiliari O.M.I., per il semestre 1 del 2024 è di **€/mq 830,00**.

C) BORSINO IMMOBILIARE

La Banca dati del Borsino Immobiliare fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di Castello di Cisterna (NA):

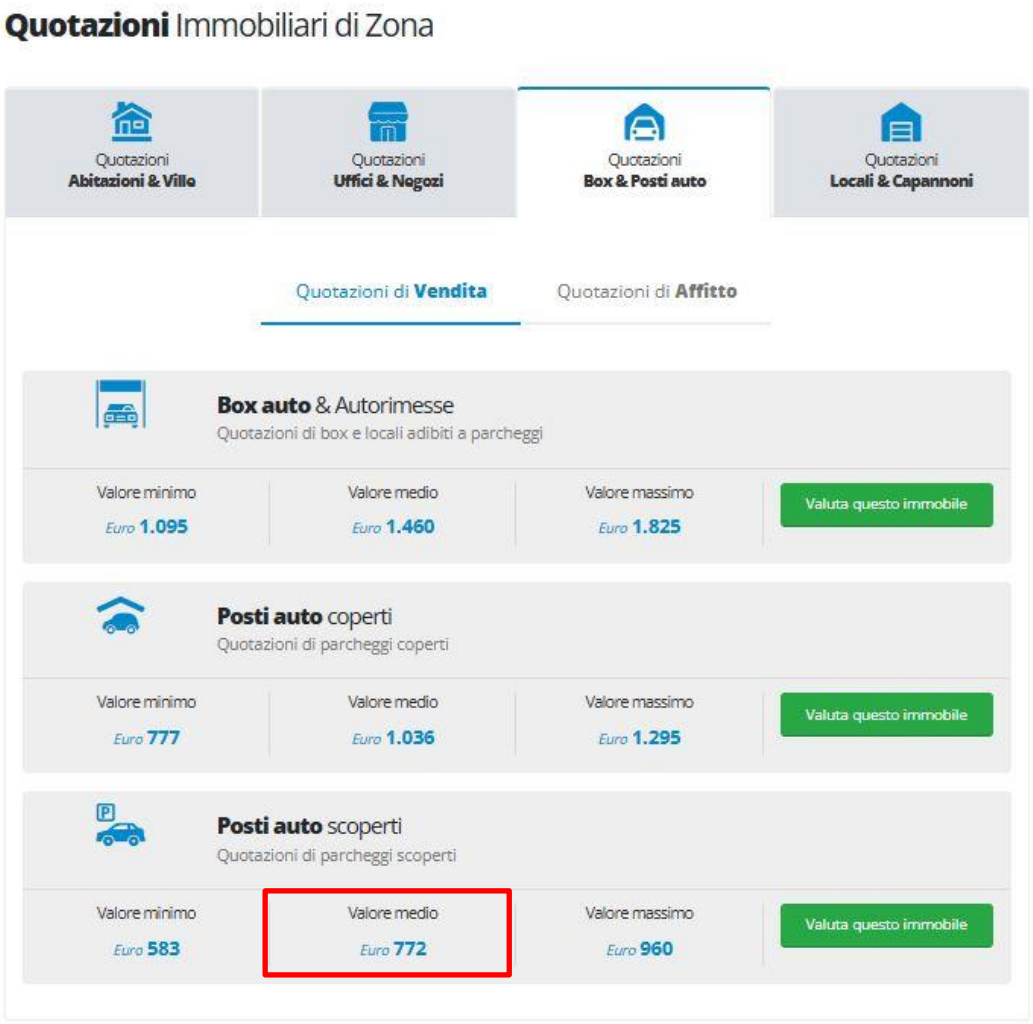


Figura 10 – Quotazioni Borsino Immobiliare

Il valore di mercato, secondo le quotazioni del Borsino Immobiliare, è di **€/mq 772,00.**

Pertanto, il valore medio tra gli annunci immobiliari e le quotazioni del Borsino immobiliare, è pari ad **€/mq 760,73.**

Successivamente, si è tenuto conto del coefficiente di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche estrinseche.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)
Localizzazione	1,10
Collegamenti	1,00
Posizione	0,95
Minore di 45 mq	1,15
Piano	0,90
Manutenzione	0,95
Coeff. Complessivo K	**1,01**

Tabella 8 – Tabella dei coefficienti di riduzione

Con i dati così elaborati, si ottiene la seguente situazione:

Coefficiente complessivo K	Valore medio unitario (V.M.U.) [€/mq]	Superficie commerciale [mq]	Valore di stima provvisorio [€]
1,01	760,73	10,00	7.683,37
		Totale Bene:	**7.683,37**

Tabella 9 – Tabella riepilogativa

Per determinare il valore finale di stima, occorre decurtare al valore provvisorio i seguenti importi:

- Una decurtazione del 5% per assenza di garanzie sui vizi del bene venduto: € 384,17
- Una decurtazione di € 2.000,00 per la partecipazione pro quota alle spese di sanatoria dell'intero piazzale.

Il valore definitivo del bene è € 7.683,37 - € 384,17 - € 2.000,00 => € 5.299,20 => **€ 5.300,00**

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

LOTTO 3

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 3** - Posto auto scoperto ubicato in Castello di Cisterna (NA) alla via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, piano terra, censito in C.F. al foglio 4, particella 2107, sub. 29, categoria catastale C/6;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa ed il cespite appare correttamente pignorato, sebbene l'ubicazione dell'unità immobiliare, riportata nella certificazione notarile, sia errata in quanto non è Traversa Antonio Vivaldi, bensì Traversa Rossini.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- ...omississ... (Proprietà 1/1)

  Codice fiscale e P.IVA...omississ...

  Con sede in ...omississ..., ...omississ...

  ...omississ... - ...omississ... (NA)

CONFINI

L'unità immobiliare confina a Nord con il posto auto scoperto, censito in C.F. al sub. 28, ad Est, con B.C.N.C. identificato in C.F. sub. 1, quale viale di accesso al piano seminterrato, a Sud con posto auto scoperto, identificato in C.F. al sub. 30 (estraneo alla procedura) e ad Ovest con l'area esterna di manovra.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	1,00	10,00 mq	T
Totale superficie convenzionale:			**10,00 mq**	
Incidenza condominiale:			**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:			**10,00 mq**	

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/12/1998** al **11/12/2006**	...omississ..., nato a ...omississ... (NA) il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., comproprietario della p.lla 1330 e usufrutto per ½ fino al 31/12/1998; ...omississ..., nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., proprietario unico della p.lla 463 fino al 14/05/1998; ...omississ..., nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., comproprietario della p.lla 1330 fino al 14/05/1998	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 1790 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 574 Deduz. P5B Reddito dominicale € 15,71, L. 30.422 Reddito agrario € 4,59, L. 8.897
Dal **11/12/2006** al **29/07/2009**	...omississ..., con sede in ...omississ..., C.F....omississ..., proprietà 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 1790 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 574 Deduz. P5B Reddito dominicale € 15,71, L. 30.422 Reddito agrario € 4,59, L. 8.897
Dal **29/07/2009** ad **oggi**	-	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 2107 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1070
Dal **05/02/2010** al **04/12/2013**	...omississ..., con sede in ...omississ... (NA), C.F....omississ..., proprietà 1000/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 2107, Sub. 29 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Rendita € 14,98 Piano T
Dal **04/12/2013** ad **oggi**	...omississ..., con sede in ...omississ..., C.F....omississ..., proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 2107, Sub. 29 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 10 mq Rendita € 14,98 Piano T

La consistenza immobiliare, oggetto del procedimento, insistente sulla particella 2107, deriva dalla fusione della particella 1790 di mq. 574 e della particella 1791 di mq. 496, del foglio 4, entrambe derivanti dal frazionamento del 31/12/1998 della particella 1788 di mq. 1652 foglio 4, a sua volta derivante dalla variazione del 31/12/1998 per fusione della particella 463 di mq. 1027 foglio 4, e della particella 1330 di mq. 625 foglio 4.
L'originale particella 463 di mq. 1027 deriva dal frazionamento del 14/01/1981 della precedente particella 463 di mq. 2017, a sua volta derivante dall'impianto meccanografico del 31/12/1978.
Diversamente, l'originale particella 1330 di mq. 625 deriva dal frazionamento, in atti dal 29/04/1998, della particella 462 di mq. 1922, già a sua volta derivante dall'impianto meccanografico del 31/12/1978.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Si segnala che sussiste un'incongruenza tra l'intestazione catastale al 31/12/1998 e la ricostruzione dai passaggi di proprietà, in quanto, dalla visura catastale, la consistenza immobiliare è in ditta catastale ai sig.ri ...omississ..., ...omississ...e ...omississ..., diversamente dall'atto di donazione per notar Antonio Terracciano del 14/05/1998, n. rep. 10751, il sig. ...omississ..., in comunione con la moglie, sig.ra ...omississ..., ha donato ai figli, sig.ri ...omississ...e ...omississ..., riservandosene l'usufrutto, la consistenza immobiliare.

Ne risulta che gli intestatari, al 14/05/1998 erano:

- ...omississ..., nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., usufrutto ½;
- ...omississ..., nata a ...omississ... (NA), IL ...omississ..., usufrutto ½;
- ...omississ..., nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., intera nuda proprietà sul terreno censito in C.F. al foglio 4, p.lla 1791;
- ...omississ..., nata a ...omississ... (NA), il 19/10/1960, intera nuda proprietà sul terreno censito in C.F. al foglio 4, p.lla 1790;

Non si hanno informazioni circa i sig.ri ...omississ..., nato a ...omississ... (NA), il ...omississ... e ...omississ..., nato a ...omississ... (NA) il ...omississ... che pur compaiono in visura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	2107	29		C6	1	10	10 mq	14,98 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	2107				Ente Urbano		1070 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria C/6 (Posto auto scoperto), la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

Come si evince dal confronto tra la planimetria catastale presentata in data 05/02/2010 e lo stato dei luoghi, non sono emerse difformità.

STATO CONSERVATIVO

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

PARTI COMUNI

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

STATO DI OCCUPAZIONE

In fase di accesso, si è appreso che Il bene è saltuariamente occupato da condomini senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **03/08/1979** al **14/05/1998**	...omississ... (proprietà 1/1), nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice Fiscale: ...OMISSISS...	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Salvatore Terracciano	03/08/1979	124195	15606
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta	31/08/1979	17764	15850
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli	08/08/1979	8898/B	
Dal **14/01/1981** al **14/05/1998**	...omississ... (proprietà 1/1), nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice Fiscale: ...OMISSISS...	**Atto di permuta**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Raffaele Luigi Caprioli	14/01/1981	1900	579
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta - SMCV	23/01/1981	1598	1443
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

		Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli	21/01/1981	729/C	
Dal **14/05/1998** al **11/12/2006**	...omississ... (nuda proprietà 1/1), nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice Fiscale: ...OMISSISS... ...omississ...(nuda proprietà 1/1), nata a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice fiscale: ...OMISSISS... ...omississ... (usufrutto ½), nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice Fiscale: ...OMISSISS... ...omississ... (usufrutto ½), nata a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice fiscale: ...OMISSISS...	**Atto di donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Antonio Terracciano	14/05/1998	10751	4956
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta – SMCV	02/01/2007	94 e 95	65 e 66
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli	22/05/1998	9180	
Dal **11/12/2006** al **04/12/2013**	...omississ...(proprietà 1/1), con sede in ...omississ..., Codice Fiscale/P.IVA...omississ...	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Vincenzo Pappa Monteforte	11/12/2006	5948	3134
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta	02/01/2007	97 e 98	68 e 69
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli	18/12/2006	11125	
Dal **04/12/2013** ad **oggi**	...omississ...(proprietà 1/1), con sede in ...omississ... (NA), Codice Fiscale...omississ...	**Atto di trasferimento sede sociale**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Vincenzo Pulcini	04/12/2013	55943	15064
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta	20/12/2013	49602	31570
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta, aggiornate al 02/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizione

- ***Atto tra vivi – Trasferimento sede sociale***
  Trascritto a Caserta il 20/12/2013
  Reg. gen. 49602 – Reg. part. 31570
  Quota: 1/1
  A favore di ...omississ..., con sede in ...omississ...
  Contro ...omississ..., con sede in ...omississ...

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Caserta il 14/02/2024
  Reg. gen. 6452 - Reg. part. 5363
  Quota: 1/1
  A favore di ...omississ...
  Contro ...omississ...

Iscrizioni

- **Ipoteca legale**
  Derivante da 0300 Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 Modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs 193/01
  Trascritta a Caserta il 13/02/2015
  Reg. gen. 4502 – Reg. part. 360
  Quota: 1/1
  Capitale: € 137.114,68
  A favore di ...omississ...
  Contro ...omississ...

- **Ipoteca concessione Amministrativa / Riscossione**
  Derivante da 0424 Ruolo
  Trascritta a Caserta il 28/11/2016
  Reg. gen. 38541 - Reg. part. 5126
  Quota: 1/1
  Capitale: € 148.744,55
  A favore di ...omississ...
  Contro ...omississ...

- **Ipoteca giudiziale**
  Derivante da 0283 Sentenza di condanna
  Trascritta a Caserta il 14/03/2024

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Reg. gen. 10584 - Reg. part. 1106
Quota: 1/1
Capitale: € 41.000,00
A favore di ...omississ...
Contro ...omississ...

NORMATIVA URBANISTICA

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

PRECISAZIONI

Dall'analisi della certificazione notarile redatta dal Notaio Viviana Frediani, emerge che il posto auto de quo sia abbinato alle unità immobiliari censite in C.F. al sub. ...omississ... (esclusa dal procedimento). Tale risultanza si evince anche dalla lettura della Tabella Millesimale di proprietà generale allegata al regolamento di condominio.

Ciò nonostante, dalla nota di trascrizione dell'atto di compravendita dell'unità immobiliare sub. ...omississ... ...omississ..., il posto auto sub. 29 non risulta essere menzionato tra le pertinenze.

Ne deriva che il bene, non è stato trasferito insieme all'appartamento richiamato nella Tabella Millesimale e a cui contrattualmente è vincolato.

Pertanto appare che l'esecutata sembra aver disatteso le previsioni di regolamento in fase di vendita dell'unità.

Si precisa che, il posto auto scoperto, è ubicato sul solaio di copertura dei locali posti al piano seminterrato. Lo scrivente ha rinvenuto la presenza di danni da infiltrazioni di acqua all'interno dei locali box posti al di sotto della predetta area di parcheggio ma non ha potuto eseguire ulteriori approfondimenti. Pertanto, eventuali danni e/o opere correttive dovranno essere gestite secondo quanto stabilito dall'art. 1126 c.c..

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO IN CASTELLO DI CISTERNA (NA) ALLA VIA XI SETTEMBRE, TRAVERSA ROSSINI, SNC, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 4, PARTICELLA 2107, SUB. 29.

Con i dati così elaborati, si ottiene la seguente situazione:

Coefficiente complessivo K	Valore medio unitario (V.M.U.) [€/mq]	Superficie commerciale [mq]	Valore di stima provvisorio [€]
1,01	760,73	10,00	7.683,37
		Totale Bene:	**7.683,37**

Tabella 10 – Tabella riepilogativa

Per determinare il valore finale di stima, occorre decurtare al valore provvisorio i seguenti importi:

- Una decurtazione del 5% per assenza di garanzie sui vizi del bene venduto: € 384,17
- Una decurtazione di € 2.000,00 per la partecipazione pro quota alle spese di sanatoria dell'intero piazzale.

Il valore definitivo del bene è € 7.683,37 - € 384,17 - € 2.000,00 => € 5.299,20 => **€ 5.300,00.**

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

LOTTO 4

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 4** - Posto auto scoperto ubicato in Castello di Cisterna (NA) alla via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, piano terra, censito in C.F. al foglio 4, particella 2107, sub. 32, categoria catastale C/6;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa ed l'unità immobiliare appare correttamente pignorata, sebbene l'ubicazione della stessa, indicata nella certificazione notarile, sia errata in quanto non è Traversa Antonio Vivaldi, bensì Traversa Rossini.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- ...omississ... (Proprietà 1/1)

  Codice fiscale e P.IVA...omississ...

  Con sede in ...omississ..., ...omississ...

  ...omississ... - ...omississ... (NA)

CONFINI

Il cespite confina a Nord con il posto auto scoperto censito in C.F. sub. 31, ad Est con il B.C.N.C. censito in C.F. sub. 1, che conduce al piano seminterrato, a Sud e a Ovest con l'area esterna di manovra.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	1,00	10,00 mq	T
Totale superficie convenzionale:			**10,00 mq**	
Incidenza condominiale:			**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:			**10,00 mq**	

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/12/1998** al **11/12/2006**	...omississ..., nato a ...omississ... (NA) il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., comproprietario della p.lla 1330 e usufrutto per ½ fino al 31/12/1998; ...omississ..., nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., proprietario unico della p.lla 463 fino al 14/05/1998; ...omississ..., nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., comproprietario della p.lla 1330 fino al 14/05/1998	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 1790 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 574 Deduz. P5B Reddito dominicale € 15,71, L. 30.422 Reddito agrario € 4,59, L. 8.897
Dal **11/12/2006** al **29/07/2009**	...omississ..., con sede in ...omississ..., C.F....omississ..., proprietà 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 1790 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 574 Deduz. P5B Reddito dominicale € 15,71, L. 30.422 Reddito agrario € 4,59, L. 8.897
Dal **29/07/2009** ad **oggi**	-	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 2107 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1070
Dal **05/02/2010** al **04/12/2013**	...omississ..., con sede in ...omississ... (NA), C.F....omississ..., proprietà 1000/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 2107, Sub. 32 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Rendita € 14,98 Piano T
Dal **04/12/2013** ad **oggi**	...omississ..., con sede in ...omississ... (NA), C.F....omississ..., proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 2107, Sub. 32 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 10 mq Rendita € 14,98 Piano T

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

DATI CATASTALI

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

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

	4	2107	32		C6	1	10	10 mq	14,98 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	2107				Ente Urbano		1070 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria C/6 (Posto auto scoperto), la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

Come si evince dal confronto tra la planimetria catastale presentata in data 05/02/2010 e lo stato dei luoghi, non sono emerse difformità.

STATO CONSERVATIVO

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

PARTI COMUNI

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

STATO DI OCCUPAZIONE

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **03/08/1979** al **14/05/1998**	...omississ... (proprietà 1/1),				

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

	nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice Fiscale: ...OMISSISS...	Salvatore Terracciano	03/08/1979	124195	15606
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta	31/08/1979	17764	15850
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli	08/08/1979	8898/B	
Dal **14/01/1981** al **14/05/1998**	...omississ... (proprietà 1/1), nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice Fiscale: ...OMISSISS...	**Atto di permuta**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Raffaele Luigi Caprioli	14/01/1981	1900	579
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta -SMCV	23/01/1981	1598	1443
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli	21/01/1981	729/C	
Dal **14/05/1998** al **11/12/2006**	...omississ... (nuda proprietà 1/1), nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice Fiscale: ...OMISSISS... ...omississ...(nuda proprietà 1/1), nata a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice fiscale: ...OMISSISS... ...omississ... (usufrutto ½), nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice Fiscale: ...OMISSISS... ...omississ... (usufrutto ½), nata a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice fiscale: ...OMISSISS...	**Atto di donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Antonio Terracciano	14/05/1998	10751	4956
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta -SMCV	02/01/2007	94 e 95	65 e 66
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli	22/05/1998	9180	
		Atto di compravendita			

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

<table>
<tr><td rowspan="8">Dal 11/12/2006 al 04/12/2013</td><td rowspan="8">...omississ...(proprietà 1/1),

con sede in ...omississ..., Codice Fiscale/P.IVA...omississ...</td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Vincenzo Pappa Monteforte</td><td>11/12/2006</td><td>5948</td><td>3134</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria di Caserta</td><td>02/01/2007</td><td>97 e 98</td><td>68 e 69</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli</td><td>18/12/2006</td><td>11125</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 04/12/2013 ad oggi</td><td rowspan="8">...omississ...(proprietà 1/1),

con sede in ...omississ... (NA), Codice Fiscale...omississ...</td><td colspan="4">Atto di trasferimento sede sociale</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Vincenzo Pulcini</td><td>04/12/2013</td><td>55943</td><td>15064</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria di Caserta</td><td>20/12/2013</td><td>49602</td><td>31570</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta, aggiornate al 02/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizione

- ***Atto tra vivi – Trasferimento sede sociale***
  Trascritto a Caserta il 20/12/2013
  Reg. gen. 49602 – Reg. part. 31570
  Quota: 1/1
  A favore di ...omississ..., con sede in ...omississ...
  Contro ...omississ..., con sede in ...omississ...

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Caserta il 14/02/2024
  Reg. gen. 6452 - Reg. part. 5363
  Quota: 1/1

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

A favore di ...omississ...
Contro ...omississ...

Iscrizioni

- **Ipoteca legale**
  Derivante da 0300 Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 Modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs 193/01
  Trascritta a Caserta il 13/02/2015
  Reg. gen. 4502 – Reg. part. 360
  Quota: 1/1
  Capitale: € 137.114,68
  A favore di ...omississ...
  Contro ...omississ...

- **Ipoteca concessione Amministrativa / Riscossione**
  Derivante da 0424 Ruolo
  Trascritta a Caserta il 28/11/2016
  Reg. gen. 38541 - Reg. part. 5126
  Quota: 1/1
  Capitale: € 148.744,55
  A favore di ...omississ...
  Contro ...omississ...

- **Ipoteca giudiziale**
  Derivante da 0283 Sentenza di condanna
  Trascritta a Caserta il 14/03/2024
  Reg. gen. 10584 - Reg. part. 1106
  Quota: 1/1
  Capitale: € 41.000,00
  A favore di ...omississ...
  Contro ...omississ...

NORMATIVA URBANISTICA

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

PRECISAZIONI

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Dall'analisi della certificazione notarile redatta dal Notaio Viviana Frediani, emerge che il posto auto oggetto della procedura sia abbinato all'unità immobiliare censite in C.F. al sub. ...omississ... (esclusa dal procedimento). Tale risultanza si evince anche dalla lettura della Tabella Millesimale di proprietà generale allegata al regolamento di condominio.

Dalla nota di trascrizione dell'atto di compravendita dell'unità immobiliare sub. ...omississ..., ...omississ..., si rileva che il posto auto sub. 32 non risulta essere menzionato tra le pertinenze.

Ne deriva che il posto auto in oggetto, non è stato trasferito insieme all'appartamento richiamato nella Tabella Millesimale e a cui contrattualmente è vincolato.

Pertanto appare che l'esecutata sembra aver disatteso le previsioni di regolamento in fase di vendita dell'unità.

Si precisa che, il posto auto scoperto, è ubicato sul solaio di copertura dei locali posti al piano seminterrato. Lo scrivente ha rinvenuto la presenza di danni da infiltrazioni di acqua all'interno dei locali box posti al di sotto della predetta area di parcheggio ma non ha potuto eseguire ulteriori approfondimenti.

Pertanto, eventuali danni e/o opere correttive dovranno essere gestite secondo quanto stabilito dall'art. 1126 c.c..

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

BENE N° 4 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO IN CASTELLO DI CISTERNA (NA) ALLA VIA XI SETTEMBRE, TRAVERSA ROSSINI, SNC, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 4, PARTICELLA 2107, SUB. 32.

Con i dati così elaborati, si ottiene la seguente situazione:

Coefficiente complessivo K	Valore medio unitario (V.M.U.) [€/mq]	Superficie commerciale [mq]	Valore di stima provvisorio [€]
1,01	760,73	10,00	7.683,37
		Totale Bene:	**7.683,37**

Tabella 11 – Tabella riepilogativa

Per determinare il valore finale di stima, occorre decurtare al valore provvisorio i seguenti importi:

- Una decurtazione del 5% per assenza di garanzie sui vizi del bene venduto: € 384,17
- Una decurtazione di € 2.000,00 per la partecipazione pro quota alle spese di sanatoria dell'intero piazzale.

Il valore definitivo del bene è € 7.683,37 - € 384,17 - € 2.000,00 => € 5.299,20 => **€ 5.300,00.**

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

LOTTO 5

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 5** - Posto auto scoperto ubicato in Castello di Cisterna (NA) alla via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, piano terra, censito in C.F. al foglio 4, particella 2107, sub. 33, categoria catastale C/6;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa ed il cespite appare correttamente pignorato, sebbene l'ubicazione dell'unità immobiliare, riportata nella certificazione notarile, sia errata in quanto non è Traversa Antonio Vivaldi, bensì Traversa Rossini.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- ...omississ... (Proprietà 1/1)

  Codice fiscale e P.IVA...omississ...

  Con sede in ...omississ..., ...omississ...

  ...omississ... - ...omississ... (NA)

CONFINI

Il bene confina a Nord e ad Est con l'area esterna, a Sud con il posto auto scoperto, censito in C.F. sub. 34 e ad Ovest con la strada denominata Traversa Antonio Rossini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	1,00	10,00 mq	T
Totale superficie convenzionale:			**10,00 mq**	
Incidenza condominiale:			**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:			**10,00 mq**	

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/12/1998** al **11/12/2006**	...omississ..., nato a ...omississ... (NA) il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., comproprietario della p.lla 1330 e usufrutto per ½ fino al 31/12/1998; ...omississ..., nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., proprietario unico della p.lla 463 fino al 14/05/1998; ...omississ..., nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., comproprietario della p.lla 1330 fino al 14/05/1998	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 1790 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 574 Deduz. P5B Reddito dominicale € 15,71, L. 30.422 Reddito agrario € 4,59, L. 8.897
Dal **11/12/2006** al **29/07/2009**	...omississ..., con sede in ...omississ..., C.F....omississ..., proprietà 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 1790 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 574 Deduz. P5B Reddito dominicale € 15,71, L. 30.422 Reddito agrario € 4,59, L. 8.897
Dal **29/07/2009** ad **oggi**	-	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 2107 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1070
Dal **05/02/2010** al **04/12/2013**	...omississ..., con sede in ...omississ... (NA), c.f....omississ..., proprietà 1000/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 2107, Sub. 33 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Rendita € 14,98 Piano T
Dal **04/12/2013** ad **oggi**	...omississ..., con sede in ...omississ... (NA), C.F. ...omississ..., proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 2107, Sub. 33 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 10 mq Rendita € 14,98 Piano T

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

DATI CATASTALI

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

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

	4	2107	33		C6	1	10	10 mq	14,98 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	2107				Ente Urbano		1070 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria C/6 (Posto auto scoperto), la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

Come si evince dal confronto tra la planimetria catastale presentata in data 05/02/2010 e lo stato dei luoghi, non sono emerse difformità.

STATO CONSERVATIVO

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

PARTI COMUNI

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

STATO DI OCCUPAZIONE

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **03/08/1979** al **14/05/1998**	...omississ... (proprietà 1/1),				

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

	nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice Fiscale: ...OMISSISS...	Salvatore Terracciano	03/08/1979	124195	15606
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta	31/08/1979	17764	15850
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli	08/08/1979	8898/B	
Dal **14/01/1981** al **14/05/1998**	...omississ... (proprietà 1/1), nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice Fiscale: ...OMISSISS...	**Atto di permuta**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Raffaele Luigi Caprioli	14/01/1981	1900	579
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta - SMCV	23/01/1981	1598	1443
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli	21/01/1981	729/C	
Dal **14/05/1998** al **11/12/2006**	...omississ... (nuda proprietà 1/1), nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice Fiscale: ...OMISSISS... ...omississ...(nuda proprietà 1/1), nata a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice fiscale: ...OMISSISS... ...omississ... (usufrutto ½), nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice Fiscale: ...OMISSISS... ...omississ... (usufrutto ½), nata a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice fiscale: ...OMISSISS...	**Atto di donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Antonio Terracciano	14/05/1998	10751	4956
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta -SMCV	02/01/2007	94 e 95	65 e 66
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli	22/05/1998	9180	
Dal **11/12/2006** al **04/12/2013**	...omississ...(proprietà 1/1),	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

	con sede in ...omississ..., Codice Fiscale/P.IVA...omississ...	Vincenzo Pappa Monteforte	11/12/2006	5948	3134
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta	02/01/2007	97 e 98	68 e 69
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli	18/12/2006	11125	
Dal **04/12/2013** ad **oggi**	...omississ...(proprietà 1/1), con sede in ...omississ... (NA), Codice Fiscale...omississ...	**Atto di trasferimento sede sociale**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Vincenzo Pulcini	04/12/2013	55943	15064
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta	20/12/2013	49602	31570
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta, aggiornate al 02/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizione

- ***Atto tra vivi – Trasferimento sede sociale***
  Trascritto a Caserta il 20/12/2013
  Reg. gen. 49602 – Reg. part. 31570
  Quota: 1/1
  A favore di ...omississ..., con sede in ...omississ...
  Contro ...omississ..., con sede in ...omississ...

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Caserta il 14/02/2024
  Reg. gen. 6452 - Reg. part. 5363
  Quota: 1/1
  A favore di ...omississ...
  Contro ...omississ...

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Iscrizioni

- **Ipoteca legale**
  Derivante da 0300 Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 Modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs 193/01
  Trascritta a Caserta il 13/02/2015
  Reg. gen. 4502 – Reg. part. 360
  Quota: 1/1
  Capitale: € 137.114,68
  A favore di ...omississ...
  Contro ...omississ...

- **Ipoteca concessione Amministrativa / Riscossione**
  Derivante da 0424 Ruolo
  Trascritta a Caserta il 28/11/2016
  Reg. gen. 38541 - Reg. part. 5126
  Quota: 1/1
  Capitale: € 148.744,55
  A favore di ...omississ...
  Contro ...omississ...

- **Ipoteca giudiziale**
  Derivante da 0283 Sentenza di condanna
  Trascritta a Caserta il 14/03/2024
  Reg. gen. 10584 - Reg. part. 1106
  Quota: 1/1
  Capitale: € 41.000,00
  A favore di ...omississ...
  Contro ...omississ...

NORMATIVA URBANISTICA

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

PRECISAZIONI

Dall'analisi della certificazione notarile redatta dal Notaio Viviana Frediani, emerge che il posto auto de quo sia abbinato all'unità immobiliare censita in C.F. al sub. ...omississ.... Tale risultanza si evince anche dalla lettura della Tabella Millesimale di proprietà generale allegata al regolamento di condominio.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Dalla nota di trascrizione dell'atto di compravendita dell'unità immobiliare censita in C.F. al ...omississ..., il posto auto sub. 33 non risulta essere menzionato tra le pertinenze.

Ne deriva che il posto auto in oggetto, non è stato trasferito insieme all'appartamento richiamato nella Tabella Millesimale e a cui contrattualmente è vincolato.

Pertanto appare che l'esecutata sembra aver disatteso le previsioni di regolamento in fase di vendita dell'unità.

Si precisa che, il posto auto scoperto, è ubicato sul solaio di copertura dei locali posti al piano seminterrato. Lo scrivente ha rinvenuto la presenza di danni da infiltrazioni di acqua all'interno dei locali box posti al di sotto della predetta area di parcheggio ma non ha potuto eseguire ulteriori approfondimenti.

Pertanto, eventuali danni e/o opere correttive dovranno essere gestite secondo quanto stabilito dall'art. 1126 c.c..

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

BENE N° 5 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO IN CASTELLO DI CISTERNA (NA) ALLA VIA XI SETTEMBRE, TRAVERSA ROSSINI, SNC, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 4, PARTICELLA 2107, SUB. 33.

Con i dati così elaborati, si ottiene la seguente situazione:

Coefficiente complessivo K	Valore medio unitario (V.M.U.) [€/mq]	Superficie commerciale [mq]	Valore di stima provvisorio [€]
1,01	760,73	10,00	7.683,37
		Totale Bene:	**7.683,37**

Tabella 12 – Tabella riepilogativa

Per determinare il valore finale di stima, occorre decurtare al valore provvisorio i seguenti importi:

- Una decurtazione del 5% per assenza di garanzie sui vizi del bene venduto: € 384,17
- Una decurtazione di € 2.000,00 per la partecipazione pro quota alle spese di sanatoria dell'intero piazzale.

Il valore definitivo del bene è € 7.683,37 - € 384,17 - € 2.000,00 => € 5.299,20 => **€ 5.300,00.**

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Posto auto scoperto ubicato in Castello di Cisterna (NA) alla via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, piano terra, censito in C.F. al foglio 4, particella 2107, sub. 34, categoria catastale C/6;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa ed il cespite appare correttamente pignorato, sebbene l'ubicazione dell'unità immobiliare, riportata nella certificazione notarile, sia errata in quanto non è Traversa Antonio Vivaldi, ma Traversa Rossini.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- ...omississ... (Proprietà 1/1)

  Codice fiscale e P.IVA...omississ...

  Con sede in ...omississ..., ...omississ...

  ...omississ... - ...omississ... (NA)

CONFINI

Il bene confina a Nord con il posto auto scoperto, censito in C.F. sub. 33, a Sud con posto auto scoperto censito in C.F. sub. 35, ad Est con area esterna di manovra e ad Ovest con la strada denominata Traversa Rossini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	1,00	10,00 mq	T
Totale superficie convenzionale:			**10,00 mq**	
Incidenza condominiale:			**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:			**10,00 mq**	

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/12/1998** al **11/12/2006**	...omississ..., nato a ...omississ... (NA) il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., comproprietario della p.lla 1330 e usufrutto per ½ fino al 31/12/1998; ...omississ..., nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., proprietario unico della p.lla 463 fino al 14/05/1998; ...omississ..., nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., comproprietario della p.lla 1330 fino al 14/05/1998	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 1790 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 574 Deduz. P5B Reddito dominicale € 15,71, L. 30.422 Reddito agrario € 4,59, L. 8.897
Dal **11/12/2006** al **29/07/2009**	...omississ..., con sede in ...omississ..., C.F....omississ..., proprietà 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 1790 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 574 Deduz. P5B Reddito dominicale € 15,71, L. 30.422 Reddito agrario € 4,59, L. 8.897
Dal **29/07/2009** ad **oggi**	-	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 2107 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1070
Dal **05/10/2010** al **04/12/2013**	...omississ..., con sede in ...omississ..., C.F.: ...omississ..., proprietà 1000/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 2107, Sub. 34 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Rendita € 14,98 Piano T
Dal **04/12/2013** ad **oggi**	...omississ..., con sede in ...omississ..., C.F.: ...omississ..., proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 2107, Sub. 34 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 10 mq Rendita € 14,98 Piano T

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

DATI CATASTALI

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

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

	4	2107	34		C6	1	10	10 mq	14,98 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	2107				Ente Urbano		1070 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria C/6 (Posto auto scoperto), la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

Come si evince dal confronto tra la planimetria catastale, presentata in data 05/02/2010, e lo stato dei luoghi, non sono emerse difformità.

STATO CONSERVATIVO

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

PARTI COMUNI

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

STATO DI OCCUPAZIONE

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **03/08/1979** al **14/05/1998**	...omississ... (proprietà 1/1),				

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

	nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice Fiscale: ...OMISSISS...	Salvatore Terracciano	03/08/1979	124195	15606
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta	31/08/1979	17764	15850
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli	08/08/1979	8898/B	
Dal **14/01/1981** al **14/05/1998**	...omississ... (proprietà 1/1), nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice Fiscale: ...OMISSISS...	**Atto di permuta**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Raffaele Luigi Caprioli	14/01/1981	1900	579
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta - SMCV	23/01/1981	1598	1443
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli	21/01/1981	729/C	
Dal **14/05/1998** al **11/12/2006**	...omississ... (nuda proprietà 1/1), nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice Fiscale: ...OMISSISS... ...omississ...(nuda proprietà 1/1), nata a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice fiscale: ...OMISSISS... ...omississ... (usufrutto ½), nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice Fiscale: ...OMISSISS... ...omississ... (usufrutto ½), nata a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice fiscale: ...OMISSISS...	**Atto di donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Antonio Terracciano	14/05/1998	10751	4956
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta – SMCV	02/01/2007	94 e 95	65 e 66
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli	22/05/1998	9180	
Dal **11/12/2006** al **04/12/2013**	...omississ...(proprietà 1/1),	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

	con sede in ...omississ..., Codice Fiscale/P.IVA...omississ...	Vincenzo Pappa Monteforte	11/12/2006	5948	3134
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta	02/01/2007	97 e 98	68 e 69
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli	18/12/2006	11125	
Dal **04/12/2013** ad **oggi**	...omississ...(proprietà 1/1), con sede in ...omississ... (NA), Codice Fiscale...omississ...	**Atto di trasferimento sede sociale**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Vincenzo Pulcini	04/12/2013	55943	15064
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta	20/12/2013	49602	31570
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta, aggiornate al 02/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizione

- ***Atto tra vivi – Trasferimento sede sociale***
  Trascritto a Caserta il 20/12/2013
  Reg. gen. 49602 – Reg. part. 31570
  Quota: 1/1
  A favore di ...omississ..., con sede in ...omississ...
  Contro ...omississ..., con sede in ...omississ...

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Caserta il 14/02/2024
  Reg. gen. 6452 - Reg. part. 5363
  Quota: 1/1
  A favore di ...omississ...
  Contro ...omississ...

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Iscrizioni

- **Ipoteca legale**
  Derivante da 0300 Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 Modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs 193/01
  Trascritta a Caserta il 13/02/2015
  Reg. gen. 4502 – Reg. part. 360
  Quota: 1/1
  Capitale: € 137.114,68
  A favore di ...omississ...
  Contro ...omississ...

- **Ipoteca concessione Amministrativa / Riscossione**
  Derivante da 0424 Ruolo
  Trascritta a Caserta il 28/11/2016
  Reg. gen. 38541 - Reg. part. 5126
  Quota: 1/1
  Capitale: € 148.744,55
  A favore di ...omississ...
  Contro ...omississ...

- **Ipoteca giudiziale**
  Derivante da 0283 Sentenza di condanna
  Trascritta a Caserta il 14/03/2024
  Reg. gen. 10584 - Reg. part. 1106
  Quota: 1/1
  Capitale: € 41.000,00
  A favore di ...omississ...
  Contro ...omississ...

NORMATIVA URBANISTICA

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di richiesta inoltrata dallo scrivente in data ...omississ..., all'Amministratore di Condominio, ...omississ..., in data ...omississ...è emerso che, per l'immobile in oggetto sono presenti degli insoluti, che alla data della presente perizia riguardano i seguenti importi:

Le quote mensili afferenti all'immobile sono:

- € 3,00 per ciascun posto auto.

L'importo delle quote scadute alla data è così suddiviso:

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

- € 157,00 (da Gennaio 2022 a Maggio 2024 comprensivi di € 70,00 di conguagli precedentemente non versati) per ciascun posto auto individuato.

È specificato che, alla data della comunicazione, non erano stati deliberati lavori straordinari e non erano in atto liti attive o passive.

PRECISAZIONI

Dall'analisi della certificazione notarile redatta dal Notaio Viviana Frediani, emerge che il posto auto de quo sia abbinato all'unità immobiliare censita in C.F. al sub. ...omississ... (esclusa dal procedimento). Tale risultanza si evince anche dalla lettura della Tabella Millesimale di proprietà generale allegata al regolamento di condominio.

Dalla nota di trascrizione dell'atto di compravendita dell'unità immobiliare censita in C.F. al sub. ...omississ..., ...omississ..., il posto auto sub. 34 non risulta essere menzionato tra le pertinenze.

Ne deriva che il posto auto in oggetto, non è stato trasferito insieme all'appartamento richiamato nella Tabella Millesimale e a cui contrattualmente è vincolato.

Pertanto appare che l'esecutata sembra aver disatteso le previsioni di regolamento in fase di vendita dell'unità.

Si precisa che, il posto auto scoperto, è ubicato sul solaio di copertura dei locali posti al piano seminterrato. Lo scrivente ha rinvenuto la presenza di danni da infiltrazioni di acqua all'interno dei locali box posti al di sotto della predetta area di parcheggio ma non ha potuto eseguire ulteriori approfondimenti.

Pertanto, eventuali danni e/o opere correttive dovranno essere gestite secondo quanto stabilito dall'art. 1126 c.c..

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

BENE N° 6 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO IN CASTELLO DI CISTERNA (NA) ALLA VIA XI SETTEMBRE, TRAVERSA ROSSINI, SNC, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 4, PARTICELLA 2107, SUB. 34.

Con i dati così elaborati, si ottiene la seguente situazione:

Coefficiente complessivo K	Valore medio unitario (V.M.U.) [€/mq]	Superficie commerciale [mq]	Valore di stima provvisorio [€]
1,01	760,73	10,00	7.683,37
		Totale Bene:	**7.683,37**

Tabella 13 – Tabella riepilogativa

Per determinare il valore finale di stima, occorre decurtare al valore provvisorio i seguenti importi:

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

- Una decurtazione del 5% per assenza di garanzie sui vizi del bene venduto: € 384,17
- Una decurtazione di € 2.000,00 per la partecipazione pro quota alle spese di sanatoria dell'intero piazzale.

Il valore definitivo del bene è € 7.683,37 - € 384,17 - € 2.000,00 => € 5.299,20 => **€ 5.300,00.**

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

LOTTO 7

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 7** - Posto auto scoperto ubicato in Castello di Cisterna (NA) alla via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, piano terra, censito in C.F. al foglio 4, particella 2107, sub. 35, categoria catastale C/6;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa ed il cespite appare correttamente pignorato, sebbene l'ubicazione dell'unità immobiliare, riportata nella certificazione notarile, sia errata in quanto non è Traversa Antonio Vivaldi, ma Traversa Rossini.

TITOLARITÀ

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

- ...omississ... (Proprietà 1/1)

  Codice fiscale e P.IVA...omississ...

  Con sede in ...omississ..., ...omississ...

  ...omississ... - ...omississ... (NA)

CONFINI

Il posto auto oggetto della presente procedura, confina a Nord con il posto auto scoperto censito in C.F. sub. 34, ad Est con area esterna di manovra, a Sud con posto auto scoperto censito in C.F. sub. 36 e ad Ovest con traversa Rossini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	1,00	10,00 mq	T
Totale superficie convenzionale:			**10,00 mq**	
Incidenza condominiale:			**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:			**10,00 mq**	

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/12/1998** al **11/12/2006**	...omississ..., nato a ...omississ... (NA) il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., comproprietario della p.lla 1330 e usufrutto per ½ fino al 31/12/1998; ...omississ..., nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., proprietario unico della p.lla 463 fino al 14/05/1998; ...omississ..., nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., comproprietario della p.lla 1330 fino al 14/05/1998	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 1790 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 574 Deduz. P5B Reddito dominicale € 15,71, L. 30.422 Reddito agrario € 4,59, L. 8.897
Dal **11/12/2006** al **29/07/2009**	...omississ..., con sede in ...omississ..., C.F....omississ..., proprietà 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 1790 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 574 Deduz. P5B Reddito dominicale € 15,71, L. 30.422 Reddito agrario € 4,59, L. 8.897
Dal **29/07/2009** ad **oggi**	-	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 2107 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1070
Dal **05/02/2010** al **04/12/2013**	...omississ..., con sede in ...omississ... (NA), C.F....omississ..., proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 2107, Sub. 35 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Rendita € 14,98 Piano T
Dal **04/12/2013** al **02/12/2024**	...omississ..., con sede in ...omississ... (NA), C.F....omississ..., proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 2107, Sub. 35 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 10 mq Rendita € 14,98 Piano T

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	2107	35		C6	1	10	10 mq	14,98 €	T	

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	2107				Ente Urbano		1070 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria C/6 (Posto auto scoperto), la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

Come si evince dal confronto tra la planimetria catastale presentata in data 05/02/2010 e lo stato dei luoghi, non sono emerse difformità.

STATO CONSERVATIVO

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

PARTI COMUNI

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

STATO DI OCCUPAZIONE

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **03/08/1979** al **14/05/1998**	...omississ... (proprietà 1/1), nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice Fiscale: ...OMISSISS...	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Salvatore Terracciano	03/08/1979	124195	15606
		Trascrizione			

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta	31/08/1979	17764	15850
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli	08/08/1979	8898/B	
Dal **14/01/1981** al **14/05/1998**	...omississ..., (proprietà 1/1), nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice Fiscale: ...OMISSISS...	**Atto di permuta**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Raffaele Luigi Caprioli	14/01/1981	1900	579
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta - SMCV	23/01/1981	1598	1443
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli	21/01/1981	729/C	
Dal **14/05/1998** al **11/12/2006**	...omississ... (nuda proprietà 1/1), nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice fiscale: ...OMISSISS... ...omississ...(nuda proprietà 1/1), nata a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice fiscale: ...OMISSISS... ...omississ... (usufrutto 1/2), nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice fiscale: ...OMISSISS... ...omississ..., (usufrutto ½), nata a ...omississ... (NA), IL ...omississ..., Codice fiscale: ...OMISSISS...	**Atto di donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Antonio Terracciano	14/05/1998	10751	4956
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta – SMCV	02/01/2007	94 e 95	65 e 66
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli	22/05/1998	9180	
Dal **11/12/2006** ad **04/12/2013**	...omississ...(proprietà 1/1), con sede in ...omississ... (NA), Codice fiscale...omississ...	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Vincenzo Pappa Monteforte	11/12/2006	5948	3134

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta	02/01/2007	97 e 98	68 e 69
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli	18/12/2006	11125	
Dal **04/12/2013** ad **oggi**	...omississ...(proprietà 1/1), con sede in ...omississ... (NA), Codice Fiscale...omississ...	**Atto di trasferimento sede sociale**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Vincenzo Pulcini	04/12/2013	55943	15064
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta	20/12/2013	49602	31570
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta, aggiornate al 06/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizione

- ***Atto tra vivi – Trasferimento sede sociale***
  Trascritto a Caserta il 20/12/2013
  Reg. gen. 49602 – Reg. part. 31570
  Quota: 1/1
  A favore di ...omississ..., con sede in ...omississ...
  Contro ...omississ..., con sede in ...omississ...

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Caserta il 14/02/2024
  Reg. gen. 6452 - Reg. part. 5363
  Quota: 1/1
  A favore di ...omississ...
  Contro ...omississ...

Iscrizioni

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

- **Ipoteca legale**
  Derivante da 0300 Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 Modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs 193/01
  Trascritta a Caserta il 13/02/2015
  Reg. gen. 4502 – Reg. part. 360
  Quota: 1/1
  Capitale: € 137.114,68
  A favore di ...omississ...
  Contro ...omississ...

- **Ipoteca concessione Amministrativa / Riscossione**
  Derivante da 0424 Ruolo
  Trascritta a Caserta il 28/11/2016
  Reg. gen. 38541 - Reg. part. 5126
  Quota: 1/1
  Capitale: € 148.744,55
  A favore di ...omississ...
  Contro ...omississ...

- **Ipoteca giudiziale**
  Derivante da 0283 Sentenza di condanna
  Trascritta a Caserta il 14/03/2024
  Reg. gen. 10584 - Reg. part. 1106
  Quota: 1/1
  Capitale: € 41.000,00
  A favore di ...omississ...
  Contro ...omississ...

NORMATIVA URBANISTICA

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

PRECISAZIONI

Dall'analisi della certificazione notarile redatta dal Notaio Viviana Frediani, emerge che il posto auto de quo sia abbinato all'unità immobiliare censita in C.F. al sub. ...omississ... (esclusa dal procedimento). Tale risultanza si evince anche dalla lettura della Tabella Millesimale di proprietà generale allegata al regolamento di condominio.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Dalla nota di trascrizione dell'atto di compravendita dell'unità immobiliare censita in C.F. al sub. ...omississ..., il posto auto sub. 35 non risulta essere menzionato tra le pertinenze.

Ne deriva che il posto auto in oggetto, non è stato trasferito insieme all'appartamento richiamato nella Tabella Millesimale e a cui contrattualmente è vincolato.

Pertanto appare che l'esecutata sembra aver disatteso le previsioni di regolamento in fase di vendita dell'unità.

Si precisa che, il posto auto scoperto, è ubicato sul solaio di copertura dei locali posti al piano seminterrato. Lo scrivente ha rinvenuto la presenza di danni da infiltrazioni di acqua all'interno dei locali box posti al di sotto della predetta area di parcheggio ma non ha potuto eseguire ulteriori approfondimenti.

Pertanto, eventuali danni e/o opere correttive dovranno essere gestite secondo quanto stabilito dall'art. 1126 c.c..

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

BENE N° 7 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO IN CASTELLO DI CISTERNA (NA) ALLA VIA XI SETTEMBRE, TRAVERSA ROSSINI, SNC, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 4, PARTICELLA 2107, SUB. 35.

Con i dati così elaborati, si ottiene la seguente situazione:

Coefficiente complessivo K	Valore medio unitario (V.M.U.) [€/mq]	Superficie commerciale [mq]	Valore di stima provvisorio [€]
1,01	760,73	10,00	7.683,37
		Totale Bene:	**7.683,37**

Tabella 14 – Tabella riepilogativa

Per determinare il valore finale di stima, occorre decurtare al valore provvisorio i seguenti importi:

- Una decurtazione del 5% per assenza di garanzie sui vizi del bene venduto: € 384,17
- Una decurtazione di € 2.000,00 per la partecipazione pro quota alle spese di sanatoria dell'intero piazzale.

Il valore definitivo del bene è € 7.683,37 - € 384,17 - € 2.000,00 => € 5.299,20 => **€ 5.300,00.**

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

LOTTO 8

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 8** - Posto auto scoperto ubicato in Castello di Cisterna (NA) alla via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, piano terra, censito in C.F. al foglio 4, particella 2107, sub. 36, categoria catastale C/6;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa ed il cespite appare correttamente pignorato, sebbene l'ubicazione dell'unità immobiliare, riportata nella certificazione notarile, sia errata in quanto non è Traversa Antonio Vivaldi, bensì Traversa Rossini.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- ...omississ... (Proprietà 1/1)

  Codice fiscale e P.IVA...omississ...

  Con sede in ...omississ..., ...omississ...

  ...omississ... - ...omississ... (NA)

CONFINI

L'unità immobiliare confina a Nord con il posto auto scoperto censito in C.F. sub. 35, ad Est con area esterna di manovra, a Sud con posto auto scoperto censito in C.F. al sub. 37 e ad Ovest con Traversa Rossini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	1,00	10,00 mq	T
Totale superficie convenzionale:			**10,00 mq**	
Incidenza condominiale:			**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:			**10,00 mq**	

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/12/1998** al **11/12/2006**	...omississ..., nato a ...omississ... (NA) il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., comproprietario della p.lla 1330 e usufrutto per ½ fino al 31/12/1998; ...omississ..., nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., proprietario unico della p.lla 463 fino al 14/05/1998; ...omississ..., nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., comproprietario della p.lla 1330 fino al 14/05/1998	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 1790 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 574 Deduz. P5B Reddito dominicale € 15,71, L. 30.422 Reddito agrario € 4,59, L. 8.897
Dal **11/12/2006** al **29/07/2009**	...omississ..., con sede in ...omississ..., C.F....omississ..., proprietà 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 1790 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 574 Deduz. P5B Reddito dominicale € 15,71, L. 30.422 Reddito agrario € 4,59, L. 8.897
Dal **29/07/2009** ad **oggi**	-	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 2107 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1070
Dal **05/02/2010** al **04/12/2013**	...omississ..., con sede in ...omississ... (NA), C.F. ...omississ..., proprietà 1000/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 2107, Sub. 36 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Rendita € 14,98 Piano T
Dal **04/12/2013** ad **oggi**	...omississ..., con sede in ...omississ... (NA), C.F.: ...omississ..., proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 2107, Sub. 36 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 10 mq Rendita € 14,98 Piano T

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	2107	36		C6	1	10	10 mq	14,98 €	T	

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	2107				Ente Urbano		1070 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria C/6 (Posto auto scoperto), la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

Come si evince dal confronto tra la planimetria catastale presentata in data 05/02/2010 e lo stato dei luoghi, non sono emerse difformità.

STATO CONSERVATIVO

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

PARTI COMUNI

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

STATO DI OCCUPAZIONE

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **03/08/1979** al **14/05/1998**	...omississ... (proprietà 1/1), nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice Fiscale: ...OMISSISS...	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Salvatore Terracciano	03/08/1979	124195	15606
		Trascrizione			

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta	31/08/1979	17764	15850
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli	08/08/1979	8898/B	
Dal **14/01/1981** al **14/05/1998**	...omississ..., (proprietà 1/1), nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice Fiscale: ...OMISSISS...	**Atto di permuta**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Raffaele Luigi Caprioli	14/01/1981	1900	579
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta - SMCV	23/01/1981	1598	1443
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli	21/01/1981	729/C	
Dal **14/05/1998** al **11/12/2006**	...omississ... (nuda proprietà 1/1), nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice fiscale: ...OMISSISS... ...omississ...(nuda proprietà 1/1), nata a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice fiscale: ...OMISSISS... ...omississ... (usufrutto 1/2), nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice fiscale: ...OMISSISS... ...omississ..., (usufrutto ½), nata a ...omississ... (NA), IL ...omississ..., Codice fiscale: ...OMISSISS...	**Atto di donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Antonio Terracciano	14/05/1998	10751	4956
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta – SMCV	02/01/2007	94 e 95	65 e 66
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli	22/05/1998	9180	
Dal **11/12/2006** ad **04/12/2013**	...omississ...(proprietà 1/1), con sede in ...omississ... (NA), Codice fiscale...omississ...	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Vincenzo Pappa Monteforte	11/12/2006	5948	3134

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta	02/01/2007	97 e 98	68 e 69
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli	18/12/2006	11125	
Dal **04/12/2013** ad **oggi**	...omississ...(proprietà 1/1), con sede in ...omississ... (NA), Codice Fiscale...omississ...	**Atto di trasferimento sede sociale**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Vincenzo Pulcini	04/12/2013	55943	15064
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta	20/12/2013	49602	31570
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta, aggiornate al 06/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizione

- ***Atto tra vivi – Trasferimento sede sociale***
  Trascritto a Caserta il 20/12/2013
  Reg. gen. 49602 – Reg. part. 31570
  Quota: 1/1
  A favore di ...omississ..., con sede in ...omississ...
  Contro ...omississ..., con sede in ...omississ...

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Caserta il 14/02/2024
  Reg. gen. 6452 - Reg. part. 5363
  Quota: 1/1
  A favore di ...omississ...
  Contro ...omississ...

Iscrizioni

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

- **Ipoteca legale**
  Derivante da 0300 Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 Modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs 193/01
  Trascritta a Caserta il 13/02/2015
  Reg. gen. 4502 – Reg. part. 360
  Quota: 1/1
  Capitale: € 137.114,68
  A favore di ...omississ...
  Contro ...omississ...

- **Ipoteca concessione Amministrativa / Riscossione**
  Derivante da 0424 Ruolo
  Trascritta a Caserta il 28/11/2016
  Reg. gen. 38541 - Reg. part. 5126
  Quota: 1/1
  Capitale: € 148.744,55
  A favore di ...omississ...
  Contro ...omississ...

- **Ipoteca giudiziale**
  Derivante da 0283 Sentenza di condanna
  Trascritta a Caserta il 14/03/2024
  Reg. gen. 10584 - Reg. part. 1106
  Quota: 1/1
  Capitale: € 41.000,00
  A favore di ...omississ...
  Contro ...omississ...

NORMATIVA URBANISTICA

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

PRECISAZIONI

Dall'analisi della certificazione notarile redatta dal Notaio Viviana Frediani, emerge che il posto auto de quo sia abbinato all'unità immobiliare censita in C.F. al sub. ...omississ... (escluso dal procedimento). Tale risultanza si evince anche dalla lettura della Tabella Millesimale di proprietà generale allegata al regolamento di condominio.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Dalla nota di trascrizione dell'atto di compravendita dell'unità immobiliare censita in C.F. al sub. ...omississ..., ...omississ..., il posto auto sub. 36 non risulta essere menzionato tra le pertinenze.

Ne deriva che il posto auto in oggetto, non è stato trasferito insieme all'appartamento richiamato nella Tabella Millesimale e a cui contrattualmente è vincolato.

Pertanto appare che l'esecutata sembra aver disatteso le previsioni di regolamento in fase di vendita dell'unità.

Si precisa che, il posto auto scoperto, è ubicato sul solaio di copertura dei locali posti al piano seminterrato. Lo scrivente ha rinvenuto la presenza di danni da infiltrazioni di acqua all'interno dei locali box posti al di sotto della predetta area di parcheggio ma non ha potuto eseguire ulteriori approfondimenti.

Pertanto, eventuali danni e/o opere correttive dovranno essere gestite secondo quanto stabilito dall'art. 1126 c.c..

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

BENE N° 8 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO IN CASTELLO DI CISTERNA (NA) ALLA VIA XI SETTEMBRE, TRAVERSA ROSSINI, SNC, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 4, PARTICELLA 2107, SUB. 36.

Con i dati così elaborati, si ottiene la seguente situazione:

Coefficiente complessivo K	Valore medio unitario (V.M.U.) [€/mq]	Superficie commerciale [mq]	Valore di stima provvisorio [€]
1,01	760,73	10,00	7.683,37
		Totale Bene:	**7.683,37**

Tabella 15 – Tabella riepilogativa

Per determinare il valore finale di stima, occorre decurtare al valore provvisorio i seguenti importi:

- Una decurtazione del 5% per assenza di garanzie sui vizi del bene venduto: € 384,17
- Una decurtazione di € 2.000,00 per la partecipazione pro quota alle spese di sanatoria dell'intero piazzale.

Il valore definitivo del bene è € 7.683,37 - € 384,17 - € 2.000,00 => € 5.299,20 => **€ 5.300,00.**

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

LOTTO 9

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 9** - Posto auto scoperto ubicato in Castello di Cisterna (NA) alla via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, piano terra, censito in C.F. al foglio 4, particella 2107, sub. 37, categoria catastale C/6;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa ed il cespite appare correttamente pignorato, sebbene l'ubicazione dell'unità immobiliare, riportata nella certificazione notarile, sia errata in quanto non è Traversa Antonio Vivaldi, bensì Traversa Rossini.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- ...omississ... (Proprietà 1/1)

  Codice fiscale e P.IVA...omississ...

  Con sede in ...omississ..., ...omississ...

  ...omississ... - ...omississ... (NA)

CONFINI

Il cespite confina a Nord con posto auto scoperto censito in C.F. al sub. 36, ad Est con area esterna di manovra, a Sud posto auto scoperto censito in C.F. al sub. 38, ad Ovest con Traversa Rossini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	1,00	10,00 mq	T
Totale superficie convenzionale:			**10,00 mq**	
Incidenza condominiale:			**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:			**10,00 mq**	

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/12/1998** al **11/12/2006**	...omississ..., nato a ...omississ... (NA) il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., comproprietario della p.lla 1330 e usufrutto per ½ fino al 31/12/1998; ...omississ..., nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., proprietario unico della p.lla 463 fino al 14/05/1998; ...omississ..., nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., comproprietario della p.lla 1330 fino al 14/05/1998	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 1790 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 574 Deduz. P5B Reddito dominicale € 15,71, L. 30.422 Reddito agrario € 4,59, L. 8.897
Dal **11/12/2006** al **29/07/2009**	...omississ..., con sede in ...omississ..., C.F....omississ..., proprietà 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 1790 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 574 Deduz. P5B Reddito dominicale € 15,71, L. 30.422 Reddito agrario € 4,59, L. 8.897
Dal **29/07/2009** ad **oggi**	-	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 2107 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1070
Dal **05/02/2010** al **04/12/2013**	...omississ..., con sede in ...omississ... (NA), C.F....omississ..., proprietà 1000/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 2107, Sub. 37 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Rendita € 14,98 Piano T
Dal **04/12/2013** ad **oggi**	...omississ..., con sede in ...omississ... (NA), C.F....omississ..., proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 2107, Sub. 37 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 10 mq Rendita € 14,98 Piano T

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

DATI CATASTALI

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

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

	4	2107	37		C6	1	10	10 mq	14,98 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	2107				Ente Urbano		1070 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria C/6 (Posto auto scoperto), la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

Come si evince dal confronto tra la planimetria catastale presentata in data 05/02/2010 e lo stato dei luoghi, non sono emerse difformità.

STATO CONSERVATIVO

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

PARTI COMUNI

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

STATO DI OCCUPAZIONE

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **03/08/1979** al **14/05/1998**	...omississ... (proprietà 1/1),				

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

	nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice Fiscale: ...OMISSISS...	Salvatore Terracciano	03/08/1979	124195	15606
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta	31/08/1979	17764	15850
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli	08/08/1979	8898/B	
Dal **14/01/1981** al **14/05/1998**	...omississ..., (proprietà 1/1), nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice Fiscale: ...OMISSISS...	**Atto di permuta**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Raffaele Luigi Caprioli	14/01/1981	1900	579
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta – SMCV	23/01/1981	1598	1443
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli	21/01/1981	729/C	
Dal **14/05/1998** al **11/12/2006**	...omississ... (nuda proprietà 1/1), nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice fiscale: ...OMISSISS... ...omississ...(nuda proprietà 1/1), nata a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice fiscale: ...OMISSISS... ...omississ... (usufrutto 1/2), nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice fiscale: ...OMISSISS... ...omississ..., (usufrutto ½), nata a ...omississ... (NA), IL ...omississ..., Codice fiscale: ...OMISSISS...	**Atto di donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Antonio Terracciano	14/05/1998	10751	4956
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta - SMCV	02/01/2007	94 e 95	65 e 66
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli	22/05/1998	9180	
		Atto di compravendita			

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

<table>
<tr><td rowspan="8">Dal 11/12/2006 ad 04/12/2013</td><td rowspan="8">...omississ...(proprietà 1/1),

con sede in ...omississ... (NA), Codice fiscale...omississ...</td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Vincenzo Pappa Monteforte</td><td>11/12/2006</td><td>5948</td><td>3134</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria di Caserta</td><td>02/01/2007</td><td>97 e 98</td><td>68 e 69</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli</td><td>18/12/2006</td><td>11125</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 04/12/2013 ad oggi</td><td rowspan="8">...omississ...(proprietà 1/1),

con sede in ...omississ... (NA), Codice Fiscale...omississ...</td><td colspan="4">Atto di trasferimento sede sociale</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Vincenzo Pulcini</td><td>04/12/2013</td><td>55943</td><td>15064</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria di Caserta</td><td>20/12/2013</td><td>49602</td><td>31570</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta, aggiornate al 06/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizione

- ***Atto tra vivi – Trasferimento sede sociale***
  Trascritto a Caserta il 20/12/2013
  Reg. gen. 49602 – Reg. part. 31570
  Quota: 1/1
  A favore di ...omississ..., con sede in ...omississ...
  Contro ...omississ..., con sede in ...omississ...

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Caserta il 14/02/2024
  Reg. gen. 6452 - Reg. part. 5363
  Quota: 1/1

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

A favore di ...omississ...
Contro ...omississ...

Iscrizioni

- **Ipoteca legale**
  Derivante da 0300 Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 Modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs 193/01
  Trascritta a Caserta il 13/02/2015
  Reg. gen. 4502 – Reg. part. 360
  Quota: 1/1
  Capitale: € 137.114,68
  A favore di ...omississ...
  Contro ...omississ...

- **Ipoteca concessione Amministrativa / Riscossione**
  Derivante da 0424 Ruolo
  Trascritta a Caserta il 28/11/2016
  Reg. gen. 38541 - Reg. part. 5126
  Quota: 1/1
  Capitale: € 148.744,55
  A favore di ...omississ...
  Contro ...omississ...

- **Ipoteca giudiziale**
  Derivante da 0283 Sentenza di condanna
  Trascritta a Caserta il 14/03/2024
  Reg. gen. 10584 - Reg. part. 1106
  Quota: 1/1
  Capitale: € 41.000,00
  A favore di ...omississ...
  Contro ...omississ...

NORMATIVA URBANISTICA

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

PRECISAZIONI

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Dall'analisi della certificazione notarile redatta dal Notaio Viviana Frediani, emerge che il posto auto de quo sia abbinato all'unità immobiliare censita in C.F. al sub. 47 (ex sub. 2). Tale risultanza si evince anche dalla lettura della Tabella Millesimale di proprietà generale allegata al regolamento di condominio.

Tuttavia, non è presente alcun atto attestante tale trasferimento.

Pertanto appare che l'esecutata sembra aver disatteso le previsioni di regolamento in fase di vendita dell'unità.

Si precisa che, il posto auto scoperto, è ubicato sul solaio di copertura dei locali posti al piano seminterrato. Lo scrivente ha rinvenuto la presenza di danni da infiltrazioni di acqua all'interno dei locali box posti al di sotto della predetta area di parcheggio ma non ha potuto eseguire ulteriori approfondimenti.

Pertanto, eventuali danni e/o opere correttive dovranno essere gestite secondo quanto stabilito dall'art. 1126 c.c..

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

BENE N° 9 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO IN CASTELLO DI CISTERNA (NA) ALLA VIA XI SETTEMBRE, TRAVERSA ROSSINI, SNC, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 4, PARTICELLA 2107, SUB. 37.

Con i dati così elaborati, si ottiene la seguente situazione:

Coefficiente complessivo K	Valore medio unitario (V.M.U.) [€/mq]	Superficie commerciale [mq]	Valore di stima provvisorio [€]
1,01	760,73	10,00	7.683,37
		Totale Bene:	**7.683,37**

Tabella 16 – Tabella riepilogativa

Per determinare il valore finale di stima, occorre decurtare al valore provvisorio i seguenti importi:

- Una decurtazione del 5% per assenza di garanzie sui vizi del bene venduto: € 384,17
- Una decurtazione di € 2.000,00 per la partecipazione pro quota alle spese di sanatoria dell'intero piazzale.

Il valore definitivo del bene è € 7.683,37 - € 384,17 - € 2.000,00 => € 5.299,20 => **€ 5.300,00.**

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Posto auto scoperto ubicato in Castello di Cisterna (NA) alla via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, piano terra, censito in C.F. al foglio 4, particella 2107, sub. 38, categoria catastale C/6;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa ed il cespite appare correttamente pignorato, sebbene l'ubicazione dell'unità immobiliare, riportata nella certificazione notarile, sia errata in quanto non è Traversa Antonio Vivaldi, bensì Traversa Rossini.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- ...omississ... (Proprietà 1/1)

  Codice fiscale e P.IVA...omississ...

  Con sede in ...omississ..., ...omississ...

  ...omississ... - ...omississ... (NA)

CONFINI

Il posto auto scoperto confina a Nord con il bene censito in C.F. al sub. 37, ad Est con area esterna di manovra, a Sud con la p.lla 1798 e ad Ovest con Traversa Rossini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Posto auto scoperto	21,00 mq	1,00	21,00 mq	T
Totale superficie convenzionale:			**21,00 mq**	
Incidenza condominiale:			**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:			**21,00 mq**	

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/12/1998** al **11/12/2006**	...omississ..., nato a ...omississ... (NA) il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., comproprietario della p.lla 1330 e usufrutto per ½ fino al 31/12/1998; ...omississ..., nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., proprietario unico della p.lla 463 fino al 14/05/1998; ...omississ..., nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., comproprietario della p.lla 1330 fino al 14/05/1998	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 1790 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 574 Deduz. P5B Reddito dominicale € 15,71, L. 30.422 Reddito agrario € 4,59, L. 8.897
Dal **11/12/2006** al **29/07/2009**	...omississ..., con sede in ...omississ..., C.F....omississ..., proprietà 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 1790 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 574 Deduz. P5B Reddito dominicale € 15,71, L. 30.422 Reddito agrario € 4,59, L. 8.897
Dal **29/07/2009** ad **oggi**	-	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 2107 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1070
Dal **05/02/2010** al **16/10/2012**	...omississ..., con sede in ...omississ... (NA), C.F....omississ..., proprietà 1000/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 2107, Sub. 38 Categoria C6 Cl.1, Cons. 21 Rendita € 31,45 Piano T
Dal **16/10/2012** ad **oggi**	...omississ..., con sede in ...omississ... (NA), C.F....omississ..., proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 2107, Sub. 38 Categoria C6 Cl.1, Cons. 21 Superficie catastale: 21 mq Rendita € 31,45 Piano T

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	2107	38		C6	1	21	21 mq	31,45 €	T	

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	2107				Ente Urbano		1070 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria C/6 (Posto auto scoperto), la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

Come si evince dal confronto tra la planimetria catastale presentata in data 05/02/2010 e lo stato dei luoghi, non sono emerse difformità.

STATO CONSERVATIVO

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

PARTI COMUNI

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

STATO DI OCCUPAZIONE

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **03/08/1979** al **14/05/1998**	...omississ... (proprietà 1/1), nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice Fiscale: ...OMISSISS...	Salvatore Terracciano	03/08/1979	124195	15606

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta	31/08/1979	17764	15850
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli	08/08/1979	8898/B	
Dal **14/01/1981** al **14/05/1998**	...omississ..., (proprietà 1/1), nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice Fiscale: ...OMISSISS...	**Atto di permuta**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Raffaele Luigi Caprioli	14/01/1981	1900	579
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta - SMCV	23/01/1981	1598	1443
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli	21/01/1981	729/C	
Dal **14/05/1998** al **11/12/2006**	...omississ... (nuda proprietà 1/1), nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice fiscale: ...OMISSISS... ...omississ...(nuda proprietà 1/1), nata a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice fiscale: ...OMISSISS... ...omississ... (usufrutto 1/2), nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice fiscale: ...OMISSISS... ...omississ..., (usufrutto ½), nata a ...omississ... (NA), IL ...omississ..., Codice fiscale: ...OMISSISS...	**Atto di donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Antonio Terracciano	14/05/1998	10751	4956
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta – SMCV	02/01/2007	94 e 95	65 e 66
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli	22/05/1998	9180	
Dal **11/12/2006** ad **04/12/2013**	...omississ...(proprietà 1/1),	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

	con sede in ...omississ... (NA), Codice fiscale...omississ...	Vincenzo Pappa Monteforte	11/12/2006	5948	3134
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta	02/01/2007	97 e 98	68 e 69
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli	18/12/2006	11125	
Dal **04/12/2013** ad **oggi**	...omississ...(proprietà 1/1), con sede in ...omississ... (NA), Codice Fiscale...omississ...	**Atto di trasferimento sede sociale**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Vincenzo Pulcini	04/12/2013	55943	15064
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta	20/12/2013	49602	31570
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta, aggiornate al 06/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizione

- ***Atto tra vivi – Trasferimento sede sociale***
  Trascritto a Caserta il 20/12/2013
  Reg. gen. 49602 – Reg. part. 31570
  Quota: 1/1
  A favore di ...omississ..., con sede in ...omississ...
  Contro ...omississ..., con sede in ...omississ...

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Caserta il 14/02/2024
  Reg. gen. 6452 - Reg. part. 5363
  Quota: 1/1
  A favore di ...omississ...
  Contro ...omississ...

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Iscrizioni

- **Ipoteca legale**
  Derivante da 0300 Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 Modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs 193/01
  Trascritta a Caserta il 13/02/2015
  Reg. gen. 4502 – Reg. part. 360
  Quota: 1/1
  Capitale: € 137.114,68
  A favore di ...omississ...
  Contro ...omississ...

- **Ipoteca concessione Amministrativa / Riscossione**
  Derivante da 0424 Ruolo
  Trascritta a Caserta il 28/11/2016
  Reg. gen. 38541 - Reg. part. 5126
  Quota: 1/1
  Capitale: € 148.744,55
  A favore di ...omississ...
  Contro ...omississ...

- **Ipoteca giudiziale**
  Derivante da 0283 Sentenza di condanna
  Trascritta a Caserta il 14/03/2024
  Reg. gen. 10584 - Reg. part. 1106
  Quota: 1/1
  Capitale: € 41.000,00
  A favore di ...omississ...
  Contro ...omississ...

NORMATIVA URBANISTICA

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

PRECISAZIONI

Dall'analisi della certificazione notarile redatta dal Notaio Viviana Frediani, emerge che il posto auto de quo sia abbinato all'unità immobiliare censita in C.F. al sub. ...omississ... (esclusa dal procedimento). Tale risultanza si evince anche dalla lettura della Tabella Millesimale di proprietà generale allegata al regolamento di condominio.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Dalla nota di trascrizione dell'atto di compravendita dell'unità immobiliare censita in C.F. al sub. ...omississ..., ...omississ..., il posto auto sub. 38 non risulta essere menzionato tra le pertinenze.

Ne deriva che il posto auto in oggetto, non è stato trasferito insieme all'appartamento richiamato nella Tabella Millesimale e a cui contrattualmente è vincolato.

Pertanto appare che l'esecutata sembra aver disatteso le previsioni di regolamento in fase di vendita dell'unità immobiliare.

Si precisa che, il posto auto scoperto, è ubicato sul solaio di copertura dei locali posti al piano seminterrato. Lo scrivente ha rinvenuto la presenza di danni da infiltrazioni di acqua all'interno dei locali box posti al di sotto della predetta area di parcheggio ma non ha potuto eseguire ulteriori approfondimenti.

Pertanto, eventuali danni e/o opere correttive dovranno essere gestite secondo quanto stabilito dall'art. 1126 c.c..

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

BENE N° 10 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO IN CASTELLO DI CISTERNA (NA) ALLA VIA XI SETTEMBRE, TRAVERSA ROSSINI, SNC, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 4, PARTICELLA 2107, SUB. 38.

Con i dati così elaborati, si ottiene la seguente situazione:

Coefficiente complessivo K	Valore medio unitario (V.M.U.) [€/mq]	Superficie commerciale [mq]	Valore di stima provvisorio [€]
1,01	760,73	21,00	16.135,08
		Totale Bene:	**16.135,08**

Tabella 17 – Tabella riepilogativa

Per determinare il valore finale di stima, occorre decurtare al valore provvisorio i seguenti importi:

- Una decurtazione del 5% per assenza di garanzie sui vizi del bene venduto: € 806,75
- Una decurtazione di € 2.000,00 per la partecipazione pro quota alle spese di sanatoria dell'intero piazzale.

Il valore definitivo del bene è € 16.135,08- € 806,75 - € 2.000 => € 13.328,33 => **€ 13.320,00.**

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

LOTTO 11

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 11** - Posto auto scoperto ubicato in Castello di Cisterna (NA) alla via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, piano terra, censito in C.F. al foglio 4, particella 2107, sub. 45, categoria catastale C/6;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa ed il cespite appare correttamente pignorato, sebbene l'ubicazione dell'unità immobiliare, riportata nella certificazione notarile, sia errata in quanto non è Traversa Antonio Vivaldi, ma Traversa Rossini.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- ...omississ... (Proprietà 1/1)

  Codice fiscale e P.IVA...omississ...

  Con sede in ...omississ..., ...omississ...

  ...omississ... - ...omississ... (NA)

CONFINI

Il posto auto scoperto confina a Nord, ad Est e ad Ovest con il bene censito in C.F. al sub. 1, quale viale di accesso al piano seminterrato, ad Est con area esterna, a Sud con il sub. 47.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	1,00	10,00 mq	T
Totale superficie convenzionale:			**10,00 mq**	
Incidenza condominiale:			**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:			**10,00 mq**	

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/12/1998** al **11/12/2006**	...omississ..., nato a ...omississ... (NA) il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., comproprietario della p.lla 1330 e usufrutto per ½ fino al 31/12/1998; ...omississ..., nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., proprietario unico della p.lla 463 fino al 14/05/1998; ...omississ..., nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., comproprietario della p.lla 1330 fino al 14/05/1998	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 1790 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 574 Deduz. P5B Reddito dominicale € 15,71, L. 30.422 Reddito agrario € 4,59, L. 8.897
Dal **11/12/2006** al **29/07/2009**	...omississ..., con sede in ...omississ..., C.F....omississ..., proprietà 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 1790 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 574 Deduz. P5B Reddito dominicale € 15,71, L. 30.422 Reddito agrario € 4,59, L. 8.897
Dal **29/07/2009** ad **oggi**	-	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 2107 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1070
Dal **05/02/2010** al **04/12/2013**	...omississ..., con sede in ...omississ... (NA), C.F....omississ..., proprietà 1000/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 2107, Sub. 45 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Rendita € 14,98 Piano T
Dal **04/12/2013** ad **oggi**	...omississ..., con sede in ...omississ... (NA), C.F....omississ..., proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 2107, Sub. 45 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 10 mq Rendita € 14,98 Piano T

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	2107	45		C6	1	10	10 mq	14,98 €	T	

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	2107				Ente Urbano		1070 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria C/6 (Posto auto scoperto), la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

Come si evince dal confronto tra la planimetria catastale presentata in data 05/02/2010 e lo stato dei luoghi, non sono emerse difformità.

STATO CONSERVATIVO

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

PARTI COMUNI

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

STATO DI OCCUPAZIONE

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **03/08/1979** al **14/05/1998**	...omississ... (proprietà 1/1), nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice Fiscale: ...OMISSISS...	Salvatore Terracciano	03/08/1979	124195	15606

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta	31/08/1979	17764	15850
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli	08/08/1979	8898/B	
Dal **14/01/1981** al **14/05/1998**	...omississ..., (proprietà 1/1), nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice Fiscale: ...OMISSISS...	**Atto di permuta**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Raffaele Luigi Caprioli	14/01/1981	1900	579
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta - SMCV	23/01/1981	1598	1443
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli	21/01/1981	729/C	
Dal **14/05/1998** al **11/12/2006**	...omississ... (nuda proprietà 1/1), nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice fiscale: ...OMISSISS... ...omississ...(nuda proprietà 1/1), nata a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice fiscale: ...OMISSISS... ...omississ... (usufrutto 1/2), nato a ...omississ... (NA), il ...omississ..., Codice fiscale: ...OMISSISS... ...omississ..., (usufrutto ½), nata a ...omississ... (NA), IL ...omississ..., Codice fiscale: ...OMISSISS...	**Atto di donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Antonio Terracciano	14/05/1998	10751	4956
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta – SMCV	02/01/2007	94 e 95	65 e 66
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli	22/05/1998	9180	
Dal **11/12/2006** ad **04/12/2013**	...omississ...(proprietà 1/1),	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

	con sede in ...omississ... (NA), Codice fiscale...omississ...	Vincenzo Pappa Monteforte	11/12/2006	5948	3134
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta	02/01/2007	97 e 98	68 e 69
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli	18/12/2006	11125	
Dal **04/12/2013** ad **oggi**	...omississ...(proprietà 1/1), con sede in ...omississ... (NA), Codice Fiscale...omississ...	**Atto di trasferimento sede sociale**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Vincenzo Pulcini	04/12/2013	55943	15064
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Caserta	20/12/2013	49602	31570
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta, aggiornate al 06/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizione

- ***Atto tra vivi – Trasferimento sede sociale***
  Trascritto a Caserta il 20/12/2013
  Reg. gen. 49602 – Reg. part. 31570
  Quota: 1/1
  A favore di ...omississ..., con sede in ...omississ...
  Contro ...omississ..., con sede in ...omississ...

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Caserta il 14/02/2024
  Reg. gen. 6452 - Reg. part. 5363
  Quota: 1/1
  A favore di ...omississ...
  Contro ...omississ...

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Iscrizioni

- **Ipoteca legale**
  Derivante da 0300 Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 Modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs 193/01
  Trascritta a Caserta il 13/02/2015
  Reg. gen. 4502 – Reg. part. 360
  Quota: 1/1
  Capitale: € 137.114,68
  A favore di ...omississ...
  Contro ...omississ...

- **Ipoteca concessione Amministrativa / Riscossione**
  Derivante da 0424 Ruolo
  Trascritta a Caserta il 28/11/2016
  Reg. gen. 38541 - Reg. part. 5126
  Quota: 1/1
  Capitale: € 148.744,55
  A favore di ...omississ...
  Contro ...omississ...

- **Ipoteca giudiziale**
  Derivante da 0283 Sentenza di condanna
  Trascritta a Caserta il 14/03/2024
  Reg. gen. 10584 - Reg. part. 1106
  Quota: 1/1
  Capitale: € 41.000,00
  A favore di ...omississ...
  Contro ...omississ...

NORMATIVA URBANISTICA

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si veda quanto già precisato per il lotto 2.

PRECISAZIONI

Dall'analisi della certificazione notarile redatta dal Notaio Viviana Frediani, emerge che il posto auto de quo sia abbinato all'unità immobiliare censita in C.F. al sub. ...omississ... (esclusa dal procedimento). Tale risultanza si evince anche dalla lettura della Tabella Millesimale di proprietà generale allegata al regolamento di condominio.

Dalla nota di trascrizione dell'atto di compravendita dell'unità immobiliare censita in C.F. al sub. ...omississ..., il posto auto sub. 45 non risulta essere menzionato tra le pertinenze.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Ne deriva che il posto auto in oggetto, non è stato trasferito insieme all'appartamento richiamato nella Tabella Millesimale e a cui contrattualmente è vincolato.

Pertanto appare che l'esecutata sembra aver disatteso le previsioni di regolamento in fase di vendita dell'unità immobiliare.

Si precisa che, il posto auto scoperto, è ubicato sul solaio di copertura dei locali posti al piano seminterrato. Lo scrivente ha rinvenuto la presenza di danni da infiltrazioni di acqua all'interno dei locali box posti al di sotto della predetta area di parcheggio ma non ha potuto eseguire ulteriori approfondimenti.

Pertanto, eventuali danni e/o opere correttive dovranno essere gestite secondo quanto stabilito dall'art. 1126 c.c..

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

BENE N° 11 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO IN CASTELLO DI CISTERNA (NA) ALLA VIA XI SETTEMBRE, TRAVERSA ROSSINI, SNC, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 4, PARTICELLA 2107, SUB. 45.

Con i dati così elaborati, si ottiene la seguente situazione:

Coefficiente complessivo K	Valore medio unitario (V.M.U.) [€/mq]	Superficie commerciale [mq]	Valore di stima provvisorio [€]
1,01	760,73	10,00	7.683,37
		Totale Bene:	**7.683,37**

Tabella 18 – Tabella riepilogativa

Per determinare il valore finale di stima, occorre decurtare al valore provvisorio i seguenti importi:

- Una decurtazione del 5% per assenza di garanzie sui vizi del bene venduto: € 384,17
- Una decurtazione di € 2.000,00 per la partecipazione pro quota alle spese di sanatoria dell'intero piazzale.

Il valore definitivo del bene è € 7.683,37 - € 384,17 - € 2.000,00 => € 5.299,20 => **€ 5.300,00.**

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

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

Casalnuovo di Napoli li 03/01/2025

1. Documentazione fotografica;
2. Verbale di accesso;
3. Grafici;
4. Documentazione catastale;
5. Documentazione ipotecaria;
6. Certificati;
7. Titoli di proprietà;
8. Titoli Abilitativi;
9. Comunicazione Amministratore.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Sarno Emanuele

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1 - € 97.000,00

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Castello di Cisterna (NA) alla Via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, piano terra, censito in C.F. al foglio 4, particella 2107, sub. 47, categoria catastale A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 70 mq, rendita 387,34 €;

LOTTO 2 - € 5.300,00

- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato in Castello di Cisterna (NA) alla Via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, piano terra, censito in C.F. al foglio 4, particella 2107, sub. 28, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza 10 mq, superficie catastale 10 mq, rendita 14,98 €;

LOTTO 3 - € 5.300,00

- **Bene N° 3** - Posto auto scoperto ubicato in Castello di Cisterna (NA) alla Via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, piano terra, censito in C.F. al foglio 4, particella 2107, sub. 29, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza 10 mq, superficie catastale 10 mq, rendita 14,98 €;

LOTTO 4 - € 5.300,00

- **Bene N° 4** - Posto auto scoperto ubicato in Castello di Cisterna (NA) alla Via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, piano terra, censito in C.F. al foglio 4, particella 2107, sub. 32, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza 10 mq, superficie catastale 10 mq, rendita 14,98 €;

LOTTO 5 - € 5.300,00

- **Bene N° 5** - Posto auto scoperto ubicato in Castello di Cisterna (NA) alla Via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, piano terra, censito in C.F. al foglio 4, particella 2107, sub. 33, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza 10 mq, superficie catastale 10 mq, rendita 14,98 €;

LOTTO 6 - € 5.300,00

- **Bene N° 6** - Posto auto scoperto ubicato in Castello di Cisterna (NA) alla Via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, piano terra, censito in C.F. al foglio 4, particella 2107, sub. 34, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza 10 mq, superficie catastale 10 mq, rendita 14,98 €;

LOTTO 7 - € 5.300,00

- **Bene N° 7** - Posto auto scoperto ubicato in Castello di Cisterna (NA) alla Via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, piano terra, censito in C.F. al foglio 4, particella 2107, sub. 35, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza 10 mq, superficie catastale 10 mq, rendita 14,98 €;

LOTTO 8 - € 5.300,00

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

- **Bene N° 8** - Posto auto scoperto ubicato in Castello di Cisterna (NA) alla Via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, piano terra, censito in C.F. al foglio 4, particella 2107, sub. 36, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza 10 mq, superficie catastale 10 mq, rendita 14,98 €;

LOTTO 9 - € 5.300,00

- **Bene N° 9** - Posto auto scoperto ubicato in Castello di Cisterna (NA) alla Via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, piano terra, censito in C.F. al foglio 4, particella 2107, sub. 37, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza 10 mq, superficie catastale 10 mq, rendita 14,98 €;

LOTTO 10 - € 13.320,00

- **Bene N° 10** - Posto auto scoperto ubicato in Castello di Cisterna (NA) alla Via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, piano terra, censito in C.F. al foglio 4, particella 2107, sub. 38, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza 21 mq, superficie catastale 21 mq, rendita 31,45 €;

LOTTO 11 - € 5.300,00

- **Bene N° 11** - Posto auto scoperto ubicato in Castello di Cisterna (NA) alla Via XI Settembre, Traversa Rossini, snc, piano terra, censito in C.F. al foglio 4, particella 2107, sub. 45, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza 10 mq, superficie catastale 10 mq, rendita 14,98 €.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c