

---

# TRIBUNALE DI NOLA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mazza Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 87/2022 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali .....	7
Precisazioni.....	8
Patti.....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	12
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta .....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 87/2022 del R.G.E.....	21
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 72.489,06</b> .....	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22



## INCARICO

---

In data 07/06/2022, la sottoscritta Arch. Mazza Tiziana, con studio in Via Ben Hur, 10 - 80126 - Napoli (NA), email arch.tiziana@gmail.com, PEC tiziana.mazza@archiworldpec.it, Tel. 081 7 645 229, Fax 081 7 645 229, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/06/2022 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 Nola (NA) - Via del Consigliere n. 29 (catastalmente n. 302), scala unica, piano Terra

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di immobile sito in Nola via del Consigliere n. 29 posto al piano Terra di una palazzina di due piani fuori terra (piano terra e primo piano) adibiti a civile abitazione, munita di un'area cortilizia interna di medie dimensioni (bene comune non censibile) e con ingresso prospiciente Via del Consigliere n. 29, Nola (NA). L'appartamento è identificato al C.F. del Comune di Nola al foglio 2, p.lla 295, sub.2, Cat. A/4, classe 6, vani 6, superficie catastale mq. 162 (escluse aree scoperte) e appartiene in piena proprietà a [REDACTED] coniugato in regime di comunione dei beni con [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]. L'accesso al corpo di fabbrica è garantito da un cancello carrabile non elettrico che immette nella corte esterna, oltrepassata la predetta che è adibita in parte al carico e scarico si giunge all'unica cassa scale della palazzina che serve i piani. Trattasi di un fabbricato in tufo, nella zona circostante il fabbricato vi è facile possibilità di parcheggio non a pagamento e non custodito. La palazzina è in discrete condizioni di manutenzione. Via del Consigliere è una zona semi-centrale tranquilla e residenziale del comune di Nola. La predetta zona è situata a pochi minuti dal centro cittadino e storico di Nola nei dintorni di Nola si trovano due centri di attrazione economica e commerciale quali il CIS (Centro Ingresso e Sviluppo Campania "Gianni Nappi SPA") che rappresenta uno dei poli distributivi di merci più importanti d'Italia e d'Europa e collegato al CIS vi è il centro commerciale "Vulcano buono" un complesso e grosso centro multifunzionale costituito da un albergo Holiday Inn, un ipermercato Auchan, un cinema multisala e da una galleria con 155 negozi e diversi punti di ristoro; inoltre l'interporto campano che può vantare, unico caso in Italia, una stazione ferroviaria interna collegata alla rete nazionale e gestita da RFI-FS i collegamenti sono stazione di Nola linea Napoli/Baiano della Circumvesuviana linea Cannello/Avellino e Salerno/Caserta delle Ferrovie dello Stato; autostrada Caserta/Salerno e Napoli/Canosa autostrada dei due mari; La Strada statale 7 bis di Terra di Lavoro attraversa gran parte del territorio comunale dove assume la denominazione di via Nazionale delle Puglie. L'appartamento è composto da due blocchi posti al piano terra è divisi tra loro dalla cassa scale dell'immobile, tutti gli ambienti si presentano allo stato rustico, con impianti incompleti, privi di finiture e in alcuni casi privi di infissi esterni con un quadro generale alquanto fatiscente. Gli ambienti sono divisi tra loro attraverso classiche tramezzature in laterizio e si presentano adeguatamente illuminati e areati.



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nola (NA) - Via del Consigliere n. 29 (catastalmente n. 302), scala unica, piano Terra

## 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:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Con atto del 25/02/2016 redatto dal Notaio [REDACTED] iscritto presso il ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, rep.17.602 e racc 13.595 trascritto ai nn.6892/5280 in data 02/03/2016.

I coniugi [REDACTED] hanno optato per il regime di comunione dei beni.

## CONFINI CONFINI

L'immobile confina:

- Cortile condominiale;
- Cassa scale;
- via del consigliere;
- Proprietà [REDACTED]

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	149,56 mq	162,06 mq	1,00	162,06 mq	3,60 m	Terra



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>162,06 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>162,06 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare è sita in Via del Consigliere n. 29 Nola (Na) al piano terra, di una palazzina adibita prevalentemente a residenza, è divisa in due porzioni distaccate tra loro dalla cassa scale a servizio della palazzina. L'appartamento su descritto è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Nola al foglio 2, p.lla 295 sub. 2; allo stato attuale è inabitabile in quanto è allo stato rustico; la gran parte delle tinteggiature interne non sono intonacate e gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono incompleti. L'intero edificio ha una struttura verticale in muratura di tufo e pilastri in c.a. mentre quella orizzontale è del tipo mista, con travetti in c.a. e laterizi ed è composto da due piani fuori terra oltre alla copertura che è piana. La palazzina nonché l'area esterna si presentano in buone condizioni di manutenzione. La zona risulta alquanto tranquilla, costituita da tipologie costruttive di recente costruzione prevalentemente a carattere residenziale e dista una quindicina di minuti in macchina dal centro sociale e commerciale di Nola.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 02/05/2009	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED] Diritto di Proprietà' per 500/1000. [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED] Diritto di Proprietà' per 500/1000.</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>            Fg. 2, Part. 295, Sub. 2            Categoria A4            Cl.6, Cons. 6 vani            Superficie catastale 162 mq            Rendita € 371,85            Piano terra</p>
Dal 02/05/2009 al 08/03/2011	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED] Diritto di Proprietà' per 667/1000. [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED] Diritto di Proprietà' per 42/1000. [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED] Diritto di Proprietà' per 41/1000. [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED] Diritto di Proprietà' per 41/1000. [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED] Diritto di Proprietà' per 42/1000. [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED] Diritto di Proprietà' per 41/1000. # [REDACTED]</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>            Fg. 2, Part. 295, Sub. 2            Categoria A4            Cl.6, Cons. 6 vani            Superficie catastale 162 mq            Rendita € 371,85            Piano terra</p>



	<p>[REDACTED]  [REDACTED] Diritto di Proprieta' per 42/1000.  [REDACTED] Diritto di Proprieta' per 42/1000.  [REDACTED]  [REDACTED] Diritto di Proprieta' per 42/1000.</p>	
Dal 08/03/2011 al 25/02/2016	<p>[REDACTED]  [REDACTED] Diritto di Proprieta' per 125/1000.  [REDACTED]  [REDACTED] Diritto di Proprieta' per 125/1000.  [REDACTED] Diritto di Proprieta' per 125/1000.</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fg. 2, Part. 295, Sub. 2  Categoria A4  Cl.6, Cons. 6 vani  Superficie catastale 162 mq  Rendita € 371,85  Piano terra</p>
Dal 25/02/2016 al 16/09/2022	<p>[REDACTED]  [REDACTED] Diritto di Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fg. 2, Part. 295, Sub. 2  Categoria A4  Cl.6, Cons. 6 vani  Superficie catastale 162 mq  Rendita € 371,85  Piano terra</p>

Al 08/09/2022, data in cui è stata richiesta visura storica l'immobile risulta intestato al [REDACTED] Diritto di Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Il titolare catastale è il [REDACTED]



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	295	2		A4	6	6 vani	162 mq	371,85 €	terra	

### Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza catastale.

il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato;

i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli indicati negli atti del catasto;

## PRECISAZIONI

Per ottemperare all'incarico affidatole, la scrivente C.T.U. arch. Tiziana Mazza ha effettuato un accurato studio documentale degli atti depositati nei fascicoli delle parti, relative indagini presso i Pubblici Uffici nonché un accesso, per visionare il bene oggetto di esproprio. Il primo accesso presso l'immobile è stato effettuato in data 27/07/2022 alle ore 10.30 in via del Consigliere n.29 (catastalmente n. 302), in tal sede la [REDACTED] era presente ed ha permesso l'accesso all'immobile pertanto si è potuto procedere ad eseguire i rilievi metrici e fotografici del compendio immobiliare pignorato;

In seguito al sopralluogo, si è riscontrato che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale a meno delle seguenti difformità:

- 1) Nella parte dell'immobile posto a destra guardando la cassa scale sono stati creati nuovi ambienti mediante la costruzione di tramezzi interni e l'abbattimento di una parete così come si evidenzia nell'allegato 11.
- 2) Nella parte dell'immobile posto a sinistra guardando la cassa scale è stata modificata la gran parte della disposizione interna così come si evidenzia nell'allegato 11.

Pertanto in relazione alle difformità riscontrate l'esperto stimatore ritiene che bisognerà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, il cui costo è stimato in € 600.00

Con atto di pignoramento del 26/04/2022, trascritto a Caserta in data 23/05/2022 ai nn. di R.G. n. 19749, R.P. n. 15630; che il [REDACTED] con sede a [REDACTED] ha sottoposto a pignoramento l'immobile individuato come da seguente descrizione: immobile sito nel Comune di Nola (NA) alla Via del Consigliere n.302 di proprietà del [REDACTED], per la quota del diritto 1/1 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], censito nel N.C.E.U. del predetto Comune: - foglio 2 p.la 290, subalterno 2 categoria A/4 classe 6, piano Terra.



Sono stati esaminati gli atti del procedimento controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

Si segnala che la descrizione dell'immobile nell'atto di pignoramento corrisponde alla planimetria catastale attuale ma non corrisponde allo stato dei luoghi che ad oggi risulta modificato, mediante abbattimento e ricostruzione di tramezzature interne. Le predette modifiche riscontrate al momento del sopralluogo invece corrispondono all'ultima autorizzazione presentata.

Si segnala la correttezza degli identificativi riportati nell'atto di pignoramento, i quali consentono di individuare in maniera corretta ed univoca il bene oggetto del pignoramento.

La scrivente C.T.U. non ha dubbi sull'identificazione del bene.

---

## PATTI

---

Nulla da riferire.

---

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare, allo stato attuale è inabitabile in quanto è allo stato rustico; le strutture sono in muratura di tufo con solai in putrelle e tavelloni, la copertura della palazzina è costituita da un solaio piano. L'immobile si presenta come area di cantiere, le tompagnature interne, come le murature perimetrali, sono solo in parte intonacate e gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono stati realizzati solo in parte.

---

## PARTI COMUNI

---

L'immobile oggetto di stima così come dichiarato in sede di sopralluogo dalla ██████████ non è inserito in un contesto condominiale, e che le parti comuni sono la cassa scale che serve i vari piani e la corte interna alla palazzina posta al piano terra per la quale la gestione è condivisa e gestita dalle famiglie che abitano nell'immobile.

---

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

I beni oggetto di pignoramento non sono gravati né da censo né da livello o uso civico. Il diritto sul bene del debitore è un diritto di proprietà.

---

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di immobile sito in Nola via del Consigliere n. 9 posto al piano Terra di una palazzina di due piani fuori terra (pianoterra e primo piano) adibiti a civile abitazione, munita di un'area cortilizia interna di medie dimensioni e con ingresso prospiciente Via del Consigliere n. 29, Nola (NA); la struttura verticale è in muratura di tufo e pilastri in c.a. mentre quella orizzontale è del tipo mista, con travetti in c.a. e laterizi. L'appartamento allo stato attuale è inabitabile in quanto è allo stato rustico; la gran parte delle tompagnature interne non sono



intonacate, gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono stati realizzati solo in parte. è ubicato in una strada prettamente residenziale (frazione di Polvica) del Comune di Nola in provincia di Napoli, nella maggiore consistenza di un fabbricato di circa 7,22 mt. di altezza oltre il torrino scala, struttura mista in cemento armato e tufo, con copertura piana calpestabile, composto di due piani fuori terra adibiti a civile abitazione; la gran parte delle facciate è intonacata di colore bianco; internamente vi è un'ampia area esterna cortilizia dove è possibile sostare per carico e scarico, chiusa da un cancello scorrevole per le auto ed uno piccolo pedonale. E' comodamente possibile parcheggiare su via del Consigliere, esternamente all'edificio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L' immobile sito nel Comune di Nola (NA) alla Via del Consigliere n.302, censito nel N.C.E.U.del predetto Comune:

- foglio 2 p.lla 290, subalterno 2 categoria A/4 classe 6, piano Terra, è libero da persone e cose.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/1966 al 12/08/2010	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED] proprietario per la quota di 8/48 del diritto di proprietà.</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED] proprietario per la quota di 2/48 del diritto di proprietà.</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED] proprietario per la quota di 2/48 del diritto di proprietà.</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED] proprietario per la quota di 2/48 del diritto di proprietà.</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED] proprietario per la quota di 2/48 del diritto di proprietà.</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>	<b>Certificato Denuncia di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			12/08/2010	33885	23030
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>







- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La successione è contro l'eredità di [REDACTED] nata a [REDACTED] deceduta il 02/05/2009 [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà. devoluta a favore del coniuge [REDACTED] e dei figli.

Relativamente alla successione di [REDACTED] risulta trascritta Accettazione Tacita di eredità in data 07/12/2015 ai nn. 34993/27053, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [REDACTED] del 04/12/2015 n. rep. 17365/13385.

La successione è contro l'eredità di [REDACTED] e [REDACTED] deceduto l' 08 /03/2011, proprietario per la quota di 667/1000 del diritto di proprietà. devoluta a favore dei figli.

Relativamente alla successione di [REDACTED] risulta trascritta Accettazione Tacita di eredità in data 07/12/2015 ai nn. 34994/27054, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [REDACTED] del 04/12/2015 n. rep. 17365/13385.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 08/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico  
Iscritto a Caserta il 21/09/2016  
Reg. gen. 30362 - Reg. part. 3976  
Importo: € 72.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

### *Trascrizioni*

- **Atto Giudiziario- Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Caserta il 23/05/2022  
Reg. gen. 19749 - Reg. part. 15630  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Per la palazzina in cui è ubicato l'immobile oggetto di esproprio è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 101 in data 23/09/2010. Per l'immobile, la cui ultima planimetria in atti è presente nell'impianto meccanografico del NCUE del Comune di Nola (NA) dal 29/05/1986 è stata presentata una CILA di cui al D.Lgs



222/2016 per demolizione opere abusivamente realizzate come da Ordinanza del Comune di Nola n. 02 del 17/07/2018; inoltre è stata presentata presso il Comune di Nola pratica SCIA n. 75/2018 avente pr. gen. 24350 del 23/07/2018 per lavori di demolizione di opere murarie e sovrastrutture e ripristino dello stato quo Ante. Dallo stralcio del PRG, approvato in seguito all'approvazione della Delibera di G.M. n. 9 del 22/01/2013 e come richiesto nelle prescrizioni contenute nella delibera dell giunta provinciale n. 231 del 03/06/2014, l'immobile ricade in ZONA B2-EDIFICATA DI COMPLETAMENTO Zona urbana , di recente edificazione, periferica ai nuclei urbani di Nola - Polvica e Piazzolla. -Destinazione d'uso: residenze, attrezzature, attività terziarie. -Area di intervento: coincide con l'area definita dai P.R.G. nelle tavole N.5 e N 6 di zonizzazione. Strumenti attuativi: concessione edilizia singola. in area è consentito: a) la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia per gli edifici esistenti ai sensi dell'art.31 della legge 457/78 b) la edificazione delle aree libere. Gli interventi edilizi in area (punto a e b) dovranno rispettare i seguenti parametri: -indice di fabbricabilità fondiaria (if):1,5 mc/mq; - distanza dai confini: 5 mt; -distanza tra i fabbricati: 10mt.; - rapporto di copertura 0,20. La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli, con nota in allegato, certifica che l'immobile oggetto di esproprio non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lsg 42/2004, Parte Terza dedicata ai beni Paesaggistici. Si certifica, altresì, che non risultano emanati provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.Lgs 22.01.2004, n. 42 Parte seconda dedicata ai Beni Culturali, nei confronti dell'immobile in oggetto.

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

Per la palazzina in cui è ubicato l'immobile oggetto di esproprio è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 101 in data 23/09/2010. Per l'immobile, la cui ultima planimetria in atti è presente nell'impianto meccanografico del NCUE del Comune di Nola (NA) dal 29/05/1986 è stata presentata una CILA di cui al D.Lgs 222/2016 per demolizione opere abusivamente realizzate come da Ordinanza del Comune di Nola n. 02 del 17/07/2018; inoltre è stata presentata presso il Comune di Nola pratica SCIA n. 75/2018 avente pr. gen. 24350 del 23/07/2018 per lavori di demolizione di opere murarie e sovrastrutture e ripristino dello stato quo Ante; Alla luce degli elementi analizzati il titolo edilizio ultimo a cui fa riferimento è la SCIA n. 75/2018 avente pr. gen. 24350 del 23/07/2018 dal quale si evince che lo stato dei luoghi è da ritenersi conforme alle planimetrie allegate al suddetto titolo a meno della ricostruzione del forno all'interno della corte comune.

### **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.

L'immobile oggetto di stima nel P.R.G. vigente ricade in ZONA B2-EDIFICATA DI COMPLETAMENTO.

Premesso che l'intero fabbricato è conforme al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 101 rilasciato in data 23/09/2010.

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, si riscontra che ad oggi l'immobile oggetto del pignoramento è conforme a quanto descritto nei grafici di progetto dell'ultima autorizzazione ossia della SCIA



n. 75/2018 avente pr. gen. 24350 del 23/07/2018 a meno del ripristino del forno.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile staggito è un appartamento sito in un edificio per il quale non è costituito condominio, così come dichiarato sede di sopralluogo dalla [REDACTED]

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno, per una maggiore appetibilità del bene, di procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

**Lotto Unico** - Appartamento ubicato a Nola (NA) - Via del Consigliere n. 29 (catastalmente n. 302), scala unica, piano Terra

Trattasi di immobile sito in Nola via del Consigliere n. 9 posto al piano Terra di una palazzina di due piani fuori terra (piano terra e primo piano) adibiti a civile abitazione, munita di un'area cortilizia interna di medie dimensioni e con ingresso prospiciente Via del Consigliere n. 29, Nola (NA). L'appartamento è identificato al C.F. del Comune di Nola al foglio 2, p.lla 295, sub.2, Cat. A/4, classe 6, vani 6, superficie catastale mq. 162 (escluse aree scoperte) ed è di proprietà del [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1000/1000 coniugato in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] L'accesso al corpo di fabbrica è garantito da un cancello carrabile non elettrico che immette nella corte esterna, oltrepassata la predetta che è adibita in parte al carico e scarico si giunge all'unica cassa scale della palazzina che serve i piani. Trattasi di un fabbricato in tufo, nella zona circostante il fabbricato vi è facile possibilità di parcheggio non a pagamento e non custodito. La palazzina è in discrete condizioni di manutenzione. Via del Consigliere è una zona semi-centrale tranquilla e residenziale del comune di Nola. La predetta zona è situata a pochi minuti dal centro cittadino e storico di Nola nei dintorni di Nola si trovano due centri di attrazione economica e commerciale quali il CIS (Centro Ingrosso e Sviluppo Campania "Gianni Nappi SPA") che rappresenta uno dei poli distributivi di merci più importanti d'Italia e d'Europa e collegato al CIS vi è il centro commerciale "Vulcano buono" un complesso e grosso centro multifunzionale costituito da un albergo Holiday Inn, un ipermercato Auchan, un cinema multisala e da una galleria con 155 negozi e diversi punti di ristoro; inoltre l'interporto campano che può vantare, unico caso in Italia, una stazione ferroviaria interna collegata alla rete nazionale e gestita da RFI-FS i collegamenti sono stazione di Nola linea Napoli/Baiano della Circumvesuviana linea Cannello/Avellino e Salerno/Caserta delle Ferrovie dello Stato; autostrada Caserta/Salerno e Napoli/Canosa autostrada dei due mari; La Strada statale 7 bis di Terra di Lavoro attraversa gran parte del territorio comunale dove assume la denominazione di via Nazionale delle Puglie. L'appartamento è composto da due blocchi posti al piano terra è divisi tra loro dalla cassa scale dell'immobile, tutti gli ambienti si presentano allo stato rustico, con impianti incompleti, privi di finiture e in alcuni casi privi di infissi esterni con un quadro generale alquanto fatiscente. Gli ambienti sono divisi tra loro attraverso classiche tramezzature in laterizio e si presentano adeguatamente illuminati e areati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 295, Sub. 2, Categoria A4.

**Valore di stima del bene: € 113.442,00.**



•Trattasi di immobile sito in Nola in via del Consigliere n. 29 posto al piano Terra di una palazzina di due piani fuori terra (piano terra e primo piano) adibiti a civile abitazione, munita di un'area cortilizia interna di medie dimensioni e con ingresso prospiciente Via del Consigliere n. 29, Nola (NA). L'appartamento è identificato al C.F. del Comune di Nola al foglio 2, p.lla 295, sub.2, Cat. A/4, classe 6, vani 6, superficie catastale mq. 162 (escluse aree scoperte) ed è di proprietà del [REDACTED] per la quota di 1000/1000 coniugato in regime di comunione dei beni con la [REDACTED]. L'accesso al corpo di fabbrica è garantito da un cancello carrabile non elettrico che immette nella corte esterna, oltrepassata la predetta che è adibita in parte al carico e scarico si giunge all'unica cassa scale della palazzina che serve i piani. Trattasi di un fabbricato in tufo, nella zona circostante il fabbricato vi è facile possibilità di parcheggio non a pagamento e non custodito. La palazzina è in discrete condizioni di manutenzione. Via del Consigliere è una zona semi-centrale tranquilla e residenziale del comune di Nola. La predetta zona è situata a pochi minuti dal centro cittadino e storico di Nola nei dintorni di Nola si trovano due centri di attrazione economica e commerciale quali il CIS (Centro Ingresso e Sviluppo Campania "Gianni Nappi SPA") che rappresenta uno dei poli distributivi di merci più importanti d'Italia e d'Europa e collegato al CIS vi è il centro commerciale "Vulcano buono" un complesso e grosso centro multifunzionale costituito da un albergo Holiday Inn, un ipermercato Auchan, un cinema multisala e da una galleria con 155 negozi e diversi punti di ristoro; inoltre l'interporto campano che può vantare, unico caso in Italia, una stazione ferroviaria interna collegata alla rete nazionale e gestita da RFI-FS i collegamenti sono stazione di Nola linea Napoli/Baiano della Circumvesuviana linea Cannello/Avellino e Salerno/Caserta delle Ferrovie dello Stato; autostrada Caserta/Salerno e Napoli/Canosa autostrada dei due mari; La Strada statale 7 bis di Terra di Lavoro attraversa gran parte del territorio comunale dove assume la denominazione di via Nazionale delle Puglie. L'appartamento è composto da due blocchi posti al piano terra è divisi tra loro dalla cassa scale dell'immobile, tutti gli ambienti si presentano allo stato rustico, con impianti incompleti, privi di finiture e in alcuni casi privi di infissi esterni con un quadro generale alquanto fatiscente. Gli ambienti sono divisi tra loro attraverso classiche tramezzature in laterizio e si presentano adeguatamente illuminati e areati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 295, Sub. 2, Categoria A4 Valore di stima del bene: € 113.442,00.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito: •Lotto unico- Appartamento sito nel Comune di Nola (NA) in Via del Consigliere n. 29, posto al piano terra di un fabbricato costruito precedentemente il 1969, composto da struttura verticale in muratura di tufo e pilastri in c.a. mentre quella orizzontale è del tipo mista, composto da due piani fuori terra adibiti civile abitazione, ed area cortilizia di medie dimensioni interna all'edificio. L'immobile nonché l'area esterna si presentano in buone condizioni di manutenzione. La zona risulta alquanto tranquilla, costituita da tipologie costruttive di recente costruzione prevalentemente a carattere residenziale e dista solo pochi minuti in macchina dal centro di Nola. Via del Consigliere è una zona semi-centrale tranquilla e residenziale del comune di Nola. •Lo scopo della stima nel caso in esame è la ricerca del più probabile valore venale attuale delle unità immobiliari innanzi descritte. Trattasi di un'abitazione sita in Via del Consigliere n. 29 Nola (NA). Il fabbricato nonché tutta l'area esterna si presentano in buone condizioni di manutenzione. l'appartamento in questione è identificato al catasto Fabbricati al Fg. 2, Part. 295, Sub.2, Categoria A/4. Considerato che il Bene per la sua gran parte di superficie è allo stato grezzo, la sottoscritta ha ritenuto opportuno in fase di stima considerare per lo stesso un valore di mercato facendo riferimento ai valori di mercato riferiti alle unità immobiliari in vendita e di stessa tipologia di abitazione di tipo economico che oscilla, con riferimento all'attualità, tra un Min di 680 € x mq. ed un Max 970 € x mq. a seconda delle diverse condizioni di manutenzione, della diversa estensione planimetrica, della loro esposizione e luminosità, della posizione di piano ed infine delle diverse caratteristiche costruttive e di manutenzione generale del fabbricato che le contiene. Tali importi trovano riscontro anche con gli ultimi valori pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferite ai fabbricati a destinazione residenziale della zona suburbana/ Polvica relativi all'anno 2021, 2 semestre il cui valore di vendita per abitazioni di tipo popolare resta compreso tra un Min di 550 €/mq x ed un Max 830 € x mq. Per la l'appartamento in parola, nelle valutazioni del valore unitario di mercato, la sottoscritta ha



ritenuto congruo stimare con riferimento all' attualità un valore di € 700 € x mq per la categoria individuata sulle visure catastali A/4 abitazione di tipo popolare. Per il calcolo della "superficie commerciale" si è fatto riferimento alla Norma UNI 10750 e al D.P.R. n. 138/98 - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali. Pertanto il computo delle superfici coperte è stato effettuato considerando:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti perimetrali.

In seguito di tutte le considerazioni suddette, la sottoscritta ha considerato un valore di vendita di mercato pari a 700 € x mq, per cui il valore stimato per l'unità immobiliare risulta essere: €/mq 700,00 x mq 162,06 = **€ 113.442,00 (Euro centotredicimilaquattrocentoquarantadue/00).**

A tale importo vanno decurtati i seguenti oneri:

- ristrutturazione completa calcolata 200€ x mq.  
€ 32.412,00
- accatastamento € 600,00
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene nella misura del 7% € 7.940,94

per cui il valore finale di vendita dell'immobile oggetto di stima è pari ad **€ 72.489,06 (Euro settantaduemilaquattrocentottantanove/94).**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Nola (NA) - Via del Consigliere n. 29 (catastalmente n. 302), scala unica, piano Terra	162,06 mq	700,00 €/mq	€ 113.442,00	100,00%	€ 113.442,00
Valore di stima:					€ 113.442,00

**Valore di stima: € 113.442,00**

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	7,00	%
ristrutturazione completa calcolata 200€ x mq.	32412,00	€
Accatastamento	600,00	€

**Valore finale di stima: € 72.489,06**



Per la l'appartamento in parola, nelle valutazioni del valore unitario di mercato, poiché l'immobile si presenta allo stato grezzo, la sottoscritta ha ritenuto congruo stimare con riferimento all' attualità un valore vendita di € 700 € x mq per la categoria individuata sulle visure catastali A/4 abitazione di tipo popolare. Per il calcolo della "superficie commerciale" si è fatto riferimento alla Norma UNI 10750 e al D.P.R. n. 138/98 - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali. Pertanto il computo delle superfici coperte è stato effettuato considerando:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 0,25% delle superfici dei balconi;
- 0,35% delle superfici dei terrazzi;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti perimetrali.

In seguito di tutte le considerazioni suddette, la sottoscritta ha considerato un valore di locazione di mercato pari a 700 € x mq.

Per cui il valore stimato per l'unità immobiliare risulta essere: €/mq 700,00 x mq 162,06 =

**€ 113.442,00 (Euro centotredicimilaquattrocentoquarantadue/00).**

A tale importo vanno decurtati i seguenti oneri:

-ristrutturazione completa calcolata 200€ x mq.  
32.412,00

€

-accatastamento € 600,00

-riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene nella misura del 7% € 7.940,94 per cui il valore finale di vendita dell'immobile oggetto di stima è pari ad **€ 72.489,06 (Euro settantaduemilaquattrocentottantanove/06).**

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta 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 28/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
arch. Mazza Tiziana



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale d'accesso
- ✓ N° 3 Altri allegati - Rilievo grafico
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atti di provenienza
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetria catastale e vax
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure Catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificato di Matrimonio con annotazioni e certificato di residenza
- ✓ N° 9 Altri allegati - Certificato vincoli Soprintendenza
- ✓ N° 10 Altri allegati - Titoli edilizi rilasciati
- ✓ N° 11 Altri allegati - sovrapposizioni planimetria catastale e rilievo
- ✓ N° 12 Altri allegati - Confronto grafici SCIA 75/2018 con rilievo stato dei luoghi
- ✓ N° 13 Altri allegati - Stralcio PRG e norme
- ✓ N°14 Ricevute di Trasmissione alle parti



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nola (NA) - Via del Consigliere n. 29 (catastalmente n. 302), scala unica, piano Terra

Trattasi di immobile sito in Nola via del Consigliere n. 9 posto al piano Terra di una palazzina di due piani fuori terra (piano terra e primo piano) adibiti a civile abitazione, munita di un'area cortilizia interna di medie dimensioni e con ingresso prospiciente Via del Consigliere n. 29, Nola (NA). L'appartamento è identificato al C.F. del Comune di Nola al foglio 2, p.lla 295, sub.2, Cat. A/4, classe 6, vani 6, superficie catastale mq. 162 (escluse aree scoperte) ed è di proprietà del [REDACTED] per la quota di 1000/1000 coniugato in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] L'accesso al corpo di fabbrica è garantito da un cancello carrabile non elettrico che immette nella corte esterna, oltrepassata la predetta che è adibita in parte al carico e scarico si giunge all'unica cassa scale della palazzina che serve i piani. Trattasi di un fabbricato in tufo, nella zona circostante il fabbricato vi è facile possibilità di parcheggio non a pagamento e non custodito. La palazzina è in discrete condizioni di manutenzione. Via del Consigliere è una zona semi-centrale tranquilla e residenziale del comune di Nola. La predetta zona è situata a pochi minuti dal centro cittadino e storico di Nola nei dintorni di Nola si trovano due centri di attrazione economica e commerciale quali il CIS (Centro Ingrosso e Sviluppo Campania "Gianni Nappi SPA") che rappresenta uno dei poli distributivi di merci più importanti d'Italia e d'Europa e collegato al CIS vi è il centro commerciale "Vulcano buono" un complesso e grosso centro multifunzionale costituito da un albergo Holiday Inn, un ipermercato Auchan, un cinema multisala e da una galleria con 155 negozi e diversi punti di ristoro; inoltre l'interporto campano che può vantare, unico caso in Italia, una stazione ferroviaria interna collegata alla rete nazionale e gestita da RFI-FS i collegamenti sono stazione di Nola linea Napoli/Baiano della Circumvesuviana linea Cannello/Avellino e Salerno/Caserta delle Ferrovie dello Stato; autostrada Caserta/Salerno e Napoli/Canosa autostrada dei due mari; La Strada statale 7 bis di Terra di Lavoro attraversa gran parte del territorio comunale dove assume la denominazione di via Nazionale delle Puglie. L'appartamento è composto da due blocchi posti al piano terra è divisi tra loro dalla cassa scale dell'immobile, tutti gli ambienti si presentano allo stato rustico, con impianti incompleti, privi di finiture e in alcuni casi privi di infissi esterni con un quadro generale alquanto fatiscente. Gli ambienti sono divisi tra loro attraverso classiche tramezzature in laterizio e si presentano adeguatamente illuminati e areati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 295, Sub. 2, Categoria A4 Destinazione urbanistica: Per la palazzina in cui è ubicato l'immobile oggetto di esproprio è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 101 in data 23/09/2010. Per l'immobile, la cui ultima planimetria in atti è presente nell'impianto meccanografico del NCUE del Comune di Nola (NA) dal 29/05/1986 è stata presentata una CILA di cui al D.Lgs 222/2016 per demolizione opere abusivamente realizzate come da Ordinanza del Comune di Nola n. 02 del 17/07/2018; inoltre è stata presentata presso il Comune di Nola pratica SCIA n. 75/2018 avente pr. gen. 24350 del 23/07/2018 per lavori di demolizione di opere murarie e sovrastrutture e ripristino dello stato quo Ante. Dallo stralcio del PRG, approvato in seguito all'approvazione della Delibera di G.M. n. 9 del 22/01/2013 e come richiesto nelle prescrizioni contenute nella delibera della giunta provinciale n. 231 del 03/06/2014, l'immobile ricade in ZONA B2-EDIFICATA DI COMPLETAMENTO Zona urbana, di recente edificazione, periferica ai nuclei urbani di Nola - Polvica e Piazzolla. -Destinazione d'uso: residenze, attrezzature, attività terziarie. -Area di intervento: coincide con l'area definita dai P.R.G. nelle tavole N.5 e N 6 di zonizzazione. Strumenti attuativi: concessione edilizia singola. in area è consentito: a) la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia per gli edifici esistenti ai sensi dell'art.31 della legge 457/78 b) la edificazione delle aree libere. Gli interventi edilizi in area (punto a e b) dovranno rispettare i seguenti parametri: -indice di fabbricabilità fondiaria (if):1,5 mc/mq; - distanza dai confini: 5 mt; -distanza tra i



fabbricati: 10mt.; - rapporto di copertura 0,20. La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli, con nota in allegato, certifica che l'immobile oggetto di esproprio non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lsg 42/2004, Parte Terza dedicata ai beni Paesaggistici. Si certifica, altresì, che non risultano emanati provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.Lgs 22.01.2004, n. 42 Parte seconda dedicata ai Beni Culturali, nei confronti dell'immobile in oggetto.

**Prezzo base d'asta: € 72.489,06**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 87/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.489,06**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Nola (NA) - Via del Consigliere n. 29 (catastalmente n. 302), scala unica, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 295, Sub. 2, Categoria A4	<b>Superficie</b>	162,06 mq
<b>Stato conservativo:</b>	l'unità immobiliare, allo stato attuale è inabitabile in quanto è allo stato rustico; le strutture sono in muratura di tufo con solai in putrelle e tavelloni, la copertura della palazzina è costituita da un solaio piano. L'immobile si presenta come area di cantiere, le tompagnature interne, come le murature perimetrali, sono solo in parte intonacate e gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono stati realizzati solo in parte.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di immobile sito in Nola via del Consigliere n. 9 posto al piano Terra di una palazzina di due piani fuori terra (piano terra e primo piano) adibiti a civile abitazione, munita di un' area cortilizia interna di medie dimensioni e con ingresso prospiciente Via del Consigliere n. 29, Nola (NA). L'appartamento è identificato al C.F. del Comune di Nola al foglio 2, p.lla 295, sub.2, Cat. A/4, classe 6, vani 6, superficie catastale mq. 162 (escluse aree scoperte) ed è di proprietà del [REDACTED] per la quota di 1000/1000 coniugato in regime di comunione dei beni con [REDACTED]. L'accesso al corpo di fabbrica è garantito da un cancello carrabile non elettrico che immette nella corte esterna, oltrepassata la predetta che è adibita in parte al carico e scarico si giunge all'unica cassa scale della palazzina che serve i piani. Trattasi di un fabbricato in tufo, nella zona circostante il fabbricato vi è facile possibilità di parcheggio non a pagamento e non custodito. La palazzina è in discrete condizioni di manutenzione. Via del Consigliere è una zona semi-centrale tranquilla e residenziale del comune di Nola. La predetta zona è situata a pochi minuti dal centro cittadino e storico di Nola nei dintorni di Nola si trovano due centri di attrazione economica e commerciale quali il CIS (Centro Ingresso e Sviluppo Campania "Gianni Nappi SPA") che rappresenta uno dei poli distributivi di merci più importanti d'Italia e d'Europa e collegato al CIS vi è il centro commerciale "Vulcano buono" un complesso e grosso centro multifunzionale costituito da un albergo Holiday Inn, un ipermercato Auchan, un cinema multisala e da una galleria con 155 negozi e diversi punti di ristoro; inoltre l'interporto campano che può vantare, unico caso in Italia, una stazione ferroviaria interna collegata alla rete nazionale e gestita da RFI-FS i collegamenti sono stazione di Nola linea Napoli/Baiano della Circumvesuviana linea Canello/Avellino e Salerno/Caserta delle Ferrovie dello Stato; autostrada Caserta/Salerno e Napoli/Canosa autostrada dei due mari; La Strada statale 7 bis di Terra di Lavoro attraversa gran parte del territorio comunale dove assume la denominazione di via Nazionale delle Puglie. L'appartamento è composto da due blocchi posti al piano terra è divisi tra loro dalla cassa scale dell'immobile, tutti gli ambienti si presentano allo stato rustico, con impianti incompleti, privi di finiture e in alcuni casi privi di infissi esterni con un quadro generale alquanto fatiscente. Gli ambienti sono divisi tra loro attraverso classiche tramezzature in laterizio e si presentano adeguatamente illuminati e areati.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Trascrizioni*

- **Atto Giudiziario- Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Caserta il 23/05/2022

Reg. gen. 19749 - Reg. part. 15630

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico

Iscritto a Caserta il 21/09/2016

Reg. gen. 30362 - Reg. part. 3976

Importo: € 72.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

