
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Prota Annunziata, nell'Esecuzione Immobiliare 389/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 389/2017 del R.G.E.....	20
Lotto Unico	20



INCARICO

All'udienza del 13/02/2019, il sottoscritto Arch. Prota Annunziata, con studio in Via Gian Lorenzo Bernini, 95 - 80129 - Napoli (NA), e-mail titti.prota@libero.it , PEC arch.prota@pec.it , Tel. 081 5584572, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/02/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marigliano (NA) - Via Giordano Bruno,72

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di causa è un Appartamento su più livelli, completamente autonomo, ubicato nel centro storico del Comune di Marigliano (Na), in via Giordano Bruno n.72. In un zona centrale a pochi passi dalla villa comunale. La zona è provvista delle principali infrastrutture primarie e secondarie. L'immobile è collegato con strade urbane ed extra urbane alle principali vie di comunicazioni, che gli permettono collegamenti veloci con Napoli e con il resto della regione. Marigliano è servita anche dalla Circumvesuviana, la stazione è ubicata a circa 1,5 Km dal centro.

L'immobile ubicato nel fitto tessuto urbano del centro storico, occupa l'angolo tra via Giordano Bruno e via Senatore Calabria. Costruito in aderenza con altri corpi di fabbrica ha una sua autonomia strutturale e funzionale. L'intero immobile è ad uso residenziale, è composto da due piani fuori terra, e un piano seminterrato usato come cantina.

Il bene oggetto di causa è identificato al NCEU del Comune di Marigliano (Na):

- Foglio 20 particella 95 sub 1 cat. A/3,consistenza 6 vani Sup. C. 119,00 mq R.C. 340,86 €.

All'immobile oggetto di causa, si accede attraverso un cancello in ferro, pedonale, posto direttamente su via Giordano Bruno n.72 (vedi foto n.1-2-3-5).

L'immobile è raggiungibile anche attraverso un secondo ingresso, un cancello in ferro carrabile, posto su via Senatore Calabria, attraverso il quale si accede al cortile scoperto di proprietà esclusiva.(vedi foto n.4-42-44)

L'immobile oggetto di causa ha una superficie utile netta abitabile di circa 40,00 mq, per piano, e una superficie convenzionale complessiva di circa 106,00 mq

Attraverso il cancello in ferro posto su via G. Bruno si accede ad un piccolo spazio coperto, sulla destra del quale alcuni gradini consentono di raggiungere la porta blindata di ingresso al piano rialzato.

Al piano rialzato ci sono un soggiorno di circa 22,00 mq, la cucina a vista, di circa 13,00 mq e un piccolo bagno di circa 2,00 mq. (vedi foto da n.8 a n.17)

Il piano rialzato ha un'altezza utile di circa 2,95 ml.

Sul lato opposto alla facciata principale si trova il cortile scoperto di proprietà esclusiva di circa 21,00 mq, completamente recintato. A questo si accede attraverso una porta finestra posta tra la cucina e il bagno, o attraverso l'ingresso carrabile di via Senatore Calabria. (vedi foto n.18-19-20-21)

Nel cortile c'è il vano porta che permette di entrare nella cantina seminterrata di circa 22,00 mq. (vedi foto n.22-23-24-25-26)

Sulla destra,entrando nel soggiorno, c'è una scala in ferro che permette di salire al primo piano.(vedi foto n.9-10)

Al primo piano ci sono due camere da letto, un bagno e un terrazzo con annesso piccolo vano ad uso lavanderia.(vedi foto da n.27 a n.41)



Il primo piano ha un'altezza utile di circa 3,95 ml, questo ha permesso di realizzare una piccola zona soppalco nella camera matrimoniale. Terrazzo di copertura piano, completa l'immobile oggetto di causa. Al Terrazzo si accede solo attraverso una scala mobile.
Rilievo Fotografico. Allegato n.1.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marigliano (NA) - Via Giordano Bruno,72

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutata in base alle risultanze degli atti anagrafici, svolte dalla sottoscritta presso il Comune di Marigliano, è di stato civile Nubile.
Vedi certificato cumulativo di residenza, stato di famiglia e stato civile, rilasciato il 04/03/2019.
Allegato n.2

CONFINI

L'appartamento oggetto di causa confina :

- a Nord e a Ovest con proprietà **** Omissis **** o aventi causa.
- a Sud con via Senatore Calabria.
- a Est con Via Giordano Bruno.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	20,00 mq	22,00 mq	0,20	4,40 mq	2,00 m	Seminterrato
Cortile	21,00 mq	21,00 mq	0,10	2,10 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	41,86 mq	46,00 mq	1,00	46,00 mq	2,95 m	Rialzato
Abitazione	38,30 mq	42,00 mq	1,00	42,00 mq	3,95 m	Primo
Terrazza - balconi	24,40 mq	24,40 mq	0,25	6,10 mq	0,00 m	Primo
Soppalco non praticabile	7,50 mq	8,00 mq	0,10	0,80 mq	1,65 m	Primo
Terrazzo di copertura	39,80 mq	46,00 mq	0,10	4,60 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				106,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/04/1982 al 08/07/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 95, Sub. 1 Categoria A6 Cl.3, Cons. 3,5 vani Piano Terra1
Dal 08/07/1994 al 01/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 95, Sub. 1 Categoria A6 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 122,92 Piano Terra-1
Dal 01/06/2005 al 23/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 95, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 284,05 Piano Terra-1
Dal 23/10/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 95, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 119 mq Rendita € 340,86 Piano Terra-1

I dati catastali identificativi degli immobili in oggetto riportati nell'atto di pignoramento trascritto risultano corretti ed idonei ai fini dell'esatta identificazione dei beni staggiati.



Vedi Visura storica per immobile. Allegato n.3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	95	1		A3	2	6 vani	119 mq	340,86 €	Terra-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Esiste corrispondenza tra i dati catastale e con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, riscontrato dalla sottoscritta in fase di accesso al bene oggetto di causa e la planimetria catastale del bene.

Vedi planimetrie catastali. Allegato n.4

Vedi il rilievo redatto dalla sottoscritta. Allegato n.5

STATO CONSERVATIVO

La qualità generale delle finiture dei cespiti in oggetto è buona e lo stato di conservazione e manutenzione dello stesse è complessivamente discreto, a meno del solaio di copertura del primo piano che presenta segni di infiltrazioni in più punti. Le stesse sono, probabilmente, da attribuirsi allo stato di cattiva manutenzione del lastrico solare di proprietà esclusiva.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sui cespiti pignorati non risultano sussistere vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

Non risultano, altresì, sussistere diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di causa è identificato al NCEU del Comune di Marigliano (Na):

- Foglio 20 particella 95 sub 1 cat. A/3, consistenza 6 vani Sup. C. 119,00 mq R.C. 340,86 €.

L'immobile è ubicato nel centro storico del Comune di Marigliano (Na), in via Giordano Bruno n.72. In un zona centrale a pochi passi dalla villa comunale. La zona è provvista delle principali infrastrutture primarie e secondarie. L'immobile è collegato con strade urbane ed extra urbane alle principali vie di comunicazioni, che gli permettono collegamenti veloci con Napoli e con il resto della regione. Marigliano è servita anche dalla Circumvesuviana, la stazione è ubicata a circa 1,5 Km dal centro.

L'immobile ubicato, nel fitto tessuto urbano del centro storico, occupa l'angolo tra via Giordano Bruno e via Senatore Calabria. Costruito in aderenza con altri corpi di fabbrica ha una sua autonomia strutturale e funzionale.

Il fabbricato oggetto di causa è stato costruito, con una struttura portante in muratura di tufo. I solai sono stati sostituiti nel tempo, quelli attuali sono stati realizzati con struttura mista in c.a. e laterizi.

Sono stati inseriti dei cordoli in c.a.. Inoltre sono state realizzate delle cerchiature ad alcuni vani con telaio chiuso in c.a.

Sicuramente si è provveduto al rifacimento delle piattabande con struttura in c.a.

L'intero immobile è ad uso residenziale, è composto da due piani fuori terra e un piano seminterrato usato come cantina.

Fanno parte dell'immobile oggetto di causa anche il piccolo cortile interno e il terrazzo di copertura piano.

La copertura è raggiungibile solo attraverso una scala mobile posizionata sul terrazzo a livello del primo piano, a questo si accede attraverso la porta finestra della seconda camera da letto.

L'appartamento, oggetto di causa, è posto al piano rialzato e al primo piano del fabbricato, i due piani sono collegati con una scala interna in ferro, ha una superficie interna utile di circa 70 mq totali.

Al piano terra c'è il soggiorno con la cucina a vista e un bagno. Completano il piano terra il cortile di circa 20,00 mq e la cantina di circa 22,00 mq.

Al primo piano ci sono due camere da letto un bagno e un piccolo soppalco. Completano il primo piano un piccolo balcone di circa 1.20 mq, il terrazzo a livello di circa 22,00 mq e una lavanderia di circa 4,00 mq.

L'immobile presenta due accessi, il principale sul fronte strada, avviene attraverso un cancello di ferro e una porta blindata ad un battente, l'altro è posto nel cortile.(vedi foto n.1-2-42)

Entrando dalla porta principale, si accede direttamente ad un ampio soggiorno di circa 22,00 mq, illuminato da una finestra posta immediatamente a sinistra della porta di ingresso. Nel soggiorno sono presenti entrando sulla destra, la scala che conduce al primo piano e infondo la zona cucina. (vedi foto n.7-8-9-10-11-12-13-14-15) La cucina, di circa 13,00 mq, è illuminata da due ampie finestre ad arco, una finestra con affaccio a Sud su via Senatore Calabria e l'altra con affaccio sul cortile interno posto a ovest. Al cortile si accede attraverso una porta finestra, scendendo alcuni gradini posti nelle immediate vicinanze del bagno posto al piano rialzato.(vedi foto n.14-16-17-18) Al primo piano, la scala smonta in un piccolo disimpegno dove a destra c'è la camera da letto matrimoniale, in parte soppalcata, illuminata da una porta finestra con affaccio sul balcone posto al di sopra del portone d'ingresso sulla facciata principale esposta a Est.(vedi foto n.3-6-29-30-31)

Segue il bagno del primo piano, circa 4,00 mq (vedi foto n.32-33), segue a destra del bagno la seconda camera di circa 16,00 mq, illuminata da una finestra e da una porta finestra, che consente di accedere al terrazzo a livello di circa 22,00 mq (vedi foto n.34-35-36-38-39-40). Sul terrazzo c'è una piccola lavanderia di circa 4,00 mq.(vedi foto n.40-41) L'appartamento ha una buona esposizione, la facciata principale su via G. Bruno è esposta a Est, mentre le altre facciate sono esposte a Sud e a Ovest. La struttura è realizzata con muri portanti perimetrali di circa 60 cm, i solai sono realizzati con travetti in c.a. gettati e laterizi. Le tramezzature interne sono realizzate con laterizi da 8 cm. Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono realizzate in alluminio bianco con vetro camera alcuni sono chiusi da napoletane di ferro zincato di colore grigio altri sono protetti esternamente da cancelli di ferro grigio scuro.(vedi foto n.5-6-13-19-37)



Le bussole interne sono di legno tipo noce tanganica e vetro smerigliato.(vedi foto n.30) L' appartamento presenta,al piano terra, una pavimentazione omogenea realizzata con piastrelle di gres porcellanato tipo cotto. Al primo piano, tranne nel bagno c'è il parquet.

Le pareti interne sono tinteggiate con colori chiari. al Primo piano alcune pareti presentano segni di infiltrazione proveniente dal terrazzo di coperture.

L'immobile è fornito dei seguenti impianti: Impianto elettrico. Impianto igienico-sanitario. Impianto citofonico. L'intero immobile così come tutti gli impianti,si presenta in discrete condizioni. Si allega rilievo fotografico. Allegato n.1

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

All'atto del sopralluogo effettuato nel mese di marzo 2019, il bene risulta occupato senza titolo dal sig. **** Omissis **** nato a Marigliano il 04.10.1969.

Lo stesso è stato identificato dal custode, così come riportato nel verbale di accesso. Allegato n.6

Unitamente al sig. **** Omissis **** occupano il bene oggetto di causa anche i suoi familiari :

La moglie sig.ra **** Omissis **** nata a Marigliano il 15.04.1959.

Il figlio sig. **** Omissis **** nato a san Paolo Bel Sito il 20.12.1989.

Vedi Certificato cumulativo di Residenza e stato di famiglia. Allegato n.7

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/1992 al 08/07/1994	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alessandro Scarnecchia	14/12/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SMCV	29/12/1992	32839	27728
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/07/1994 al 01/06/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi coppola	08/07/1994	43515	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SMCV	04/08/1994	21869	18237



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/06/2005 al 23/10/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi coppola	01/06/2005	58039	19102
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SMCV	24/06/2005	33773	18067
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/2006 al 22/03/2019	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mari luisa D'anna	23/10/2006	94104	33511
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SMCV	31/10/2006	65191	31888
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Alla relazione si allegano i seguenti titoli di provenienza. Allegato n.8

- Nota di trascrizione e atto di compravendita per Notaio**** Omissis **** del 14 dicembre 1992, rep. n.16839, trascritto il 29.12.1992 ai nn. 32839/27728;
- Nota di Trascrizione e atto di compravendita per Notaio**** Omissis **** del 8 luglio 1994, rep. 43515, trascritto il 04.08.1994 al n.21869/18237.
- Atto di compravendita per Notaio **** Omissis **** del 23 ottobre 2006, rep. 94104, Trascritto il 31.10.2006 al n. 65191/31888.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 22/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caserta SMCV il 24/06/2005
Reg. gen. 33774 - Reg. part. 12683
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio L. Coppola
Data: 03/06/2005
N° repertorio: 58042
N° raccolta: 19105
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Caserta il 23/10/2006
Reg. gen. 65192 - Reg. part. 24732
Importo: € 400.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 133.600,00
Rogante: Notaio M.L. D'Anna
Data: 23/10/2006
N° repertorio: 94105
N° raccolta: 33512

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Caserta il 11/01/2018
Reg. gen. 1208 - Reg. part. 969
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Vedi ispezione ipotecaria fatta dalla sottoscritta in data 22.03.2019. Allegato n.9

NORMATIVA URBANISTICA

Il Responsabile Settore IV del Comune di Marigliano (NA), letta la richiesta inoltrata dalla sottoscritta mezzo pec del 21/02/2019 Prot. n.798/settore IV del 25.02.2019 per l'immobile oggetto di causa, sito in via Giordano Bruno, certifica che l'area ove insiste l'immobile oggetto di causa ovvero: N.C.E.U. Foglio 20 part.95 ricade in "Zona A" - Centro Storico-stralciata (senza indice di edificabilità) visto il Piano Regolatore Generale approvato dall'Amministrazione Provinciale di Napoli con Decreto n.71 del 14/06/1990. Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica, Protocollo n. 5096 del 20/03/2019. Allegato n.10



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La scrivente, con nota PEC del 22.02.2019, ha provveduto a richiedere al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Marigliano il rilascio di copia dei Permessi di Costruire (o Concessione/Licenza edilizia) e degli atti in variante (DIA, SCIA ed altri titoli abilitativi edilizi) e/o sanatoria rilasciate al debitore esecutato riguardanti il compendio immobiliare in oggetto, fornendo gli estremi dei principali documenti urbanistici di cui si ha notizia dai titoli di provenienza. Il Bene oggetto di causa è un piccolo fabbricato costruito prima del 1 settembre 1967. Il fabbricato, in oggetto, in seguito ai danni riportati dopo il terremoto del 1980, è stato oggetto di interventi edilizi realizzati ai sensi della Legge 219/81, in ditta all'allora proprietaria sig.ra **** Omissis ****.

In seguito il comune di Marigliano ha rilasciato, al sig **** Omissis **** l'Autorizzazione per esecuzione Lavori Edili, Autorizzazione n.163 del 15.11.1995, richiesta per lavori di manutenzione ordinarie e straordinaria relativa all'appartamento oggetto di causa. Allegato n.11

Questo è l'ultimo titolo abilitativo rinvenuto.

Per completezza va riferito che, secondo quanto comunicato dall'Ufficio Tecnico, non risulta siano presenti ulteriori documenti urbanistici relativi ai beni pignorati intervenuti successivamente al suddetto permesso né risulta sia stato rilasciato il certificato di agibilità. A tal proposito, secondo quanto previsto dall'art. 35 comma 20 della L. 47/85, potrà essere richiesto il rilascio del certificato di agibilità previo versamento dei diritti di segreteria pari a circa 100,00 €, nonché delle spese tecniche il tutto per un onere complessivo stimabile in ulteriori 1.000,00 €.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Un attento confronto tra lo stato di fatto, riscontrato in fase di sopralluogo, e successiva restituzione grafica del bene oggetto di causa redatto dalla sottoscritta, ha evidenziato delle lievi difformità tra il grafico di progetto allegato all' Autorizzazione n.163/95 e quanto di fatto è ad oggi lo stato dei luoghi.

Vedi grafico di rilievo CTU. Allegato n. 5

Vedi grafico Autorizzazione n. 163/1995. Allegato n.11

Nel fascicolo rinvenuto presso l'ufficio Tecnico del comune di Marigliano, si è rinvenuta anche un ordinanza del Sindaco che evidenziava le difformità riscontrate dalla sottoscritta, Ordinanza n.135 del 08.07.1997, con la quale si chiedeva il ripristino dello stato dei luoghi.

Tuttavia il sig. **** Omissis **** ha presentato ricorso presso il Tribunale Amministrativo Regionale per La Campania, ed è ricorso contro tale ordinanza. Allegato n.12

La sottoscritta, non avendo rinvenuto nel fascicolo la sentenza definitiva del TAR, relativa a tale ricorso, ritiene che per il bene oggetto di causa, sia stato realizzato un illecito (lievi modifiche alla distribuzione interna degli ambienti, realizzata in difformità del titolo abilitativo).



Tuttavia l'abuso può essere sanato in base al combinato disposto dall' artt. 36 e 37, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40 comma 6° della L.28 febbraio 1985,n. 47. L'art. 36 - Accertamento di conformità - Prevede che in caso di interventi realizzati in assenza di segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa (come nel nostro caso) , nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, , fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002) E' pertanto necessario presentare istanza per l'immobile oggetto di causa.

Pagare la sanzione amministrativa, visto che l'abuso non ha sicuramente ampliato i volumi esistenti ma solo modificato la distribuzione interna. E' poi necessario provvedere alla presentazione al Catasto della piantina aggiornata. Per completezza va riferito che, secondo quanto comunicato dall'Ufficio Tecnico, non risulta siano presenti ulteriori documenti urbanistici relativi ai beni pignorati intervenuti successivamente ai suddetti permessi né risulta sia stato rilasciato il certificato di agibilità. A tal proposito, secondo quanto previsto dall'art. 35 comma 20 della L. 47/85 potrà essere richiesto il rilascio del certificato di agibilità previo versamento dei diritti di segreteria, nonché delle spese tecniche il tutto per un onere complessivo stimabile in ulteriori 2.000,00 €.

In definitiva può essere considerato il seguente prospetto sintetico dei costi di regolarizzazione urbanistica:

Certificato di agibilità	1.000,00 €
Certificato di Conformità art.36,art. 37 DPR 380/2001	2.000,00 €
Totale costi di regolarizzazione urbanistica	3.500,00 €

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
L'immobile risulta essere completamente indipendente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marigliano (NA) - Via Giordano Bruno,72
L'immobile oggetto di causa è un Appartamento su più livelli, completamente autonomo, ubicato nel centro storico del Comune di Marigliano (Na), in via Giordano Bruno n.72. In un zona centrale a pochi passi dalla villa comunale. La zona è provvista delle principali infrastrutture primarie e secondarie. L'immobile è collegato con strade urbane ed extra urbane alle principali vie di comunicazioni, che gli permettono collegamenti veloci con Napoli e con il resto della regione. Marigliano è servita anche dalla Circumvesuviana, la stazione è ubicata a circa 1,5 Km dal centro. L'immobile ubicato nel fitto tessuto urbano del centro storico, occupa l'angolo tra via Giordano Bruno e via Senatore Calabria. Costruito in aderenza con altri corpi di



fabbrica ha una sua autonomia strutturale e funzionale. L'intero immobile è ad uso residenziale, è composto da due piani fuori terra, e un piano seminterrato usato come cantina. Il bene oggetto di causa è identificato al NCEU del Comune di Marigliano (Na):

- Foglio 20 part. 95 sub 1 cat. A/3,consistenza 6 vani Sup. C. 119,00 mq R.C. 340,86 €.

All'immobile oggetto di causa, si accede attraverso un cancello in ferro, pedonale, posto direttamente su via Giordano Bruno n.72 (vedi foto n.1-2-3-5). L'immobile è raggiungibile anche attraverso un secondo ingresso, un cancello in ferro carrabile, posto su via Senatore Calabria, attraverso il quale si accede al cortile scoperto di proprietà esclusiva.(vedi foto n.4-42-44)

L'immobile oggetto di causa ha una superficie utile netta abitabile di circa 40,00 mq, per piano, e una superficie convenzionale complessiva di circa 106,00 mq Attraverso il cancello in ferro posto su via G. Bruno si accede ad un piccolo spazio coperto, sulla destra del quale alcuni gradini consentono di raggiungere la porta blindata di ingresso al piano rialzato. Al piano rialzato ci sono un soggiorno di circa 22,00 mq, la cucina a vista, di circa 13,00 mq e un piccolo bagno di circa 2,00 mq. (vedi foto da n.8 a n.17) Il piano rialzato ha un'altezza utile di circa 2,95 ml. Sul lato opposto alla facciata principale si trova il cortile scoperto di proprietà esclusiva di circa 21,00 mq, completamente recintato. A questo si accede attraverso una porta finestra posta tra la cucina e il bagno, o attraverso l'ingresso carrabile di via Senatore Calabria. (vedi foto n.18-19-20-21) Nel cortile c'è il vano porta che permette di entrare nella cantina seminterrata di circa 22,00 mq. (vedi foto n.22-23-24-25-26) Sulla destra,entrando nel soggiorno, c'è una scala in ferro che permette di salire al primo piano.(vedi foto n.9-10) Al primo piano ci sono due camere da letto, un bagno e un terrazzo con annesso piccolo vano ad uso lavanderia.(vedi foto da n.27 a n.41) Il primo piano ha un'altezza utile di circa 3,95 ml, questo ha permesso di realizzare una piccola zona soppalco nella camera matrimoniale. Terrazzo di copertura piano, completa l'immobile oggetto di causa. Al Terrazzo si accede solo attraverso una scala mobile. Rilievo Fotografico. Allegato n.1.

Identificato al catasto Fabbricati

- Foglio 20 part. 95 sub 1 cat. A/3,consistenza 6 vani Sup. C. 119,00 mq R.C. 340,86 €.

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

Valore di stima del bene: € 139.000,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

CONTEGGIO ESTIMATIVO E VALUTAZIONE

Si procede alla valutazione dell'immobile oggetto di causa, ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima: quello analitico e quello sintetico. Appartamento sito in Marigliano (Na) alla via Giordano Bruno n 72.

Dati catastali:



Comune di Marigliano (E955) via Giordano Bruno n 74, Part.IIa 95, foglio 20, Sub. 1, piano T-1

Totale superficie convenzionale Lorda mqe 106,00.

1.Procedimento di stima analitico.

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Nella determinazione del valore locativo dell'immobile, oggetto di causa, la sottoscritta ha considerato le seguenti fonti:

Borsa Immobiliare di Napoli, listino ufficiale 2018, I semestre ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via Giordano Bruno, ricade in zona centrale.

Precisamente: valore locativo unitario semicentro, V.L.U. 4,50 €/mq. Allegato n.13

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, abbiamo:

$4,50 \text{ €/mq} \times 106,00 \text{ mq} = 477,00 \text{ €}$ valore locativo mensile.

Agenzia territorio quotazioni O.M.I. Il semestre 2018, ultimo pubblicato, V.L.U. tipologia Civile Abitazione, Categoria Catastale A/2, 3,4 a 5,1 (€/mq per mese) calcolo per superficie lorda. Allegato n.14

Utilizzando un valore medio abbiamo:

$4,25 \text{ €/mq} \times 106,00 \text{ mq} = 450,50 \text{ €}$ valore locativo mensile.

Inoltre la sottoscritta, ha effettuato un'analisi di mercato presso diverse agenzie immobiliari (Tre Elle Immobiliare, Marigliano (NA), Mab Immobiliare (NA)), Gabetti Esposito Elisa Marigliano (NA), Dimensionekasa, Dottor House Immobiliare, dalla quale è risultato che, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di causa, vi sono richieste di locazione per appartamenti ristrutturati di varie tipologie e quadrature, che variano da 300 € per quadratura di 60 mq, 320 € per quadratura di 60 mq, 380 € per una quadratura di 80 mq, 400 € per una quadratura di 105 mq, 400 € per una quadratura di 95 mq, 450 € per una quadratura di 70 mq, 450 € per una quadratura di 80 mq a 500 € per una quadratura di 121 mq. Per un valore che varia da 5,6 €/mq a 3,8 €/mq pari a un valore medio 4,70 €/mq; considerando che l'appartamento oggetto di causa si presenta in buone condizioni è stato considerato il valore medio pari a 4,70 €/mq. Allegato n.15

$4,70 \text{ €/mq} \times 106,00 \text{ mq} = 498,20 \text{ €}$ valore locativo mensile.

Operando una media tra i due valori trovati abbiamo:

$(477,00 \text{ €} + 450,50 \text{ €} + 498,20 \text{ €}) / 3 = 475,00 \text{ €}$

Tenendo conto di tutti i valori locativi su indicati è giunta alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 475,00 pari ad un canone lordo annuo € 5.700,00.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a € 3.990,00.

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 3% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato.



Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3%, si ottiene :

$$V1 = \text{€ } 3.990,00 : 0,03 = \text{€ } 133.000,00.$$

2.Procedimento di stima sintetico.

Ho svolto un'indagine in merito alla determinazione del valore di mercato di immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima. Nella determinazione del valore di mercato al mq dell'immobile, oggetto di causa, la sottoscritta ha considerato le seguenti fonti, si precisa che in questo caso le superficie deve essere considerata lorda (in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale) (Norma Uni 10750/2005):

Borsa Immobiliare di Napoli, listino ufficiale 2018, 1 semestre ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via Giordano Bruno, ricade in zona centrale.

Precisamente: valori mercato unitari centro, V.M.U. 1.400 €/mq. Allegato n.13

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, abbiamo:

$$1.400 \text{ €/mq} \times 106,00 \text{ mq} = 148.400,00 \text{ € valore mercato.}$$

Agenzia territorio quotazioni O.M.I., II semestre 2018, ultimo pubblicato, V.M.U. abitazione tipo civile da 1150 a 1.750 (€/mq) calcolo per superficie lorda. Allegato n.14

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in buone condizioni useremo il valore medio, abbiamo:

$$1.450,00 \text{ €/mq} \times 106,00 \text{ mq} = 153.700,00 \text{ € valore mercato.}$$

Inoltre la sottoscritta, ha effettuato un'analisi di mercato presso diverse agenzie immobiliari (Tre Elle Immobiliare, Marigliano (NA), Dimensionekasa Marigliano (NA), Renmax Immobiliare (Na), Immobiliare Menecini, dalla quale è risultato che, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di causa, vi sono richieste di vendita per appartamenti della stessa tipologia, che variano da 95.000 € per quadratura di 90 mq, 110.000 € per quadratura di 75 mq, 126.000 € per quadratura di 110 mq, 150.000 € per quadratura di 111 mq . Per un valore che un valore medio pari a 1.250 €/mq. Allegato n.16

$$1.250 \text{ €/mq} \times 106,00 \text{ mq} = 132.500,00 \text{ € valore mercato.}$$

Operando una media tra i valori trovati abbiamo:

$$(148.400,00 \text{ €} + 153.700 \text{ €} + 132.500,00 \text{ €}) / 3 = 144.866,00 \text{ € valore medio di mercato.}$$

$$V2 = 144.870,00 \text{ €}$$

Considerando la media aritmetica dei due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima, ovvero quello analitico e quello sintetico (V1 e V2) essa risulta essere la seguente:

$$V_{\text{medio}} = (\text{€ } 133.000,00 + \text{€ } 144.870,00) : 2 = \text{€ } 138.933,00$$

In conclusione si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto di causa, in € 139.000,00 (centotrentanovemilaeuro/zerocentesimi).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Marigliano (NA) - Via Giordano Bruno,72	106,00 mq	1.310,00 €/mq	€ 139.000,00	100,00%	€ 139.000,00
Valore di stima:					€ 139.000,00



Quanto alla determinazione degli adeguamenti e delle correzioni da apportare al valore complessivo stimato, può farsi riferimento alla seguente tabella sinottica:

Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]						
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Pari al 5% del valore di stima.	6.950,00						
Manutenzione e revisione degli impianti	Ai fini del conseguimento della conformità degli impianti si rende necessario uno specifico intervento di manutenzione e revisione, il cui costo è stato stimato in circa 2.000,00€.	2.000,00						
Oneri per Attestazione Prestazione Energetica	Gli immobili non sono dotati di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale sarà necessaria una spesa stimabile in circa 500,00 €.	550,00						
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Nel paragrafo "Regolarità Edilizia" sono stati stimati i seguenti oneri relativi alle procedure da attivarsi per la regolarizzazione urbanistica dei beni: <table border="1" data-bbox="475 645 1300 795"> <tr> <td>Certificato di agibilità</td> <td>1.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>Certificato di Conformità art.36,art. 37 DPR 380/2001</td> <td>2.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>Totale costi di regolarizzazione urbanistica</td> <td>3.500,00 €</td> </tr> </table>	Certificato di agibilità	1.000,00 €	Certificato di Conformità art.36,art. 37 DPR 380/2001	2.000,00 €	Totale costi di regolarizzazione urbanistica	3.500,00 €	3.500,00
Certificato di agibilità	1.000,00 €							
Certificato di Conformità art.36,art. 37 DPR 380/2001	2.000,00 €							
Totale costi di regolarizzazione urbanistica	3.500,00 €							
Stato d'uso e manutenzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante i coefficienti correttivi, dello stato conservativo del fabbricato nel suo complesso e della specifica unità immobiliare. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00						
Stato di possesso	Le unità immobiliari sono attualmente occupate dal debitore esecutato, sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna decurtazione atteso che il futuro aggiudicatario avrà la facoltà di richiedere l'immediata liberazione dell'immobile a seguito dell'atto di trasferimento.	0,00						
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è già tenuto conto della sussistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui cespiti pignorati. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00						
Spese condominiali insolute	Non risultano sussistere spese condominiali insolute.	0,00						
Totale correzioni	-	13.000,00						

Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a 13.000,00 €.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima alla data della presente relazione, al netto delle decurtazioni, ammonta in definitiva a:

Valore finale di stima: € 126.000,00

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

Napoli, li 16/10/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Prota Annunziata



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato cumulativo Sig.ra Serpico Eugenia
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Planimetria Catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Rilievo stato dei Luoghi CTU
- ✓ N° 6 Altri allegati - Verbale di Accesso
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificato cumulativo sig. Cervo Giovanni
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Titoli di Provenienza al ventennio
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 10 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 11 Altri allegati - Autorizzazione Edilizia n.163 del 15.11.1995
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ricorso al TAR
- ✓ N° 13 Altri allegati - Valori B.I.N.
- ✓ N° 14 Altri allegati - Valori O.M.I.
- ✓ N° 15 Altri allegati - Indagine di Mercato Fitto
- ✓ N° 16 Altri allegati - Indagine di Mercato Vendite



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marigliano (NA) - Via Giordano Bruno,72
L'immobile oggetto di causa è un Appartamento su più livelli, completamente autonomo, ubicato nel centro storico del Comune di Marigliano (Na), in via Giordano Bruno n.72. In un zona centrale a pochi passi dalla villa comunale. La zona è provvista delle principali infrastrutture primarie e secondarie. L'immobile è collegato con strade urbane ed extra urbane alle principali vie di comunicazioni, che gli permettono collegamenti veloci con Napoli e con il resto della regione. Marigliano è servita anche dalla Circumvesuviana, la stazione è ubicata a circa 1,5 Km dal centro. L'immobile ubicato nel fitto tessuto urbano del centro storico, occupa l'angolo tra via Giordano Bruno e via Senatore Calabria. Costruito in aderenza con altri corpi di fabbrica ha una sua autonomia strutturale e funzionale. L'intero immobile è ad uso residenziale, è composto da due piani fuori terra, e un piano seminterrato usato come cantina. Il bene oggetto di causa è identificato al NCEU del Comune di Marigliano (Na):

- Foglio 20 part. 95 sub 1 cat. A/3,consistenza 6 vani Sup. C. 119,00 mq R.C. 340,86 €.

All'immobile oggetto di causa, si accede attraverso un cancello in ferro, pedonale, posto direttamente su via Giordano Bruno n.72 (vedi foto n.1-2-3-5). L'immobile è raggiungibile anche attraverso un secondo ingresso, un cancello in ferro carrabile, posto su via Senatore Calabria, attraverso il quale si accede al cortile scoperto di proprietà esclusiva.(vedi foto n.4-42-44) L'immobile oggetto di causa ha una superficie utile netta abitabile di circa 40,00 mq, per piano, e una superficie convenzionale complessiva di circa 106,00 mq Attraverso il cancello in ferro posto su via G. Bruno si accede ad un piccolo spazio coperto, sulla destra del quale alcuni gradini consentono di raggiungere la porta blindata di ingresso al piano rialzato. Al piano rialzato ci sono un soggiorno di circa 22,00 mq, la cucina a vista, di circa 13,00 mq e un piccolo bagno di circa 2,00 mq. (vedi foto da n.8 a n.17) Il piano rialzato ha un'altezza utile di circa 2,95 ml. Sul lato opposto alla facciata principale si trova il cortile scoperto di proprietà esclusiva di circa 21,00 mq, completamente recintato. A questo si accede attraverso una porta finestra posta tra la cucina e il bagno, o attraverso l'ingresso carrabile di via Senatore Calabria. (vedi foto n.18-19-20-21) Nel cortile c'è il vano porta che permette di entrare nella cantina seminterrata di circa 22,00 mq. (vedi foto n.22-23-24-25-26) Sulla destra, entrando nel soggiorno, c'è una scala in ferro che permette di salire al primo piano.(vedi foto n.9-10) Al primo piano ci sono due camere da letto, un bagno e un terrazzo con annesso piccolo vano ad uso lavanderia.(vedi foto da n.27 a n.41) Il primo piano ha un'altezza utile di circa 3,95 ml, questo ha permesso di realizzare una piccola zona soppalco nella camera matrimoniale. Terrazzo di copertura piano, completa l'immobile oggetto di causa. Al Terrazzo si accede solo attraverso una scala mobile.

Rilievo Fotografico. Allegato n.1.

Identificato al catasto Fabbricati

- Foglio 20 part. 95 sub 1 cat. A/3,consistenza 6 vani Sup. C. 119,00 mq R.C. 340,86 €.

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

Destinazione urbanistica: Il Responsabile Settore IV del Comune di Marigliano (NA),letta la richiesta inoltrata dalla sottoscritta mezzo pec del 21/02/2019 Prot. n.798/settore IV del 25.02.2019 per l'immobile oggetto di causa, sito in via Giordano Bruno, certifica che l'area ove insiste l'immobile oggetto di causa ovvero: N.C.E.U. Foglio 20 part.95 ricade in "Zona A" -



Centro Storico-stralciata (senza indice di edificabilità) visto il Piano Regolatore Generale approvato dall'Amministrazione Provinciale di Napoli con Decreto n.71 del 14/06/1990. Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica, Protocollo n. 5096 del 20/03/2019.

Allegato n.10



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 389/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Marigliano (NA) - Via Giordano Bruno,72		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 95, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	106,00 mq
Stato conservativo:	La qualità generale delle finiture dei cespiti in oggetto è buona e lo stato di conservazione e manutenzione dello stesse è complessivamente discreto, a meno del solaio di copertura del primo piano che presenta segni di infiltrazioni in più punti. Le stesse sono, probabilmente, da attribuirsi allo stato di cattiva manutenzione del lastrico solare di proprietà esclusiva.		
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto di causa è un Appartamento su più livelli, completamente autonomo, ubicato nel centro storico del Comune di Marigliano (Na), in via Giordano Bruno n.72. In un zona centrale a pochi passi dalla villa comunale. La zona è provvista delle principali infrastrutture primarie e secondarie. L'immobile è collegato con strade urbane ed extra urbane alle principali vie di comunicazioni, che gli permettono collegamenti veloci con Napoli e con il resto della regione. Marigliano è servita anche dalla Circumvesuviana, la stazione è ubicata a circa 1,5 Km dal centro. L'immobile ubicato nel fitto tessuto urbano del centro storico, occupa l'angolo tra via Giordano Bruno e via Senatore Calabria. Costruito in aderenza con altri corpi di fabbrica ha una sua autonomia strutturale e funzionale. L'intero immobile è ad uso residenziale, è composto da due piani fuori terra, e un piano seminterrato usato come cantina. Il bene oggetto di causa è identificato al NCEU del Comune di Marigliano (Na): - Foglio 20 particella 95 sub 1 cat. A/3, consistenza 6 vani Sup. Catastale 119,00 mq R.C. 340,86 €. All'immobile oggetto di causa, si accede attraverso un cancello in ferro, pedonale, posto direttamente su via Giordano Bruno n.72 (vedi foto n.1-2-3-5). L'immobile è raggiungibile anche attraverso un secondo ingresso, un cancello in ferro carrabile, posto su via Senatore Calabria, attraverso il quale si accede al cortile scoperto di proprietà esclusiva.(vedi foto n.4-42-44) L'immobile oggetto di causa ha una superficie utile netta abitabile di circa 40,00 mq, per piano, e una superficie convenzionale complessiva di circa 106,00 mq Attraverso il cancello in ferro posto su via G. Bruno si accede ad un piccolo spazio coperto, sulla destra del quale alcuni gradini consentono di raggiungere la porta blindata di ingresso al piano rialzato. Al piano rialzato ci sono un soggiorno di circa 22,00 mq, la cucina a vista, di circa 13,00 mq e un piccolo bagno di circa 2,00 mq. (vedi foto da n.8 a n.17) Il piano rialzato ha un'altezza utile di circa 2,95 ml. Sul lato opposto alla facciata principale si trova il cortile scoperto di proprietà esclusiva di circa 21,00 mq, completamente recintato. A questo si accede attraverso una porta finestra posta tra la cucina e il bagno, o attraverso l'ingresso carrabile di via Senatore Calabria. (vedi foto n.18-19-20-21) Nel cortile c'è il vano porta che permette di entrare nella cantina seminterrata di circa 22,00 mq. (vedi foto n.22-23-24-25-26) Sulla destra, entrando nel soggiorno, c'è una scala in ferro che permette di salire al primo piano.(vedi foto n.9-10) Al primo piano ci sono due camere da letto, un bagno e un terrazzo con annesso piccolo vano ad uso lavanderia.(vedi foto da n.27 a n.41) Il primo piano ha un'altezza utile di circa 3,95 ml, questo ha permesso di realizzare una piccola zona soppalco nella camera matrimoniale. Terrazzo di copertura piano, completa l'immobile oggetto di causa. Al Terrazzo si accede solo attraverso una scala mobile. Rilievo Fotografico. Allegato n.1.</p>		
Vendita soggetta a IVA:			
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

