



TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. ...OMISSIS..., nell'Esecuzione Immobiliare **18/2025** del R.G.E. -
VERSIONE REDATTA NEL RISPETTO DELLA TUTELA DEI DATI PERSONALI -

promossa da

...OMISSIS...

Codice fiscale: ...OMISSIS...

Via V. Alfieri, n.1

31015 - Conegliano (TV)

c/o PEC: ...OMISSIS...

contro

...OMISSIS...

Codice fiscale: ...OMISSIS...

Via Carlo Di Tocco, n.46

80142 - Napoli (NA)

c/o PEC: ...OMISSIS...@impresa.italia.it

c/o ...OMISSIS... (Amm.re unico della ...OMISSIS...)

Codice fiscale: ...OMISSIS...

Traversa VII Compagnone, n.7

80078 - Pozzuoli (NA)

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	12
Precisazioni, riserve e particolarità da segnalare	14
Patti	15
Stato conservativo	15
Parti Comuni	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	21
Vincoli od oneri condominiali	23
Stima / Formazione lotti	23
Criteri di stima	24
Fonti dei dati	24
Stima lotto – Coefficienti correttivi	25
Conclusioni	27
Elenco allegati	29

INCARICO

Con Disposto fuori udienza del 25/02/2025, l'ill.mo G.E. conferiva incarico, quale Esperto Estimatore, al sottoscritto Ing. ...OMISSIS..., iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. ...OMISSIS... dal 06.04.1992, in regola con l'obbligo della formazione continua, in possesso dei previsti "crediti formativi" e polizza a copertura RC professionale, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al Tribunale di Nola (NA) dal 2008 col N. ...OMISSIS..., ed al ReGInddE - Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, ai sensi del D.M. 21/01/2011 n. 44, dal 2013, con studio in ...OMISSIS..., e-mail ...OMISSIS..., PEC ...OMISSIS..., Tel. ...OMISSIS..., perfezionato prestando giuramento telematico il 27/02/2025 depositato presso il Tribunale di Nola all'indirizzo PEC tribunale.nola@civile.ptel.giustiziacert.it (vedi All.1.1).

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento immobiliare del 15/01/2025 rep. n.7519, trascritto all'Ufficio Provinciale di Caserta - SMCV - Territorio il 29/01/2025 ai n.ri 3443/2742, sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Garage** sito in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, 64/B, piano T, foglio 40, particella 307, sub 1, categ. C/6, classe 6, consistenza 15 m², superficie catastale 19 m², rendita 61,97 €.
- **Bene N° 2 - Abitazione** sita in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, 64, piano T-1-2, foglio 40, particella 307, sub 4, categ. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 73 m², rendita 280,18 €.
- **Bene N° 3 - Abitazione** sita in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, 64/C, piano 1-2, foglio 40, particella 307, sub 5, categ. A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 62 m², rendita 200,13 €.61,97 €.
- I cespiti vengono posti in vendita per il seguente diritto: **proprietà per 1/1**

DESCRIZIONE

I beni oggetto di pignoramento immobiliare del 15/01/2025 rep. n.7519, trascritto all'Ufficio Provinciale di Caserta - SMCV - Territorio il 29/01/2025 ai n.ri 3443/2742, sono ubicati in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, civ. nn. 64, 64/B e 64/C, in zona B2 "Centrale/CENTRO STORICO", e sono i seguenti:

- **Bene N° 1 - Garage** sito in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, 64/B, piano T, foglio 40, particella 307, sub 1, categ. C/6, classe 6, consistenza 15 m², superficie catastale 19 m², rendita 61,97 €.
- **Bene N° 2 - Abitazione** sita in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, 64, piano T-1-2, foglio 40, particella 307, sub 4, categ. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 73 m², rendita 280,18 €.
- **Bene N° 3 - Abitazione** sita in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, 64/C, piano 1-2, foglio 40, particella 307, sub 5, categ. A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 62 m², rendita 200,13 €.61,97 €.

Detti immobili insistono tutti al piano terra, al piano primo e sottotetto di un piccolo fabbricato, da terra a cielo, facente parte di una cortina di fabbricati, di tipologia ultrapopolare, con accesso dal piano terra e da due scale esterne scoperte.

Sul fabbricato in cui insistono i cespiti non risulta costituito condominio.

Tutti i cespiti oggetto della procedura, in sede di accessi peritali, risultano allo stato collabente.

Il Bene N°1 - garage è riportato in catasto come categoria C/6 classe 6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - Garage, box auto o posti macchina, stalle e scuderie) ed è costituito:

- Da un locale al piano terra con altezza 2.70 m, a cui si accede dallo spazio pubblico a mezzo di un portone in legno a doppio battente, ubicato al di sotto del ballatoio delle scale esterne di accesso al subalterno 4, illuminato ed aerato, oltre che da detto portone, da una piccola apertura/vano sprovvisto di infisso, con rete metallica. Il pavimento è in pietra tufacea quadrata, le pareti ed il soffitto hanno la finitura ad intonaco grezzo, il tutto in cattivo stato manutentivo.

Il Bene N°2 - abitazione è riportata in catasto come categoria A/3 classe 2 (Abitazione di tipo economico - Fabbricati realizzati con caratteristiche e rifiniture economiche sia nei materiali utilizzati che per gli impianti tecnologici ma principalmente di dimensioni contenuti rispetto al territorio di cui fanno parte), ed è costituita:

- Da un locale al piano terra con altezza 2.55 m, a cui si accede dallo spazio pubblico a mezzo di un portone in legno a doppio battente, ubicato tra le due scale esterne di accesso allo stesso subalterno ed al subalterno 5, illuminato ed aerato, oltre che da detto portone, da una piccola apertura/vano con infisso in legno a doppio battente, con scurini interni e grata metallica esterna. All'interno si aprono due ulteriori piccoli locali, sprovvisti di illuminazione esterna, uno adibito a wc ed un altro a deposito. Il pavimento è in piastrelle di ceramica, alcune delle pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica, le altre ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate, il tutto in cattivo stato manutentivo.

- Da un locale al piano primo, ubicato al di sopra del subalterno 1, a cui si accede a mezzo di una scala esterna ad L, con portoncino in legno a doppio battente e sopralluce in legno a doppio battente; oltre a detti infissi, la stanza non ha altra illuminazione od aerazione naturale. Su detto locale si apre un vano di passaggio, con porta in legno con pannello in vetro, da cui si accede al subalterno 5. Il pavimento è in piastrelle di ceramica, le pareti presentano vecchi parati in gran parte distaccati, il soffitto è intonacato e tinteggiato, il tutto in cattivo stato manutentivo.

- Da un locale sottotetto, ubicato in copertura, attualmente non collegato ai locali sottostanti. A detto locale, in sede di operazioni peritali, si è acceduto a mezzo di cestello elevatore da un piccolo sporto esterno, su cui si apre un vano sprovvisto di infisso. Su detto locale si apre un vano di passaggio, da cui si accede, a mezzo di scalini, al subalterno 5. Detto locale presenta copertura con tetto con orditura in legno e sovrastante manto di tegole, è sprovvisto di pavimento, e le pareti hanno la finitura ad intonaco grezzo, il tutto in cattivo stato manutentivo.

Il Bene N°3 - abitazione è riportata in catasto come categoria A/3 classe 2 (Abitazione di tipo economico - Fabbricati realizzati con caratteristiche e rifiniture economiche sia nei materiali utilizzati che per gli impianti tecnologici ma principalmente di dimensioni contenuti rispetto al territorio di cui fanno parte), ed è costituita:

- Da un locale al piano primo, ubicato al di sopra del subalterno 4, a cui si accede a mezzo di una scala esterna, con portoncino in legno a doppio battente, dotato di due ulteriori finestre in legno a doppio battente. Su detto locale si apre un vano di passaggio, con porta in legno con pannello in vetro, da cui si accede al subalterno 4. Sul pianerottolo delle scale esterne di accesso, antistante al detto portoncino di accesso, si apre un piccolo locale wc, dotato di porta in legno a singolo battente e finestrina in legno a singolo battente. Il pavimento è in piastrelle di ceramica, le pareti presentano vecchi parati in gran parte distaccati, e nel locale wc esterno rivestimento in ceramica, il soffitto è intonacato e tinteggiato, il tutto in cattivo stato manutentivo.

- Da un locale sottotetto, ubicato in copertura, attualmente non collegato ai locali sottostanti. A detto locale, in sede di operazioni peritali, si è acceduto a mezzo di cestello elevatore da un piccolo sporto esterno del subalterno 4, attraverso un vano di passaggio con alcuni scalini dal subalterno 4. Detto locale è dotato di due aperture/vani sprovvisti di infissi, presenta copertura con tetto con orditura in metallo e sovrastante manto di tegole, è sprovvisto di pavimento, e le pareti hanno la finitura ad intonaco grezzo, il tutto in cattivo stato manutentivo.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi le allegate planimetrie di rilievo (vedi All.3.1) e documentazione fotografica (vedi All.3.3); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

LOTTO UNICO

I beni oggetto di pignoramento immobiliare del 15/01/2025 rep. n.7519, trascritto all'Ufficio Provinciale di Caserta - SMCV - Territorio il 29/01/2025 ai n.ri 3443/2742, sono in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, n.64, n.64/B e n.64/C, in zona B2 "Centrale/CENTRO STORICO".

Attualmente i cespiti non sono in condizioni di agibilità per le cattive condizioni manutentive e statiche, per la mancanza di infissi, mancanza di servizi igienici e cucina funzionanti, mancanza di condizioni igienico sanitarie necessarie per l'agibilità, ed i tre subalterni singolarmente non rispondono ai requisiti abitativi, risultando, di fatto, allo stato attuale, collabenti, per cui sarà necessaria una straordinaria manutenzione, con accorpamento delle tre unità innanzi descritte e diversa ri-funionalizzazione degli spazi interni dei cespiti oggetto di procedura.

In accordo a quanto innanzi, alla loro conformazione, configurazione, consistenza, ubicazione, possibilità di accesso e destinazione d'uso, i cespiti oggetto della procedura possono essere più proficuamente venduti in un unico lotto.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 – Garage** sito in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, 64/B, piano T, foglio 40, particella 307, sub 1, categ. C/6, classe 6, consistenza 15 m², superficie catastale 19 m², rendita 61,97 €.
- **Bene N° 2 – Abitazione** sita in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, 64, piano T-1-2, foglio 40, particella 307, sub 4, categ. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 73 m², rendita 280,18 €.

- **Bene N° 3 - Abitazione** sita in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, 64/C, piano 1-2, foglio 40, particella 307, sub 5, categ. A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 62 m², rendita 200,13 €.61,97 €.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

I cespiti oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esecutati come segue:

- **...OMISSIS... - Proprietà per 1/1**
Codice fiscale: ...OMISSIS...
Via Carlo Di Tocco, n.46
80142 - Napoli (NA)

I cespiti vengono posti in vendita per il seguente diritto:

- **...OMISSIS... - Proprietà per 1/1.**

Dalla visura ordinaria effettuata presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Napoli (vedi All.2.4) risulta che la società ...OMISSIS... è iscritta dal 10/01/2003 col n.ro ...OMISSIS... con sede legale in ...OMISSIS...

L'Amministratore Unico è la sig.ra ...OMISSIS..., nata a Napoli (NA) il 24/09/1964, c.f. ...OMISSIS..., domicilio in ...OMISSIS...

L'Attività esercitata nella sede legale è *"Intermediario di prodotti & tecnologie per il recupero edilizio"*

Con atto notarile di compravendita del **01/02/2008**, rep.606/488, per notar ...OMISSIS..., trascritto alla Conservatoria dei RR.II. il 21/02/2008 ai nn.9035/6346 (vedi All.2.7), l'Esecutato acquistava la proprietà per la quota di 1/1, oggetto della presente procedura esecutiva, dai sig.ri ...OMISSIS...

CONFINI

Bene N°1 - garage (Sub 1), confina:

- a Nord con altra u.i.u. (Mappale 303);
- a Sud con altra u.i.u. (Sub 4);
- a Est con altra u.i.u.;
- a Ovest con corte comune.

Bene N°2 - abitazione (Sub 4), al piano Terra, confina:

- a Nord con altra u.i.u. (Sub 1);
- a Sud con altra u.i.u. (Mappale 310);

- a Est con altra u.i.u.;
- a Ovest con corte comune.

Bene N°2 - abitazione (Sub 4), al piano Primo e Secondo, confina:

- a Nord con altra u.i.u. (Mappale 303);
- a Sud con altra u.i.u. (Sub 5);
- a Est con altra u.i.u.;
- a Ovest con corte comune.

Bene N°3 - abitazione (Sub 5), al piano Primo e Secondo, confina:

- a Nord con altra u.i.u. (Sub 4);
- a Sud con altra u.i.u. (Mappale 310);
- a Est con altra u.i.u.;
- a Ovest con corte comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
a) Garage (sub1): ambiente 1	14,55 mq	20,30 mq	0,60	12,18 mq	2,70 m	T
b) Garage (sub1): patio 2	2,00 mq	2,00 mq	0,35	0,70 mq	2,70 m	T
c) Abitazione (sub4): ambienti da 1 a 4	41,90 mq	55,70 mq	1,00	55,70 mq	3,30-2,55 m	T-1
d) Abitazione (sub4): sottotetto 5	15,90 mq	21,15 mq	0,35	7,40 mq	2,65 m	2
e) Abitazione (sub4): esterno da 6 a 7	8,10 mq	8,10 mq	0,25	2,02 mq	---	T-1-2
f) Abitazione (sub5): ambiente da 1 a 2	32,00 mq	40,55 mq	1,00	40,55 mq	3,30-2,30 m	1
g) Abitazione (sub5): sottotetto 3	28,80 mq	36,00 mq	0,35	12,60 mq	2,20 m	2
h) Abitazione (sub5): esterno 4	5,20 mq	5,20 mq	0,25	1,30 mq	---	T-1
Totale superficie convenzionale:				132,46 mq		

I beni, attesa la loro tipologia, consistenza, dimensioni e possibilità di accesso, non sono risultati comodamente divisibili in natura.

Il computo delle superfici è stato condotto in accordo alla Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio, e successiva Norma UNI 11558, eventualmente integrato anche dal D.P.R. n. 138/98, Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, nonché alle indicazioni fornite dal Borsino Immobiliare.

Per maggior dettaglio, vedi altresì allegati "Criteri di stima e relative tabelle" (vedi All.3.4).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

NCEU - Foglio 40 - particella 307 - subalterno 1		
Dal 09/11/2015 al 28/02/2025	...OMISSIS..., sede in NAPOLI (NA), c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 307, Sub. 1 Categoria C/6 Cl.6, Cons. 15 m ² Superficie 19 m ² Rendita € 61,97 piano T
Dal 01/02/2008 al 09/11/2015	...OMISSIS..., sede in NAPOLI (NA), c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 307, Sub. 1 Categoria C/6 Cl.6, Cons. 15 m ² Rendita € 61,97 piano T
Dal 28/05/2007 al 01/02/2008	...OMISSIS..., nato a NOLA (NA) il 03/02/1957, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 200/1000 ...OMISSIS..., nato a NOLA (NA) il 18/04/1954, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 200/1000 ...OMISSIS..., nato a NOLA (NA) il 21/05/1946, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 200/1000 ...OMISSIS..., nata a NOLA (NA) il 03/10/1962, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 200/1000 ...OMISSIS..., nata a NOLA (NA) il 17/04/1952, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 200/1000	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 307, Sub. 1 Categoria C/6 Cl.6, Cons. 15 m ² Rendita € 61,97 piano T
Dal 02/12/2003 al 28/05/2007	...OMISSIS..., nato a NOLA (NA) il 03/02/1957, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 200/1000 ...OMISSIS..., nato a NOLA (NA) il 18/04/1954, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 200/1000 ...OMISSIS..., nato a NOLA (NA) il 21/05/1946, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 200/1000 ...OMISSIS..., nata a NOLA (NA) il 03/10/1962, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 200/1000 ...OMISSIS..., nata a NOLA (NA) il 17/04/1952, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 200/1000	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 307, Sub. 1 Categoria C/6 Cl.6, Cons. 15 m ² Rendita L.120.000 piano T
Dal 04/07/1998 al 02/12/2003	...OMISSIS..., nato a NOLA (NA) il 03/02/1957, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 66/1000 ...OMISSIS..., nato a NOLA (NA) il 18/04/1954, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 67/1000 ...OMISSIS..., nato a NOLA (NA) il 21/05/1946, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 67/1000	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 307, Sub. 1 Categoria C/6 Cl.6, Cons. 15 m ² Rendita L.120.000 piano T

	<p>...OMISSIS..., nata a NOLA (NA) il 03/10/1962, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 67/1000</p> <p>...OMISSIS..., nata a NOLA (NA) il 17/04/1952, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 67/1000</p> <p>...OMISSIS..., nata a NOLA (NA) il 13/11/1920, c.f. ...OMISSIS... Proprieta' 666/1000</p>	
Dal 01/01/1992 al 04/07/1998	<p>...OMISSIS..., nato a CASTELLAMMARE DI STABIA (NA) il 21/09/1908, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta'</p>	<p>Catasto Fabbricati Fig. 40, Part. 307, Sub. 1 Categoria C/6 Cl.6, Cons. 15 m² Rendita L.120.000 piano T</p>
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	<p>...OMISSIS..., nato a CASTELLAMMARE DI STABIA (NA) il 21/09/1908, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta'</p>	<p>Catasto Fabbricati Fig. 40, Part. 307, Sub. 1 Categoria C/6 Cl.6, Cons. 15 m² Rendita L.135 piano T</p>

NCEU - Foglio 40 - particella 307 - subalterno 4		
Dal 09/11/2015 al 28/02/2025	<p>...OMISSIS..., sede in NAPOLI (NA), c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1/1</p>	<p>Catasto Fabbricati Fig. 40, Part. 307, Sub. 4 Categoria A/3 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie 73 m² Rendita € 280,18 piano T-1-2</p>
Dal 01/02/2008 al 09/11/2015	<p>...OMISSIS..., sede in NAPOLI (NA), c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1/1</p>	<p>Catasto Fabbricati Fig. 40, Part. 307, Sub. 4 Categoria A/3 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 280,18 piano T-1-2</p>
Dal 02/12/2005 al 01/02/2008	<p>...OMISSIS..., nato a NOLA (NA) il 03/02/1957, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1/4</p> <p>...OMISSIS..., nato a NOLA (NA) il 18/04/1954, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1/4</p> <p>...OMISSIS..., nato a NOLA (NA) il 21/05/1946, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1/4</p> <p>...OMISSIS..., nata a NOLA (NA) il 17/04/1952, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1/4</p> <p>...OMISSIS..., nata a NOLA (NA) il 13/11/1920, c.f. ...OMISSIS... Usufrutto</p>	<p>Catasto Fabbricati Fig. 40, Part. 307, Sub. 4 Categoria A/3 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 280,18 piano T-1-2</p>
Dal 23/09/2005 al 02/12/2005	<p>...OMISSIS..., nato a NOLA (NA) il 03/02/1957, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1/4</p>	<p>Catasto Fabbricati Fig. 40, Part. 307, Sub. 4 Categoria A/3 Cl.2, Cons. 3,5 vani</p>

	<p>...OMISSIS..., nato a NOLA (NA) il 18/04/1954, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1/4</p> <p>...OMISSIS..., nato a NOLA (NA) il 21/05/1946, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1/4</p> <p>...OMISSIS..., nata a NOLA (NA) il 17/04/1952, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1/4</p> <p>...OMISSIS..., nata a NOLA (NA) il 13/11/1920, c.f. ...OMISSIS... Usufrutto</p>	<p>Rendita € 280,18 piano T-1-2</p>
<p>Dal 02/12/2003 al 23/09/2005</p>	<p>...OMISSIS..., nato a NOLA (NA) il 03/02/1957, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 250/1000</p> <p>...OMISSIS..., nato a NOLA (NA) il 18/04/1954, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 250/1000</p> <p>...OMISSIS..., nato a NOLA (NA) il 21/05/1946, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 250/1000</p> <p>...OMISSIS..., nata a NOLA (NA) il 17/04/1952, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 250/1000</p>	<p>Catasto Fabbricati Fig. 40, Part. 307, Sub. 2 Categoria A/5 Cl.6, Cons. 2 vani Rendita € 92,96 piano T-1</p>
<p>Dal 01/01/1992 al 02/12/2003</p>	<p>...OMISSIS..., nato a NOLA (NA) il 03/02/1957, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1/4</p> <p>...OMISSIS..., nato a NOLA (NA) il 18/04/1954, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1/4</p> <p>...OMISSIS..., nato a NOLA (NA) il 21/05/1946, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1/4</p> <p>...OMISSIS..., nata a NOLA (NA) il 17/04/1952, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1/4</p> <p>...OMISSIS..., nata a NOLA (NA) il 13/11/1920, c.f. ...OMISSIS... Usufrutto</p>	<p>Catasto Fabbricati Fig. 40, Part. 307, Sub. 2 Categoria A/5 Cl.6, Cons. 2 vani Rendita € 92,96 piano T-1</p>
<p>Dal 30/06/1987 al 01/01/1992</p>	<p>...OMISSIS..., nato a NOLA (NA) il 03/02/1957, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1/4</p> <p>...OMISSIS..., nato a NOLA (NA) il 18/04/1954, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1/4</p> <p>...OMISSIS..., nato a NOLA (NA) il 21/05/1946, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1/4</p> <p>...OMISSIS..., nata a NOLA (NA) il 17/04/1952, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1/4</p> <p>...OMISSIS..., nata a NOLA (NA) il 13/11/1920, c.f. ...OMISSIS... Usufrutto</p>	<p>Catasto Fabbricati Fig. 40, Part. 307, Sub. 2 Categoria A/5 Cl.6, Cons. 2 vani Rendita € 0,19 piano T-1</p>

NCEU - Foglio 40 - particella 307 - subalterno 5		
Dal 09/11/2015 al 28/02/2025	...OMISSIS..., sede in NAPOLI (NA), c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fig. 40, Part. 307, Sub. 5 Categoria A/3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie 62 m ² Rendita € 200,13 piano 1-2
Dal 01/02/2008 al 09/11/2015	...OMISSIS..., sede in NAPOLI (NA), c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fig. 40, Part. 307, Sub. 5 Categoria A/3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 200,13 piano 1-2
Dal 23/09/2005 al 01/02/2008	...OMISSIS..., nato a CASTELLAMMARE DI STABIA (NA) il 21/09/1908, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta'	Catasto Fabbricati Fig. 40, Part. 307, Sub. 5 Categoria A/3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 200,13 piano 1-2
Dal 02/12/2003 al 23/09/2005	...OMISSIS..., nato a NOLA (NA) il 03/02/1957, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 200/1000 ...OMISSIS..., nato a NOLA (NA) il 18/04/1954, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 200/1000 ...OMISSIS..., nato a NOLA (NA) il 21/05/1946, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 200/1000 ...OMISSIS..., nata a NOLA (NA) il 03/10/1962, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 200/1000 ...OMISSIS..., nata a NOLA (NA) il 17/04/1952, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 200/1000	Catasto Fabbricati Fig. 40, Part. 307, Sub. 3 Categoria A/5 Cl.6, Cons. 2 vani Rendita € 92,96 piano 1
Dal 04/07/1998 al 02/12/2003	...OMISSIS..., nato a NOLA (NA) il 03/02/1957, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 66/1000 ...OMISSIS..., nato a NOLA (NA) il 18/04/1954, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 67/1000 ...OMISSIS..., nato a NOLA (NA) il 21/05/1946, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 67/1000 ...OMISSIS..., nata a NOLA (NA) il 03/10/1962, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 67/1000 ...OMISSIS..., nata a NOLA (NA) il 17/04/1952, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 67/1000 ...OMISSIS..., nata a NOLA (NA) il 13/11/1920, c.f. ...OMISSIS... Proprieta' 666/1000	Catasto Fabbricati Fig. 40, Part. 307, Sub. 3 Categoria A/5 Cl.6, Cons. 2 vani Rendita € 92,96 piano 1

Dal 01/01/1992 al 04/07/1998	...OMISSIS..., nato a CASTELLAMMARE DI STABIA (NA) il 21/09/1908, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta'	Catasto Fabbricati Fig. 40, Part. 307, Sub. 3 Categoria A/5 Cl.6, Cons. 2 vani Rendita € 92,96 piano 1
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	...OMISSIS..., nato a CASTELLAMMARE DI STABIA (NA) il 21/09/1908, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta'	Catasto Fabbricati Fig. 40, Part. 307, Sub. 3 Categoria A/5 Cl.6, Cons. 2 vani Rendita € 0,19 piano 1

NCT - Foglio 40 - particella 307		
Dal 19/06/2013 al 28/02/2025	Area di enti urbani e promiscui	Catasto Terreni Fig. 40, Part. 307, are 00 ca 86 ENTE URBANO
Dal 19/06/2013 al 19/06/2013	Area di enti urbani e promiscui	Catasto Terreni Fig. 40, Part. 307, are 00 ca 00 SOPPRESSO
Dal 29/12/2004 al 19/06/2013	Area di enti urbani e promiscui	Catasto Terreni Fig. 40, Part. 307, are 51 ca 90 ENTE URBANO
Dal 30/06/1977 al 29/12/2004	Area di enti urbani e promiscui	Catasto Terreni Fig. 40, Part. 307, are 51 ca 90 ENTE URBANO

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. I cespiti oggetto della presente procedura sono identificati presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio al foglio **40** particella **307** sub **1**, sub **4** e sub **5** (vedi All.2.1).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graff.to
	40	307	1		C/6	6	15 m ²	19 m ²	61,97 €	T	
	40	307	4		A/3	2	3,5 vani	73 m ²	280,18 €	T-1-2	
	40	307	5		A/3	2	2,5 vani	62 m ²	200,13 €	1-2	

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graff.to
40	307				ENTE URBANO		00 00 86			

Corrispondenza catastale

Tutti i cespiti oggetto della procedura, in sede di accessi peritali, seppur allo stato attuale diversamente accatastati, di fatto sono risultati collabenti.

Lo stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di accesso peritale, non risulta conforme a quanto riportato alle rinvenute planimetrie catastali di cui al N.C.E.U. del Comune di Nola (NA), foglio 40, particella 307, subalterni 1, 4 e 5.

Dal confronto delle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso peritale, emerge quanto segue:

Bene N°1 - garage - il locale è geometricamente conforme. Si precisa tuttavia che, a causa delle ridotte dimensioni della porta d'ingresso, lo stesso è utilizzabile solo quale garage motocicli o biciclette in quanto la porta non consente l'accesso alle autovetture.

Bene N°2 - abitazione - al piano terra si rileva una diversa distribuzione degli ambienti interni rispetto allo stato catastale, e le aperture riscontrate non coincidono con quelle riportate in mappa. Al piano primo non è stata rinvenuta la finestra sul lato sud e risulta assente la scala interna di collegamento con il sottotetto; quest'ultimo risulta geometricamente conforme e presenta un vano di passaggio che lo collega all'adiacente subalterno 5. In accordo a quanto innanzi, allo stato attuale, l'accesso avviene esclusivamente dall'esterno.

Bene N°3 - abitazione - al piano primo è stato rinvenuto un vano di passaggio che lo collega all'adiacente subalterno 4. Risulta assente la scala interna di collegamento con il sottotetto, il quale risulta geometricamente conforme. In accordo a quanto innanzi, allo stato attuale, l'accesso al sottotetto avviene esclusivamente dall'esterno.

Quanto innanzi descritto, per una più agevole lettura, viene anche graficamente esplicitato sulle allegate opportune sovrapposizioni planimetriche, laddove quanto rilevato viene riportato in colore rosso e quanto riportato in planimetria catastale viene riportato in colore grigio (vedi All.3.2).

Sia lo stato attuale dei cespiti oggetto della procedura, di fatto collabenti, che le difformità riscontrate per il Bene N°2 e N°3, rendono necessario procedere od alla trasformazione in immobili collabenti (un "fabbricato collabente" è un edificio in rovina, non utilizzabile e in grado di produrre reddito a causa di un forte degrado strutturale e impiantistico. Questa tipologia di immobile rientra nella categoria catastale F/2, che lo identifica come un rudere o un'unità non agibile, priva di rendita) od alla regolarizzazione catastale mediante aggiornamento delle planimetrie, in quanto le variazioni rilevate comportano, tra l'altro, una modifica del numero dei vani e, conseguentemente, della rendita catastale.

Di quanto innanzi si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile pignorato, provvedendo a decurtare dal prezzo stimato il costo presunto per le Competenze tecnico/professionali per procedere od alla trasformazione in immobili collabenti (un "fabbricato collabente" è un edificio in

rovina, non utilizzabile e in grado di produrre reddito a causa di un forte degrado strutturale e impiantistico. Questa tipologia di immobile rientra nella categoria catastale F/2, che lo identifica come un rudere o un'unità non agibile, priva di rendita) ovvero bolli, oneri, tasse, etc. per pratiche edilizie (C.I.L.A. in sanatoria), per regolarizzare le differenze interne meglio elencate al paragrafo "Regolarità edilizia" e successiva regolarizzazione catastale mediante aggiornamento delle planimetrie, in quanto le variazioni rilevate comportano, tra l'altro, una modifica del numero dei vani e, conseguentemente, della rendita catastale (a carico dell'aggiudicatario (a carico dell'aggiudicatario). Il tutto come riportato nei "Criteri di stima e relative tabelle" (vedi All.3.4).

PRECISAZIONI, RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In merito alla provenienza ventennale dei cespiti oggetto di pignoramento, lo scrivente Esperto ha reperito le dichiarazioni di successione del sig. ...OMISSIS..., deceduto il 04/07/1998 e del coniuge sig.ra ...OMISSIS... deceduta il 02/12/2003 (vedi All.2.6), per le quali il creditore procedente, su disposizione dell'Ill.mo G.E., ha integrato il fascicolo depositando le accettazioni tacite di eredità (vedi All.2.7) trascritte alla Conservatoria dei RR.II. di Caserta il 02/04/2025 rispettivamente ai nn.13049/10340 e nn.13050/10341.

Si rileva che il **Bene N°2** (fg. 40, p.la 307, sub.4), oggetto della presente procedura esecutiva, non risulta nel Quadro B1 (Dati relativi all'immobile) delle suddette dichiarazioni di successione. A tal riguardo, si precisa che, nonostante tale difetto formale di dichiarazione al Fisco, la sua inclusione nelle accettazioni tacite trascritte presso la Conservatoria dei RR.II. conferma pienamente la titolarità in capo agli eredi.

I cespiti risultano abbandonati e non occupati, ad eccezione di alcune masserizie abbandonate. Non sono attive le forniture di acqua, gas, energia elettrica.

L'accesso ai locali sottotetto è avvenuto accedendo da uno sporto del subalterno 4, a mezzo di un cestello elevatore.

Non si è potuto ispezionare in dettaglio tutta la facciata e la copertura per difficoltà di movimentazione del cestello elevatore, attesa la presenza di numerose linee aeree sugli spazi pubblici esterni.

Attualmente i cespiti non sono in condizioni di agibilità per le cattive condizioni manutentive e statiche, per la mancanza di infissi, mancanza di servizi igienici e cucina funzionanti, mancanza di condizioni igienico sanitarie necessarie per l'agibilità, ed i tre subalterni singolarmente non rispondono ai requisiti abitativi, risultando, di fatto, allo stato attuale, collabenti, per cui sarà necessaria una straordinaria manutenzione, con accorpamento delle tre unità innanzi descritte e diversa ri-funzionalizzazione degli spazi interni dei cespiti oggetto di procedura.

Attesa la vetustà, oltre a quanto innanzi, seppur non si è potuto accertarne la presenza, appare altresì ipotizzabile, in fase di necessaria straordinaria manutenzione, il possibile rinvenimento di elementi in amianto negli impianti di raccolta e smaltimento acque.

Di quanto innanzi rappresentato si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile pignorato, applicando gli opportuni coefficienti correttivi. Il tutto come riportato nei "Criteri di stima e relative tabelle" (vedi All.3.4).

PATTI

I cespiti risultano abbandonati e non occupati, ad eccezione di alcune masserizie abbandonate. Non sono attive le forniture di acqua, gas, energia elettrica.

Oltre a quanto innanzi, non si è a conoscenza di altri patti in essere afferenti ai cespiti oggetto della procedura.

STATO CONSERVATIVO

Attualmente i cespiti non sono in condizioni di agibilità per le cattive condizioni manutentive e statiche, per la mancanza di infissi, mancanza di servizi igienici e cucina funzionanti, mancanza di impianti elettrico ed idrico funzionanti, mancanza di condizioni igienico sanitarie necessarie per l'agibilità, ed i tre subalterni singolarmente non rispondono ai requisiti abitativi, risultando, di fatto, allo stato attuale, collabenti, per cui sarà necessaria una straordinaria manutenzione, con accorpamento delle tre unità innanzi descritte e diversa ri-funzionalizzazione degli spazi interni dei cespiti oggetto di procedura.

Non sono attive le forniture di acqua, gas, energia elettrica. Gli impianti sono privi delle certificazioni previste da legge; non vi è attestato di prestazione energetica.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (Vedi All.3.1) e documentazione fotografica (vedi All.3.3); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

PARTI COMUNI

Sui cespiti oggetto della procedura non risulta costituito condominio; altresì non si è a conoscenza di diritti o servitù su eventuali parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù gravanti sui cespiti oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni oggetto di pignoramento immobiliare del 15/01/2025 rep. n.7519, trascritto all'Ufficio Provinciale di Caserta - SMCV - Territorio il 29/01/2025 ai n.ri 3443/2742, sono ubicati in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, civ. nn. 64, 64/B e 64/C, in zona B2 "Centrale/CENTRO STORICO", e sono i seguenti:

- **Bene N° 1 - Garage** sito in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, 64/B, piano T, foglio 40, particella 307, sub 1, categ. C/6, classe 6, consistenza 15 m², superficie catastale 19 m², rendita 61,97 €.
- **Bene N° 2 - Abitazione** sita in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, 64, piano T-1-2, foglio 40, particella 307, sub 4, categ. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 73 m², rendita 280,18 €.
- **Bene N° 3 - Abitazione** sita in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, 64/C, piano 1-2, foglio 40, particella 307, sub 5, categ. A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 62 m², rendita 200,13 €. 61,97 €.

Detti immobili insistono tutti al piano terra, al piano primo e sottotetto di un piccolo fabbricato, da terra a cielo, facente parte di una cortina di fabbricati, di tipologia ultrapopolare, con accesso dal piano terra e da due scale esterne scoperte.

Sul fabbricato in cui insistono i cespiti non risulta costituito condominio.

La tipologia strutturale è con murature portanti, con solai con laterizi e putrelle metalliche, e copertura in parte con orditura in legno ed in parte con orditura metallica, entrambe con sovrastante manto di tegole, il tutto in cattive condizioni strutturali.

Le due scale di accesso esterne versano in cattivo stato manutentivo e strutturale, con pavimentazioni divelte.

Tutti i cespiti oggetto della procedura, in sede di accessi peritali, risultano allo stato collabente.

Il Bene N°1 - garage è riportato in catasto come categoria C/6 classe 6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - Garage, box auto o posti macchina, stalle e scuderie) ed è costituito:

- Da un locale al piano terra con altezza 2.70 m, a cui si accede dallo spazio pubblico a mezzo di un portone in legno a doppio battente, ubicato al di sotto del ballatoio delle scale esterne di accesso al subalterno 4, illuminato ed aerato, oltre che da detto portone, da una piccola apertura/vano sprovvisto di infisso, con rete metallica. Il pavimento è in pietra tufacea squadrata, le pareti ed il soffitto hanno la finitura ad intonaco grezzo, il tutto in cattivo stato manutentivo.

Il Bene N°2 - abitazione è riportata in catasto come categoria A/3 classe 2 (Abitazione di tipo economico - Fabbricati realizzati con caratteristiche e rifiniture economiche sia nei materiali utilizzati che per gli impianti tecnologici ma principalmente di dimensioni contenuti rispetto al territorio di cui fanno parte), ed è costituita:

- Da un locale al piano terra con altezza 2.55 m, a cui si accede dallo spazio pubblico a mezzo di un portone in legno a doppio battente, ubicato tra le due scale esterne di accesso allo stesso subalterno ed al subalterno 5, illuminato ed aerato, oltre che da detto portone, da una piccola apertura/vano con infisso in legno a doppio battente, con scurini interni e grata metallica esterna. All'interno si aprono due ulteriori piccoli locali, sprovvisti di illuminazione esterna, uno adibito a wc ed un altro a deposito. Il pavimento è in piastrelle di ceramica, alcune delle pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica, le altre ed il soffitto sono intonacate e tinte, il tutto in cattivo stato manutentivo.

- Da un locale al piano primo, ubicato al di sopra del subalterno 1, a cui si accede a mezzo di una scala esterna ad L, con portoncino in legno a doppio battente e sopralluce in legno a doppio battente; oltre a detti infissi, la stanza non ha altra illuminazione od aerazione naturale. Su detto locale si apre un vano di passaggio, con porta in legno con pannello in vetro, da cui si accede al subalterno 5. Il pavimento è in piastrelle di ceramica, le pareti presentano vecchi parati in gran parte distaccati, il soffitto è intonacato e tinteggiato, il tutto in cattivo stato manutentivo.

- Da un locale sottotetto, ubicato in copertura, attualmente non collegato ai locali sottostanti. A detto locale, in sede di operazioni peritali, si è acceduto a mezzo di cestello elevatore da un piccolo sporto esterno, su cui si apre un vano sprovvisto di infisso. Su detto locale si apre un vano di passaggio, da cui si accede, a mezzo di scalini, al subalterno 5. Detto locale presenta copertura con tetto con orditura in legno e sovrastante manto di tegole, è sprovvisto di pavimento, e le pareti hanno la finitura ad intonaco grezzo, il tutto in cattivo stato manutentivo.

Il Bene N°3 - abitazione è riportata in catasto come categoria A/3 classe 2 (Abitazione di tipo economico - Fabbricati realizzati con caratteristiche e rifiniture economiche sia nei materiali utilizzati che per gli impianti tecnologici ma principalmente di dimensioni contenuti rispetto al territorio di cui fanno parte), ed è costituita:

- Da un locale al piano primo, ubicato al di sopra del subalterno 4, a cui si accede a mezzo di una scala esterna, con portoncino in legno a doppio battente, dotato di due ulteriori finestre in legno a doppio battente. Su detto locale si apre un vano di passaggio, con porta in legno con pannello in vetro, da cui si accede al subalterno 4. Sul pianerottolo delle scale esterne di accesso, antistante al detto portoncino di accesso, si apre un piccolo locale wc, dotato di porta in legno a singolo battente e finestrina in legno a singolo battente. Il pavimento è in piastrelle di ceramica, le pareti presentano vecchi parati in gran parte distaccati, e nel locale wc esterno rivestimento in ceramica, il soffitto è intonacato e tinteggiato, il tutto in cattivo stato manutentivo.

- Da un locale sottotetto, ubicato in copertura, attualmente non collegato ai locali sottostanti. A detto locale, in sede di operazioni peritali, si è acceduto a mezzo di cestello elevatore da un piccolo sporto esterno del subalterno 4, attraverso un vano di passaggio con alcuni scalini dal subalterno 4. Detto locale è dotato di due aperture/vani sprovvisti di infissi, presenta copertura con tetto con orditura in metallo e sovrastante manto di tegole, è sprovvisto di pavimento, e le pareti hanno la finitura ad intonaco grezzo, il tutto in cattivo stato manutentivo.

Attualmente i cespiti non sono in condizioni di agibilità per le cattive condizioni manutentive e statiche, per la mancanza di infissi, mancanza di servizi igienici e cucina funzionanti, mancanza di impianti elettrici ed idrici funzionanti, mancanza di condizioni igienico sanitarie necessarie per l'agibilità, ed i tre subalterni singolarmente non rispondono ai requisiti abitativi, risultando, di fatto, allo stato attuale, collabenti, per cui sarà necessaria una straordinaria manutenzione, con accorpamento delle tre unità innanzi descritte e diversa ri-funzionalizzazione degli spazi interni dei cespiti oggetto di procedura.

Gli impianti, in gran parte divelti od assenti, sono privi delle certificazioni previste da legge; non vi è attestato di prestazione energetica.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi le allegate planimetria di rilievo (vedi All.3.1) e documentazione fotografica (vedi All.3.3).

STATO DI OCCUPAZIONE

I cespiti risultano abbandonati e non occupati, ad eccezione di alcune masserizie abbandonate (vedi All.2.2). Non sono attive le forniture di acqua, gas, energia elettrica.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/1998	...OMISSIS..., nato a NOLA (NA) il 03/02/1957, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1000/15000 ...OMISSIS..., nato a NOLA (NA) il 18/04/1954, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1000/15000 ...OMISSIS..., nato a NOLA (NA) il 21/05/1946, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1000/15000 ...OMISSIS..., nata a NOLA (NA) il 03/10/1962, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1000/15000 ...OMISSIS..., nata a NOLA (NA) il 17/04/1952, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1000/15000 ...OMISSIS..., nata a NOLA (NA) il 13/11/1920, c.f. ...OMISSIS... Proprieta' 2500/15000	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		...OMISSIS...	04/07/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Caserta	07/12/2005	66503	35664
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Nola	12/10/2005	41	775
		Dal 02/12/2003	...OMISSIS..., nato a NOLA (NA) il 03/02/1957, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 666/5000 ...OMISSIS..., nato a NOLA (NA) il 18/04/1954, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 666/5000 ...OMISSIS..., nato a NOLA (NA) il 21/05/1946, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 665/5000 ...OMISSIS..., nata a NOLA (NA) il 03/10/1962, c.f.	Dichiarazione di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
...OMISSIS...	02/12/2003				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria RR.II. di Caserta	07/12/2005			66505	35666
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
...					

	...OMISSIS..., Proprieta' 666/5000 ...OMISSIS..., nata a NOLA (NA) il 17/04/1952, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 666/5000	Ufficio del Registro di Nola	12/10/2005	43	775
Dal 01/02/2008	...OMISSIS..., sede in NAPOLI (NA), c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1/1	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		...OMISSIS...	01/02/2008	606	488
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Caserta	21/02/2008	9035	6346
		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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In merito alla provenienza ventennale dei cespiti oggetto di pignoramento, lo scrivente Esperto ha reperito le dichiarazioni di successione del sig. ...OMISSIS..., deceduto il 04/07/1998 e del coniuge sig.ra ...OMISSIS... deceduta il 02/12/2003 (vedi All.2.6), per le quali il creditore precedente, su disposizione dell'Ill.mo G.E., ha integrato il fascicolo depositando le accettazioni tacite di eredità (vedi All.2.7) trascritte alla Conservatoria dei RR.II. di Caserta il 02/04/2025 rispettivamente ai nn.13049/10340 e nn.13050/10341.

Si rileva che il **Bene N°2** (fg. 40, p.la 307, sub.4), oggetto della presente procedura esecutiva, non risulta nel Quadro B1 (Dati relativi all'immobile) delle suddette dichiarazioni di successione. A tal riguardo, si precisa che, nonostante tale difetto formale di dichiarazione al Fisco, la sua inclusione nelle accettazioni tacite trascritte presso la Conservatoria dei RR.II. conferma pienamente la titolarità in capo agli eredi.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (vedi All.2.7):

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** - concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta a Caserta il 04/05/2015
Reg. gen. 12435 - Reg. part. 1293
Quota: 1/1 PROPRIETA'
Importo: € 112.000,00
A favore di: ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...
Contro: ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...
Capitale: € 56.000,00
Tasso interesse annuo: 6.986%
Interessi: € 56.000,00
Spese:
Durata: 7 anni
Rogante: ...OMISSIS...
Data: 24/04/2015
N° repertorio: 2971/2463

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare** - Verbale di Pignoramento Immobili
Trascritto a Caserta il 29/01/2015
Reg. gen. 3443 - Reg. part. 2742
Quota: 1/1 PROPRIETA'
A favore di: ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...
Contro: ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...
Rogante: UNEP TRIBUNALE DI NOLA c.f. 84006760635
Data: 15/01/2025
N° repertorio: 7519

Oneri di cancellazione

La trascrizione dell'Atto di pignoramento, essendo una trascrizione pregiudizievole, dovrà essere cancellata o comunque regolarizzata nel contesto della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito della propria richiesta, trasmessa a mezzo PEC il 19/06/2025 e successivi solleciti nonché degli accessi fisici presso l'U.T.C., il sottoscritto Esperto riceveva dall'U.T.C. del Comune di Nola (NA), tra l'altro, il certificato di destinazione urbanistica prot. 52415 del 31/07/2025 (vedi All.2.5), che riporta quanto segue:

<< **VISTA** la richiesta presentata al Protocollo Generale con il n. 41788 del 19.06.2025 dall'ing. ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... e residente in ...OMISSIS..., in qualità di Esperto Estimatore ausiliario dell'ill.mo G.E. Dott.ssa ...OMISSIS... nominato nel procedimento per esecuzione immobiliare R.G.E. n.18/2025 del Tribunale Nola - Seconda Sezione civile, tesa ad ottenere un Certificato di Destinazione Urbanistica dell'immobile sito nel Comune di Nola riportato nel C.F. al **Foglio n. 40 - Particella n. 307**, tesa ad ottenere un Certificato di Destinazione Urbanistica;

VISTA la visura catastale n. T274520 del 01.07.2025 da cui risulta che l'immobile oggetto di richiesta, con superficie pari a 86 mq, è classificato "Ente Urbano";

PRECISATO CHE ai sensi dell'art. 30, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 il certificato di destinazione urbanistica contiene le prescrizioni urbanistiche riguardanti terreni o aree costituenti pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima non sia inferiore a 5.000 metri quadrati;

VISTI gli atti d'Ufficio;

VISTO il Piano Regolatore Generale vigente, approvato dall'Amministrazione Provinciale di Napoli con D.P.G.P. n.125 del 07.06.1995 così come modificato ed integrato da successive Varianti puntuali e dalla "Variante Urbanistica al Piano Regolatore Generale per la eliminazione delle Incongruenze delle tavole di Zonizzazione di Piano in scala 1:5000 e 1:2000, riapposizione dei vincoli finalizzati agli espropri nelle Zone F-H-D1-D2, rettifica delle norme tecniche di attuazione per la Zona D1 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 31.07.2014;

VISTE le Norme Tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale così come modificate ed approvate con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n.852 del 22.04.2004, e successive modifiche ed integrazioni;

il D.Lgs n. 267 /2000;

VISTO l'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380;

VISTO il versamento di € 134,00 del 19.06.2025 sul conto corrente bancario IT32 ... 746 per i Diritti di Segreteria, allegato alla richiesta acquisita con Prot. Gen. n. 41788 del 19.06.2025;

CERTIFICA

che nella Variante al Piano Regolatore Generale approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.18 del 31.07.2014, l'immobile sito nel Comune di Nola riportato nel C.T. al **Foglio n. 40- Particella n. 307** insiste su suolo ricadente in:

"ZONA A- EDIFICATA DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO ED ARTISTICO"

normata dall'art.8 delle Norme Tecniche Attuative del Prg vigente.>>

Per il dettaglio delle norme specifiche e dei possibili interventi edilizi, si rimanda al suddetto certificato con relativi allegati rilasciato dall'UTC del Comune di Nola (vedi All.2.5).

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito della propria richiesta, trasmessa a mezzo PEC il 19/06/2025 e successivi solleciti, nonché degli accessi fisici presso l'U.T.C., il sottoscritto Esperto riceveva dall'U.T.C. del Comune di Nola (NA), tra l'altro, comunicazione prot. 52413 del 31/07/2025 (vedi All. 2.5) che riporta quanto segue:

<<**LETTA:**

la richiesta prot. gen. 49422 del 18.07.2025, a firma dell'ingegnere in indirizzo, in qualità di Esperto Estimatore ausiliario della G.E. Dott.ssa ...OMISSIS..., per le copie di documentazione urbanistica, concessoria, autorizzativa, strutturale quali licenze edilizie, concessioni, permessi a costruire, DIA, SCIA, di un fabbricato sito in Nola in Via Ottaviano Augusto, n.64/B e censito in N.C.E.U al foglio 40 particella 307.

VISTA: la Legge 241/90 e s.m.i.;

VISTA: la ricevuta in originale del versamento effettuato di € 50.00

ATTESO:

che, nei registri esistenti in atti Comunali, risulta rubricata l'**Autorizzazione n. 44/1992**, rilasciata a nome di ...OMISSIS... riconducibile all'immobile oggetto della richiesta;

COMUNICA

Per quanto è stato possibile accertare, presso l'Archivio Comunale, la pratica richiesta non è stata rinvenuta a tutt'oggi.

Inoltre, non risulta, per quanto potuto verificare, alcuna presentazione di ulteriori titoli abilitativi dal 1998 a tutt'oggi a nome degli intestatari, come da visure storiche allegate all'istanza.>>

Per quanto sopra, non essendo stato fornito dall'UTC del Comune di Nola alcun titolo edilizio in quanto l'Autorizzazione n. 44/1992, rilasciata a nome di ...OMISSIS... riconducibile all'immobile oggetto della richiesta, seppur risulta rubricata nei registri dell'Ente, la relativa pratica non è stata rinvenuta presso l'archivio comunale, lo scrivente Esperto nulla può relazionare con certezza circa la regolarità edilizia.

Ad ogni buon conto, si evidenzia che dalla tipologia costruttiva (struttura in muratura con solai parte con putrelle metalliche e tavelloni in laterizio e parte in copertura ancora con strutture in legno e manto di tegole sovrastanti) e dal contesto circostante (cortina di fabbricati che si aprono su una corte, con forno e cisterna comune) si può presumere che l'epoca costruttiva risalga ad un'epoca antecedente al 1967.

Lo scrivente Esperto altresì, ha provveduto a richiedere copia dell'atto notarile di compravendita del 01/02/2008 a rogito del notaio ...OMISSIS... rep.n.606/488, trascritto presso la Conservatoria di Caserta il 21/02/2008 ai nn.9035/6346 per acquisire la descrizione dell'immobile (Vedi All.2.3).

Dall'atto pervenuto in data 17/11/2025, si evince che gli immobili sono descritti conformemente allo stato attuale riportato in catasto. Con riferimento all'epoca di costruzione, nello stesso atto viene dichiarato che *"la consistenza immobiliare oggetto della presente vendita è stata edificata (iniziata ed ultimata) anteriormente al dì 1° settembre 1967 e successivamente la stessa non ha subito modificazioni, mutamenti di destinazione e di uso e quant'altro soggetto a concessione o approvazione nè risultano essere stati adottati provvedimenti sanzionatori di alcun genere".* Quanto riportato in detto atto risulta coerente con quanto innanzi già relazionato in merito alla tipologia costruttiva (struttura in muratura con solai parte con putrelle metalliche e tavelloni in laterizio e parte in copertura ancora con strutture in legno e manto di tegole sovrastanti) e al contesto circostante (cortina di fabbricati che si aprono su una corte, con forno e cisterna comune), da cui si può presumere che l'epoca costruttiva risalga ad un'epoca antecedente al 1967.

Oltre a quanto innanzi, l'unico confronto grafico possibile effettuato dallo scrivente Esperto riguarda le planimetrie catastali rinvenute che, peraltro, sono di recente impianto infatti:

- la planimetria del Bene N°1 (foglio 40, particella 307, sub 1) è stata acquisita nel 2007 (*Variazione del 28/05/2007 Pratica n. NA0408111 in atti dal 28/05/2007 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE n. 23592.1/2007*);
- la planimetria del Bene N°2 (foglio 40, particella 307, sub 4) è stata acquisita nel 2005 (*AMPLIAMENTO del 23/09/2005 Pratica n. NA0577309 in atti dal 23/09/2005 AMPLIAMENTO n. 99916.1/2005*);
- la planimetria del Bene N°3 (foglio 40, particella 307, sub 5) è stata acquisita nel 2005 (*AMPLIAMENTO del 23/09/2005 Pratica n. NA0577256 in atti dal 23/09/2005 AMPLIAMENTO n. 99914.1/2005*).

Da detto confronto, emergono alcune differenze per le quali si rimanda al precedente paragrafo *"corrispondenza catastale"* dove già ampiamente è stato relazionato.

Quanto innanzi descritto, per una più agevole lettura, viene anche graficamente esplicitato sulle allegate opportune sovrapposizioni planimetriche, laddove quanto rilevato viene riportato in colore rosso e quanto riportato nelle planimetrie catastali viene riportato in colore grigio/nero (vedi All.3.2).

Di quanto innanzi si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile pignorato, provvedendo a decurtare dal prezzo stimato il costo presunto per le Competenze tecnico/professionali per procedere od alla trasformazione in immobili collabenti (un "fabbricato collabente" è un edificio in rovina, non utilizzabile e in grado di produrre reddito a causa di un forte degrado strutturale e impiantistico. Questa tipologia di immobile rientra nella categoria catastale F/2, che lo identifica come un rudere o un'unità non agibile, priva di rendita) ovvero bolli, oneri, tasse, etc. per pratiche edilizie (C.I.L.A. in sanatoria), per regolarizzare le differenze interne meglio elencate al paragrafo "Regolarità edilizia" e successiva regolarizzazione catastale mediante aggiornamento delle planimetrie, in quanto le variazioni rilevate comportano, tra l'altro, una modifica del numero dei vani e, conseguentemente, della rendita catastale (a carico dell'aggiudicatario (a carico dell'aggiudicatario). Il tutto come riportato nei "Criteri di stima e relative tabelle" (vedi All.3.4).

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sui cespiti oggetto della procedura non risulta costituito condominio.

Non si è a conoscenza di diritti o servitù su eventuali parti comuni.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il lotto è formato dai seguenti beni, oggetto di pignoramento immobiliare del 15/01/2025 rep. n.7519, trascritto all'Ufficio Provinciale di Caserta - SMCV - Territorio il 29/01/2025 ai n.ri 3443/2742:

- **Bene N° 1 – Garage** sito in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, 64/B, piano T, foglio 40, particella 307, sub 1, categ. C/6, classe 6, consistenza 15 m², superficie catastale 19 m², rendita 61,97 €.
- **Bene N° 2 – Abitazione** sita in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, 64, piano T-1-2, foglio 40, particella 307, sub 4, categ. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 73 m², rendita 280,18 €.
- **Bene N° 3 – Abitazione** sita in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, 64/C, piano 1-2, foglio 40, particella 307, sub 5, categ. A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 62 m², rendita 200,13 €.61,97 €.
- I cespiti vengono posti in vendita per il seguente diritto: **proprietà per 1/1**

In accordo ai necessari lavori di rifunzionalizzazione e ristrutturazione, rientranti tra le opere di cui alla manutenzione straordinaria, al loro conformazione, configurazione, consistenza, ubicazione, possibilità di accesso e destinazione d'uso, i cespiti oggetto della procedura possono essere più proficuamente venduti in un unico lotto.

CRITERI DI STIMA

A livello europeo il concetto di valore di mercato è definito dal Regolamento 2013/575/UE: “Per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni”; detto valore può essere determinato con tre principali procedimenti (o metodi) di stima: Metodo del confronto di mercato (Market comparison approach o Marchet approach); Metodo finanziario (Income approach); Metodo del costo (Cost approach). Detti metodi di stima, seppur diversi tra loro, sono comunque tutti convergenti in un prezzo unico di mercato: tale prezzo è il risultato fra l'incontro della domanda e dell'offerta (prezzo di equilibrio).

Nella presente stima si è proceduto Per via comparativa, applicando il Market Comparison Approach, utilizzando i dati immobiliari di transazioni recenti (i comparables), corretti tramite i prezzi marginali, come previsto dal Codice di Tecnoborsa oltre che dalle norme internazionali, al cap.8, all. D.

Per quanto afferisce le **caratteristiche proprie dei cespiti**: “- le caratteristiche indicate come “posizionali estrinseche” andrebbero intese come caratteristiche afferenti la posizione dei fabbricati residenziali nella città (accessibilità, salubrità zonale, qualificazione e densità urbanistica); - le caratteristiche indicate come “posizionali intrinseche e ambientali”, riguarderebbe categorie come panoramicità, orientamento, prospicienza, soleggiamento, luminosità; - le caratteristiche indicate come “tecnologiche” concernerebbero il grado di attrezzature e di finimento; - infine le caratteristiche “produttive” concernerebbero condizioni quali il regime di esenzione fiscale, la situazione locativa, l'onerosità manutentiva ecc”. **Per dette caratteristiche, nella presente stima, si sono adottati opportuni coefficienti correttivi, come di seguito meglio indicato.**

Il computo delle superfici è generalmente disciplinato da due principali normative, ovvero la Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio, e successiva Norma UNI 11558, ed il D.P.R. n. 138/98, Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

Per una completa trattazione dei Criteri di stima adottati, oltre che delle ulteriori decurtazioni effettuate, si rimanda allo specifico allegato “*Criteri di stima e relative tabelle*” (vedi All.3.4).

FONTI DEI DATI

Le indagini di mercato per la valutazione immobiliare degli immobili in oggetto sono state eseguite sulle indicazioni di primarie agenzie immobiliari (<http://www.immobiliare.it/>) e di altre procedure di esecuzione in zona (<http://www.astegiodiziarie.it/>), opportunamente tarate con un confronto con i valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare – OMI

(<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/>), attribuiti dalla competente Agenzia del Territorio.

Vero quanto sopra, **in accordo alle intervenute modifiche ai sensi del D.L. giugno 2015, n. 83, i valori medi unitari afferenti la stima degli immobili in oggetto**, desunti dalla media "pesata" (cfr. in funzione dell'attendibilità ai fini di causa dei suddetti valori) dei dati rilevati da Agenzie immobiliari (si assume un peso pari a 2), Vendite Forzate (si assume un peso pari a 3) ed Osservatorio del mercato immobiliare – OMI (si assume un peso pari a 1), risultano i seguenti:

Unità abitative (in riferimento alla categoria catastale prevalente) - Vendita:

Agenzia immobiliare (x 2)	2 x 1'388,00 €/m ²	= 2'776,00
Vendite forzate (x 3)	3 x 1'350,00 €/m ²	= 4'050,00
O.M.I. (x 1)	1 x 1'725,00 €/m ²	= 1'725,00
Valore medio (arrotondato)		8'551,00 / 6 = circa 1'425,17 €/m²

Ai fini della stima dei valori di vendita delle altre tipologie immobiliari, nello specifico boxes e negozi, atteso che la maggior mole di dati disponibili afferisce principalmente unità abitative, per cui i relativi valori risultano più probabilmente assimilabili ai valori medi, si ritiene opportuno operare con detti valori, utilizzando un coefficiente comparativo Cc per le altre tipologie rispetto alla tipologia abitativa. Detti coefficienti comparativi vengono dedotti dal confronto dei valori medi individuati dall'OMI, così come di seguito riportato:

Valore abitazioni di tipo economico:	da 1.350,00 €/m ² a 2.100,00 €/m ² ,	medio 1.725,00 €/m ²
Valore box:	da 810,00 €/m ² a 1.250,00 €/m ² ,	medio 1.030,00 €/m ²
Cc:	1.030 €/m ² / 1.725,00 €/m ² =	0,5971

Al sottoscritto Ausiliario Esperto Estimatore, in accordo a quanto innanzi, appare all'attualità correttamente ipotizzabile riferirsi, nella presente stima, ai seguenti valori medi di vendita:

- per le abitazioni in zona di 1.0000 x 1.725.00 €/m² = 1.725.00 €/m²;
- per i boxes in zona di 0.5971 x 1.725.00 €/m² = 1.030.00 €/m²;

Per una completa trattazione delle Fonti dati adottate, si rimanda allo specifico allegato "Criteri di stima e relative tabelle" (vedi All.3.4).

STIMA LOTTO – COEFFICIENTI CORRETTIVI

Ai fini della determinazione del valore di vendita, di seguito si riportano, rispettivamente le tabelle riassuntive dei valori e coefficienti correttivi adottati dal sottoscritto Ausiliario Esperto Estimatore nella presente stima, e le ulteriori spese a sostenersi.

Tabella riassuntiva dei coefficienti correttivi adottati per il valore d'uso		
Caratteristiche Estrinseche: posizione, accessibilità, salubrità zonale, qualificazione e densità urbanistica, ecc.		
Posizione	Centrale	0,03 = 1,03
Presenza di verde	Scarsa	- 0,02 = 0,98
Traffico automobilistico	Zona a traffico elevato	- 0,02 = 0,98

Caratteristiche Intrinseche: panoramicità, orientamento, prospicienza, soleggiamento, luminosità, ecc.		
Facilità di accesso	Non rispettate le norme sulla visitabilità diversamente abili	- 0,03 = 0,98
Presenza di parcheggi in zona	Scarsa - Pochi posti sulle strade limitrofe	- 0,02 = 0,98
Esposizione	Scarsa - Prevalentemente su un solo lato	- 0,02 = 0,98
Presenza di ascensore	No (n.b. immobili dal piano terra al piano II/ sottotetto)	- 0,03 = 0,97
Caratteristiche Tecnologiche: grado di attrezzature e di finimento, ecc.		
Impianti	Assenti, privi di certificazione (n.b. vedi anche quanto in seguito riportato alla "Vetusta, Tipologia, Stato manutentivo")	- 0,03 = 0,97
Grado di finiture interne	Necessari lavori di manutenzione straordinaria (n.b. vedi anche quanto in seguito riportato alla "Vetusta, Tipologia, Stato manutentivo")	- 0,03 = 0,97
Grado di finiture esterne	Necessari lavori di manutenzione straordinaria (n.b. vedi anche quanto in seguito riportato alla "Vetusta, Tipologia, Stato manutentivo")	- 0,03 = 0,97
Caratteristiche Produttive: regime di esenzione fiscale, la situazione locativa, l'onerosità manutentiva, ecc.		
Tipologia immobile	Immobili in piccolo fabbricato	0,00 = 1,00
Vetustà, Tipologia, Stato manutentivo	Presumibilmente ante 1967 (n.b. incertezza sulla legittimità), immobili collabenti (oltre 60 anni, tipologia media, stato pessimo)	- 0,55 = 0,45
Assenza di garanzia per vizi dei beni, eventuali contenziosi, abbattimenti, etc.	Art. 568 del Regio Decreto 267 del 16/03/42 (Come modificato dal D.L. 83 del 27/06/2015)	- 0,03 = 0,97
Coefficiente correttivo totale		Circa 0.3598

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
a) Garage (sub1): ambiente 1	14,55 mq	20,30 mq	0,60	12,18 mq	2,70 m	T
b) Garage (sub1): patio 2	2,00 mq	2,00 mq	0,35	0,70 mq	2,70 m	T
c) Abitazione (sub4): ambienti da 1 a 4	41,90 mq	55,70 mq	1,00	55,70 mq	3,30-2,55 m	T-1
d) Abitazione (sub4): sottotetto 5	15,90 mq	21,15 mq	0,35	7,40 mq	2,65 m	2
e) Abitazione (sub4): esterno da 6 a 7	8,10 mq	8,10 mq	0,25	2,02 mq	---	T-1-2
f) Abitazione (sub5): ambiente da 1 a 2	32,00 mq	40,55 mq	1,00	40,55 mq	3,30-2,30 m	1
g) Abitazione (sub5): sottotetto 3	28,80 mq	36,00 mq	0,35	12,60 mq	2,20 m	2
h) Abitazione (sub5): esterno 4	5,20 mq	5,20 mq	0,25	1,30 mq	---	T-1
Totale superficie convenzionale:				132,46 mq		

Il computo delle superfici è stato condotto in accordo alla Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio, e successiva Norma UNI 11558, eventualmente integrato anche dal D.P.R. n. 138/98, Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

(1) Le superfici convenzionali dei balconi, sono calcolate applicando il coefficiente pari a 25% fino ad una superficie massima di mq. 25,00 mentre, per la parte eccedente si applica un coefficiente pari al 10%.

Il valore medio unitario, per i cespiti in esame, in accordo a quanto sopra, risulta quindi pari ad $0,3598 \times 1'725,00 \text{ €/m}^2 = \text{circa } 620,62 \text{ €/m}^2$; atteso che la superficie equivalente risulta di 132,46

m², il valore dei cespiti (salvo ulteriori oneri e spese da detrarsi) ammonta a: 620,62 €/m² x 132,46 m² = 82'207,73 €.

A detto valore sono ancora a detrarsi i seguenti costi ed oneri:

- *Competenze tecnico/professionali per procedere od alla trasformazione in immobili collabenti (un "fabbricato collabente" è un edificio in rovina, non utilizzabile e in grado di produrre reddito a causa di un forte degrado strutturale e impiantistico. Questa tipologia di immobile rientra nella categoria catastale F/2, che lo identifica come un rudere o un'unità non agibile, priva di rendita) ovvero bolli, oneri, tasse, etc. per pratiche edilizie (C.I.L.A. in sanatoria), per regolarizzare le differenze interne meglio elencate al paragrafo "Regolarità edilizia" e successiva regolarizzazione catastale mediante aggiornamento delle planimetrie, in quanto le variazioni rilevate comportano, tra l'altro, una modifica del numero dei vani e, conseguentemente, della rendita catastale (a carico dell'aggiudicatario (a carico dell'aggiudicatario): **in entrambe le ipotesi complessivamente stimabili in circa € 3'000,00.***

N.B. Non si considerano i costi ed oneri di ristrutturazione, per l'ottenimento della conformità degli impianti, per l'ottenimento dell'agibilità e per l'Attestato di prestazione energetica, avendone già tenuto conto nell'applicazione degli opportuni coefficienti correttivi.

Valido quanto innanzi, **il più probabile valore complessivo degli immobili, ai fini della presente stima**, ammonta complessivamente ad **82'207,73 € - 3'000,00 € = 79'207,73 €**, che si ritiene poter approssimare a circa **79'200,00 €**.

Valore medio di stima:	1'725,00 €/m ² x 132,46 m ² = 228'493,50 €
Deprezzamento:	[(228'493,50 - 79'200,00) / 228'493,50] x 100 = 65,3382 %
<u>Valore finale di stima:</u>	<u>79'200,00 € (euro settantanovemiladuecento e centesimi zero)</u>
<u>Offerta minima:</u>	<u>59'400,00 € (euro cinquantanovemilaquattrocento e centesimi zero)</u>

Per una completa trattazione della Stima, oltre che delle ulteriori decurtazioni effettuate, si rimanda allo specifico allegato "Criteri di stima e relative tabelle" (vedi All.3.4).

CONCLUSIONI

In accordo al proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. ha trasmesso la bozza della relazione di perizia alla Esecutata, al Creditore Procedente ed al Custode Giudiziario con PEC del 28/10/2025, ed agli Esecutata anche con Raccomandate A/R del 29/10/2025, espressamente significando che eventuali note ed osservazioni potevano pervenire al sottoscritto Esperto Estimatore entro il termine di 15 giorni (vedi All.2.8).

Alla redazione della presente nessuna osservazione e pervenuta allo scrivente Esperto C.T.U.

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

Tribunale di Nola
Sezione EE.II. - R.G.E. 18/2025
Udienza 09/12/2025

San Sebastiano al Vesuvio (NA), li 20/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.:
Ing. ...OMISSIS...

ELENCO ALLEGATI

La presente perizia è composta, oltre alla presente relazione, dai seguenti allegati, che ne costituiscono parte integrante:

ALL.1) - Comunicazioni, conferimento, mandato, istanze ed altre disposizioni dell'ill.mo G.E., dell'Esperto e del Custode Giudiziario

...OMISSIS...

ALL.2) - Verbali delle operazioni peritali, richieste e documentazione prodotta da pubblici uffici

...OMISSIS...

ALL.3) - Rilievo planimetrico stato dei luoghi, sovrapposizioni planimetrie stato dei luoghi con planimetrie catastali e titoli edilizi, documentazione fotografica con indicazione dei coni ottici, tabelle coefficienti correttivi

- 3.1) - Pianta rilievo dello stato dei luoghi.
- 3.2) - Sovrapposizione rilievo/catastale.
- 3.3) - Documentazione fotografica con indicazione dei coni ottici.
- 3.4) - Criteri di stima e relative tabelle.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO N.1: PREZZO BASE D'ASTA: 79'200,00 €, OFFERTA MINIMA 59'400,00 €

I beni oggetto di pignoramento immobiliare del 15/01/2025 rep. n.7519, trascritto all'Ufficio Provinciale di Caserta - SMCV - Territorio il 29/01/2025 ai n.ri 3443/2742, sono ubicati in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, civ. nn. 64, 64/B e 64/C, in zona B2 "Centrale/CENTRO STORICO", e sono i seguenti:

- **Bene N° 1 – Garage** sito in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, 64/B, piano T, foglio 40, particella 307, sub 1, categ. C/6, classe 6, consistenza 15 m², superficie catastale 19 m², rendita 61,97 €.
- **Bene N° 2 – Abitazione** sita in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, 64, piano T-1-2, foglio 40, particella 307, sub 4, categ. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 73 m², rendita 280,18 €.
- **Bene N° 3 – Abitazione** sita in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, 64/C, piano 1-2, foglio 40, particella 307, sub 5, categ. A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 62 m², rendita 200,13 €.61,97 €.

Detti immobili insistono tutti al piano terra, al piano primo e sottotetto di un piccolo fabbricato, da terra a cielo, facente parte di una cortina di fabbricati, di tipologia ultrapopolare, con accesso dal piano terra e da due scale esterne scoperte.

Sul fabbricato in cui insistono i cespiti non risulta costituito condominio.

Tutti i cespiti oggetto della procedura, in sede di accessi peritali, risultano allo stato collabente.

Il Bene N°1 - garage è riportato in catasto come categoria C/6 classe 6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - Garage, box auto o posti macchina, stalle e scuderie) ed è costituito:

- Da un locale al piano terra con altezza 2.70 m, a cui si accede dallo spazio pubblico a mezzo di un portone in legno a doppio battente, ubicato al di sotto del ballatoio delle scale esterne di accesso al subalterno 4, illuminato ed aerato, oltre che da detto portone, da una piccola apertura/vano sprovvisto di infisso, con rete metallica. Il pavimento è in pietra tufacea squadrata, le pareti ed il soffitto hanno la finitura ad intonaco grezzo, il tutto in cattivo stato manutentivo.

Il Bene N°2 - abitazione è riportata in catasto come categoria A/3 classe 2 (Abitazione di tipo economico - Fabbricati realizzati con caratteristiche e rifiniture economiche sia nei materiali utilizzati che per gli impianti tecnologici ma principalmente di dimensioni contenuti rispetto al territorio di cui fanno parte), ed è costituita:

- Da un locale al piano terra con altezza 2.55 m, a cui si accede dallo spazio pubblico a mezzo di un portone in legno a doppio battente, ubicato tra le due scale esterne di accesso allo stesso subalterno ed al subalterno 5, illuminato ed aerato, oltre che da detto portone, da una piccola apertura/vano con infisso in legno a doppio battente, con scurini interni e grata metallica esterna. All'interno si aprono due ulteriori piccoli locali, sprovvisti di illuminazione esterna, uno adibito a wc ed un altro a deposito. Il pavimento è in piastrelle di ceramica, alcune delle pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica, le altre ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate, il tutto in cattivo stato manutentivo.

- Da un locale al piano primo, ubicato al di sopra del subalterno 1, a cui si accede a mezzo di una scala esterna ad L, con portoncino in legno a doppio battente e sopralluce in legno a doppio battente; oltre a detti infissi, la stanza non ha altra illuminazione od aerazione naturale. Su detto locale si apre un vano di passaggio, con porta in legno con pannello in vetro, da cui si accede al subalterno 5. Il pavimento è in piastrelle di ceramica, le pareti presentano vecchi parati in gran parte distaccati, il soffitto è intonacato e tinteggiato, il tutto in cattivo stato manutentivo.

- Da un locale sottotetto, ubicato in copertura, attualmente non collegato ai locali sottostanti. A detto locale, in sede di operazioni peritali, si è acceduto a mezzo di cestello elevatore da un piccolo sporto esterno, su cui si apre un vano sprovvisto di infisso. Su detto locale si apre un vano di passaggio, da cui si accede, a mezzo di scalini, al subalterno 5. Detto locale presenta copertura con tetto con orditura in legno e sovrastante manto di tegole, è sprovvisto di pavimento, e le pareti hanno la finitura ad intonaco grezzo, il tutto in cattivo stato manutentivo.

Il Bene N°3 - abitazione è riportata in catasto come categoria A/3 classe 2 (Abitazione di tipo economico - Fabbricati realizzati con caratteristiche e rifiniture economiche sia nei materiali utilizzati che per gli impianti tecnologici ma principalmente di dimensioni contenuti rispetto al territorio di cui fanno parte), ed è costituita:

- Da un locale al piano primo, ubicato al di sopra del subalterno 4, a cui si accede a mezzo di una scala esterna, con portoncino in legno a doppio battente, dotato di due ulteriori finestre in legno a doppio battente. Su detto locale si apre un vano di passaggio, con porta in legno con pannello in vetro, da cui si accede al subalterno 4. Sul pianerottolo delle scale esterne di accesso, antistante al detto portoncino di accesso, si apre un piccolo locale wc, dotato di porta in legno a singolo battente e finestrina in legno a singolo battente. Il pavimento è in piastrelle di ceramica, le pareti presentano vecchi parati in gran parte distaccati, e nel locale wc esterno rivestimento in ceramica, il soffitto è intonacato e tinteggiato, il tutto in cattivo stato manutentivo.

- Da un locale sottotetto, ubicato in copertura, attualmente non collegato ai locali sottostanti. A detto locale, in sede di operazioni peritali, si è acceduto a mezzo di cestello elevatore da un piccolo sporto esterno del subalterno 4, attraverso un vano di passaggio con alcuni scalini dal subalterno 4. Detto locale è dotato di due aperture/vani sprovvisti di infissi, presenta copertura con tetto con orditura in metallo e sovrastante manto di tegole, è sprovvisto di pavimento, e le pareti hanno la finitura ad intonaco grezzo, il tutto in cattivo stato manutentivo.

Sono così identificati in Catasto:

- **Bene N° 1 – Garage** sito in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, 64/B, piano T, foglio 40, particella 307, sub 1, categ. C/6, classe 6, consistenza 15 m², superficie catastale 19 m², rendita 61,97 €.
- **Bene N° 2 – Abitazione** sita in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, 64, piano T-1-2, foglio 40, particella 307, sub 4, categ. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 73 m², rendita 280,18 €.
- **Bene N° 3 – Abitazione** sita in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, 64/C, piano 1-2, foglio 40, particella 307, sub 5, categ. A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 62 m², rendita 200,13 €.61,97 €.

I cespiti vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

I cespiti oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esecutati come segue:

- **...OMISSIS... - Proprietà per 1/1**
Codice fiscale: ...OMISSIS...
Via Carlo Di Tocco, n.46
80142 - Napoli (NA)

I cespiti vengono posti in vendita per il seguente diritto:

- **...OMISSIS... - Proprietà per 1/1**
Codice fiscale: ...OMISSIS...
Via Carlo Di Tocco, n.46
80142 - Napoli (NA)

Dalla visura ordinaria effettuata presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Napoli risulta che la società ...OMISSIS... è iscritta dal 10/01/2003 col n.ro ...OMISSIS... con sede legale in ...OMISSIS... L'Amministratore Unico è la sig.ra ...OMISSIS..., nata a Napoli (NA) il 24/09/1964, c.f. ...OMISSIS..., domicilio in ...OMISSIS...

L'Attività esercitata nella sede legale è "Intermediario di prodotti & tecnologie per il recupero edilizio"

Con atto notarile di compravendita del **01/02/2008**, rep.606/488, per notar ...OMISSIS..., trascritto alla Conservatoria dei RR.II. il 21/02/2008 ai nn.9035/6346, l'Esecutato acquistava la proprietà per la quota di 1/1, oggetto della presente procedura esecutiva, dai sig.ri ...OMISSIS...

Destinazione urbanistica:

A seguito della propria richiesta, trasmessa a mezzo PEC il 19/06/2025 e successivi solleciti nonché degli accessi fisici presso l'U.T.C., il sottoscritto Esperto riceveva dall'U.T.C. del Comune di Nola (NA), tra l'altro, il certificato di destinazione urbanistica prot. 52415 del 31/07/2025, che riporta quanto segue:

<< **VISTA** la richiesta presentata al Protocollo Generale con il n. 41788 del 19.06.2025 dall'ing. ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... e residente in ...OMISSIS..., in qualità di Esperto Estimatore ausiliario dell'ill.mo G.E. Dott.ssa ...OMISSIS... nominato nel procedimento per esecuzione immobiliare R.G.E. n.18/2025 del Tribunale Nola - Seconda Sezione civile, tesa ad ottenere un Certificato di Destinazione Urbanistica dell'immobile sito nel Comune di Nola riportato nel C.F. al **Foglio n. 40 - Particella n. 307**, tesa ad ottenere un Certificato di Destinazione Urbanistica;

VISTA la visura catastale n. T274520 del 01.07.2025 da cui risulta che l'immobile oggetto di richiesta, con superficie pari a 86 mq, è classificato "Ente Urbano";

PRECISATO CHE ai sensi dell'art. 30, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 il certificato di destinazione urbanistica contiene le prescrizioni urbanistiche riguardanti terreni o aree costituenti pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima non sia inferiore a 5.000 metri quadrati;

VISTI gli atti d'Ufficio;

VISTO il Piano Regolatore Generale vigente, approvato dall'Amministrazione Provinciale di Napoli con D.P.G.P. n.125 del 07.06.1995 così come modificato ed integrato da successive Varianti puntuali e dalla "Variante Urbanistica al Piano Regolatore Generale per la eliminazione delle Incongruenze delle tavole di

Zonizzazione di Piano in scala 1:5000 e 1:2000, riapposizione dei vincoli finalizzati agli espropri nelle Zone F-H-D1-D2, rettifica delle norme tecniche di attuazione per la Zona D1 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 31.07.2014;

VISTE le Norme Tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale così come modificate ed approvate con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n.852 del 22.04.2004, e successive modifiche ed integrazioni;

il D.Lgs n. 267 /2000;

VISTO l'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380;

VISTO il versamento di € 134,00 del 19.06.2025 sul conto corrente bancario IT32 ... 746 per i Diritti di Segreteria, allegato alla richiesta acquisita con Prot. Gen. n. 41788 del 19.06.2025;

CERTIFICA

che nella Variante al Piano Regolatore Generale approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.18 del 31.07.2014, l'immobile sito nel Comune di Nola riportato nel C.T. al **Foglio n. 40- Particella n. 307** insiste su suolo ricadente in:

"ZONA A- EDIFICATA DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO ED ARTISTICO"

normata dall'art.8 delle Norme Tecniche Attuative del Prg vigente.>>

Regolarità urbanistica:

A seguito della propria richiesta, trasmessa a mezzo PEC il 19/06/2025 e successivi solleciti, nonché degli accessi fisici presso l'U.T.C., il sottoscritto Esperto riceveva dall'U.T.C. del Comune di Nola (NA), tra l'altro, comunicazione prot. 52413 del 31/07/2025 che recita:

<<**LETTA:**

la richiesta prot. gen. 49422 del 18.07.2025, a firma dell'ingegnere in indirizzo, in qualità di Esperto Estimatore ausiliario della G.E. Dott.ssa ...OMISSIS..., per le copie di documentazione urbanistica, concessoria, autorizzativa, strutturale quali licenze edilizie, concessioni, permessi a costruire, DIA, SCIA, di un fabbricato sito in Nola in Via Ottaviano Augusto, n.64/B e censito in N.C.E.U al foglio 40 particella 307.

VISTA: la Legge 241/90 e s.m.i.;

VISTA: la ricevuta in originale del versamento effettuato di € 50.00

ATTESO:

che, nei registri esistenti in atti Comunali, risulta rubricata l'Autorizzazione n. 44/1992, rilasciata a nome di ...OMISSIS... riconducibile all'immobile oggetto della richiesta;

COMUNICA

Per quanto è stato possibile accertare, presso l'Archivio Comunale, la pratica richiesta non è stata rinvenuta a tutt'oggi.

Inoltre, non risulta, per quanto potuto verificare, alcuna presentazione di ulteriori titoli abilitativi dal 1998 a tutt'oggi a nome degli intestatari, come da visure storiche allegate all'istanza.>>

Per quanto sopra, non essendo stato fornito dall'UTC del Comune di Nola alcun titolo edilizio in quanto l'Autorizzazione n. 44/1992, rilasciata a nome di ...OMISSIS... riconducibile all'immobile oggetto della richiesta, seppur risulta rubricata nei registri dell'Ente, la relativa pratica non è stata rinvenuta presso l'archivio comunale, lo scrivente Esperto nulla può relazionare con certezza circa la regolarità edilizia.

Ad ogni buon conto, si evidenzia che dalla tipologia costruttiva (struttura in muratura con solai parte con putrelle metalliche e tavelloni in laterizio e parte in copertura ancora con strutture in legno e manto di tegole sovrastanti) e dal contesto circostante (cortina di fabbricati che si aprono su una corte, con forno e cisterna comune) si può presumere che l'epoca costruttiva risalga ad un'epoca antecedente al 1967.

Lo scrivente Esperto altresì, ha provveduto a richiedere copia dell'atto notarile di compravendita del 01/02/2008 a rogito del notaio ...OMISSIS... rep.n.606/488, trascritto presso la Conservatoria di Caserta il 21/02/2008 ai nn.9035/6346 per acquisire la descrizione dell'immobile. Tale richiesta non ha, ad oggi, trovato riscontro.

L'unico confronto grafico possibile effettuato dallo scrivente Esperto riguarda le planimetrie catastali rinvenute che, peraltro, sono di recente impianto infatti:

- la planimetria del Bene N°1 (foglio 40, particella 307, sub 1) è stata acquisita nel 2007 (*Variazione del 28/05/2007 Pratica n. NA0408111 in atti dal 28/05/2007 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE n. 23592.1/2007*);
- la planimetria del Bene N°2 (foglio 40, particella 307, sub 4) è stata acquisita nel 2005 (*AMPLIAMENTO del 23/09/2005 Pratica n. NA0577309 in atti dal 23/09/2005 AMPLIAMENTO n. 99916.1/2005*);
- la planimetria del Bene N°3 (foglio 40, particella 307, sub 5) è stata acquisita nel 2005 (*AMPLIAMENTO del 23/09/2005 Pratica n. NA0577256 in atti dal 23/09/2005 AMPLIAMENTO n. 99914.1/2005*).

Dal confronto delle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso peritale, emerge quanto segue:

- Bene N°1 - garage - il locale è geometricamente conforme. Si precisa tuttavia che, a causa delle ridotte dimensioni della porta d'ingresso, lo stesso è utilizzabile solo quale garage motocicli o biciclette in quanto la porta non consente l'accesso alle autovetture.
- Bene N°2 - abitazione - al piano terra si rileva una diversa distribuzione degli ambienti interni rispetto allo stato catastale, e le aperture riscontrate non coincidono con quelle riportate in mappa. Al piano primo non è stata rinvenuta la finestra sul lato sud e risulta assente la scala interna di collegamento con il sottotetto; quest'ultimo risulta geometricamente conforme e presenta un vano di passaggio che lo collega all'adiacente subalterno 5. In accordo a quanto innanzi, allo stato attuale, l'accesso avviene esclusivamente dall'esterno.
- Bene N°3 - abitazione - al piano primo è stato rinvenuto un vano di passaggio che lo collega all'adiacente subalterno 4. Risulta assente la scala interna di collegamento con il sottotetto, il quale risulta geometricamente conforme. In accordo a quanto innanzi, allo stato attuale, l'accesso al sottotetto avviene esclusivamente dall'esterno.

Sia lo stato attuale dei cespiti oggetto della procedura, di fatto collabenti, che le difformità riscontrate per il Bene N°2 e N°3, rendono necessario procedere od alla trasformazione in immobili collabenti (un "fabbricato collabente" è un edificio in rovina, non utilizzabile e in grado di produrre reddito a causa di un forte degrado strutturale e impiantistico. Questa tipologia di immobile rientra nella categoria

Tribunale di Nola
Sezione EE.II. - R.G.E. 18/2025
Udienza 09/12/2025

catastale F/2, che lo identifica come un rudere o un'unità non agibile, priva di rendita) od alla regolarizzazione catastale mediante aggiornamento delle planimetrie, in quanto le variazioni rilevate comportano, tra l'altro, una modifica del numero dei vani e, conseguentemente, della rendita catastale.

Prezzo base d'asta: Prezzo base d'asta 79'200,00 €, Offerta minima 59'400,00 €

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ

LOTTO N.1: PREZZO BASE D'ASTA: 79'200,00 €, OFFERTA MINIMA 59'400,00 €

Lotto 1			
Il lotto è formato dai seguenti beni:			
<ul style="list-style-type: none"> • Bene N° 1 – Garage sito in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, 64/B, piano T, foglio 40, particella 307, sub 1, categ. C/6, classe 6, consistenza 15 m², superficie catastale 19 m², rendita 61,97 €. • Bene N° 2 – Abitazione sita in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, 64, piano T-1-2, foglio 40, particella 307, sub 4, categ. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 73 m², rendita 280,18 €. • Bene N° 3 – Abitazione sita in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, 64/C, piano 1-2, foglio 40, particella 307, sub 5, categ. A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 62 m², rendita 200,13 €. 			
Ubicazione:	<p>I beni oggetto di pignoramento immobiliare del 15/01/2025 rep. n.7519, trascritto all'Ufficio Provinciale di Caserta - SMCV - Territorio il 29/01/2025 ai n.ri 3443/2742, sono ubicati in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, civ. nn. 64, 64/B e 64/C, in zona B2 "Centrale/CENTRO STORICO".</p> <p>Detti immobili insistono tutti al piano terra, al piano primo e sottotetto di un piccolo fabbricato, da terra a cielo, facente parte di una cortina di fabbricati, di tipologia ultrapopolare, con accesso dal piano terra e da due scale esterne scoperte.</p> <p>Sul fabbricato in cui insistono i cespiti non risulta costituito condominio.</p> <p>Tutti i cespiti oggetto della procedura, in sede di accessi peritali, risultano allo stato collabente.</p>		
Diritto reale:	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="vertical-align: top; width: 50%;"> <p>I cespiti oggetto dell'esecuzione appartengono alla eseguita come segue:</p> <p>I cespiti oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti eseguiti come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ...OMISSIS... - Proprietà per 1/1 Codice fiscale: ...OMISSIS... Via Carlo Di Tocco, n.46 80142 - Napoli (NA) </td> <td style="vertical-align: top; width: 50%;"> <p>Quota:</p> <p>I cespiti vengono posti in vendita per il seguente diritto:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ...OMISSIS... - Proprietà per 1/1 Codice fiscale: ...OMISSIS... Via Carlo Di Tocco, n.46 80142 - Napoli (NA) <p>Dalla visura ordinaria effettuata presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Napoli risulta che la società ...OMISSIS... è iscritta dal 10/01/2003 col n.ro ...OMISSIS... con sede legale in ...OMISSIS...</p> <p>L'Amministratore Unico è la sig.ra ...OMISSIS..., nata a Napoli (NA) il 24/09/1964, c.f. ...OMISSIS..., domicilio in ...OMISSIS...</p> <p>L'Attività esercitata nella sede legale è "Intermediario di prodotti & tecnologie per il recupero edilizio"</p> <p>Con atto notarile di compravendita del 01/02/2008, rep.606/488, per notar ...OMISSIS..., trascritto alla Conservatoria dei RR.II. il 21/02/2008 ai nn.9035/6346, l'Esecutato acquistava la proprietà per la quota di 1/1, oggetto della presente procedura esecutiva, dai sig.ri ...OMISSIS...</p> </td> </tr> </table>	<p>I cespiti oggetto dell'esecuzione appartengono alla eseguita come segue:</p> <p>I cespiti oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti eseguiti come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ...OMISSIS... - Proprietà per 1/1 Codice fiscale: ...OMISSIS... Via Carlo Di Tocco, n.46 80142 - Napoli (NA) 	<p>Quota:</p> <p>I cespiti vengono posti in vendita per il seguente diritto:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ...OMISSIS... - Proprietà per 1/1 Codice fiscale: ...OMISSIS... Via Carlo Di Tocco, n.46 80142 - Napoli (NA) <p>Dalla visura ordinaria effettuata presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Napoli risulta che la società ...OMISSIS... è iscritta dal 10/01/2003 col n.ro ...OMISSIS... con sede legale in ...OMISSIS...</p> <p>L'Amministratore Unico è la sig.ra ...OMISSIS..., nata a Napoli (NA) il 24/09/1964, c.f. ...OMISSIS..., domicilio in ...OMISSIS...</p> <p>L'Attività esercitata nella sede legale è "Intermediario di prodotti & tecnologie per il recupero edilizio"</p> <p>Con atto notarile di compravendita del 01/02/2008, rep.606/488, per notar ...OMISSIS..., trascritto alla Conservatoria dei RR.II. il 21/02/2008 ai nn.9035/6346, l'Esecutato acquistava la proprietà per la quota di 1/1, oggetto della presente procedura esecutiva, dai sig.ri ...OMISSIS...</p>
<p>I cespiti oggetto dell'esecuzione appartengono alla eseguita come segue:</p> <p>I cespiti oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti eseguiti come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ...OMISSIS... - Proprietà per 1/1 Codice fiscale: ...OMISSIS... Via Carlo Di Tocco, n.46 80142 - Napoli (NA) 	<p>Quota:</p> <p>I cespiti vengono posti in vendita per il seguente diritto:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ...OMISSIS... - Proprietà per 1/1 Codice fiscale: ...OMISSIS... Via Carlo Di Tocco, n.46 80142 - Napoli (NA) <p>Dalla visura ordinaria effettuata presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Napoli risulta che la società ...OMISSIS... è iscritta dal 10/01/2003 col n.ro ...OMISSIS... con sede legale in ...OMISSIS...</p> <p>L'Amministratore Unico è la sig.ra ...OMISSIS..., nata a Napoli (NA) il 24/09/1964, c.f. ...OMISSIS..., domicilio in ...OMISSIS...</p> <p>L'Attività esercitata nella sede legale è "Intermediario di prodotti & tecnologie per il recupero edilizio"</p> <p>Con atto notarile di compravendita del 01/02/2008, rep.606/488, per notar ...OMISSIS..., trascritto alla Conservatoria dei RR.II. il 21/02/2008 ai nn.9035/6346, l'Esecutato acquistava la proprietà per la quota di 1/1, oggetto della presente procedura esecutiva, dai sig.ri ...OMISSIS...</p>		
Tipologia immobile:	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="vertical-align: top; width: 50%;"> <p>I beni oggetto di pignoramento immobiliare del 15/01/2025 rep. n.7519, trascritto all'Ufficio Provinciale di Caserta - SMCV - Territorio il 29/01/2025 ai n.ri 3443/2742, sono ubicati in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, civ. nn. 64, 64/B e 64/C, in zona B2 "Centrale/CENTRO STORICO", e sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bene N° 1 – Garage sito in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, 64/B, piano T, foglio 40, particella 307, sub 1, categ. C/6, classe 6, consistenza 15 m², superficie catastale 19 m², rendita 61,97 €. • Bene N° 2 – Abitazione sita in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, 64, piano T-1-2, foglio 40, particella 307, sub 4, categ. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 73 m², rendita 280,18 €. • Bene N° 3 – Abitazione sita in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, 64/C, piano 1-2, foglio 40, particella 307, sub 5, categ. A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 62 m², rendita 200,13 €. </td> <td style="vertical-align: top; width: 50%;"> <p>Superficie:</p> <p>Convenzionale complessiva = 132,46 m²</p> </td> </tr> </table>	<p>I beni oggetto di pignoramento immobiliare del 15/01/2025 rep. n.7519, trascritto all'Ufficio Provinciale di Caserta - SMCV - Territorio il 29/01/2025 ai n.ri 3443/2742, sono ubicati in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, civ. nn. 64, 64/B e 64/C, in zona B2 "Centrale/CENTRO STORICO", e sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bene N° 1 – Garage sito in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, 64/B, piano T, foglio 40, particella 307, sub 1, categ. C/6, classe 6, consistenza 15 m², superficie catastale 19 m², rendita 61,97 €. • Bene N° 2 – Abitazione sita in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, 64, piano T-1-2, foglio 40, particella 307, sub 4, categ. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 73 m², rendita 280,18 €. • Bene N° 3 – Abitazione sita in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, 64/C, piano 1-2, foglio 40, particella 307, sub 5, categ. A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 62 m², rendita 200,13 €. 	<p>Superficie:</p> <p>Convenzionale complessiva = 132,46 m²</p>
<p>I beni oggetto di pignoramento immobiliare del 15/01/2025 rep. n.7519, trascritto all'Ufficio Provinciale di Caserta - SMCV - Territorio il 29/01/2025 ai n.ri 3443/2742, sono ubicati in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, civ. nn. 64, 64/B e 64/C, in zona B2 "Centrale/CENTRO STORICO", e sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bene N° 1 – Garage sito in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, 64/B, piano T, foglio 40, particella 307, sub 1, categ. C/6, classe 6, consistenza 15 m², superficie catastale 19 m², rendita 61,97 €. • Bene N° 2 – Abitazione sita in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, 64, piano T-1-2, foglio 40, particella 307, sub 4, categ. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 73 m², rendita 280,18 €. • Bene N° 3 – Abitazione sita in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, 64/C, piano 1-2, foglio 40, particella 307, sub 5, categ. A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 62 m², rendita 200,13 €. 	<p>Superficie:</p> <p>Convenzionale complessiva = 132,46 m²</p>		

	<p>Detti immobili insistono tutti al piano terra, al piano primo e sottotetto di un piccolo fabbricato, da terra a cielo, facente parte di una cortina di fabbricati, di tipologia ultrapopolare, con accesso dal piano terra e da due scale esterne scoperte. Sul fabbricato in cui insistono i cespiti non risulta costituito condominio.</p> <p>Tutti i cespiti oggetto della procedura, in sede di accessi peritali, risultano allo stato collabente.</p> <p><u>Il Bene N°1 - garage è riportato in catasto come categoria C/6 classe 6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - Garage, box auto o posti macchina, stalle e scuderie) ed è costituito:</u></p> <p>- Da un locale al piano terra con altezza 2.70 m, a cui si accede dallo spazio pubblico a mezzo di un portone in legno a doppio battente, ubicato al di sotto del ballatoio delle scale esterne di accesso al subalterno 4, illuminato ed aerato, oltre che da detto portone, da una piccola apertura/vano sprovvisto di infisso, con rete metallica. Il pavimento è in pietra tufacea squadrata, le pareti ed il soffitto hanno la finitura ad intonaco grezzo, il tutto in cattivo stato manutentivo.</p> <p><u>Il Bene N°2 - abitazione è riportata in catasto come categoria A/3 classe 2 (Abitazione di tipo economico - Fabbricati realizzati con caratteristiche e rifiniture economiche sia nei materiali utilizzati che per gli impianti tecnologici ma principalmente di dimensioni contenuti rispetto al territorio di cui fanno parte), ed è costituita:</u></p> <p>- Da un locale al piano terra con altezza 2.55 m, a cui si accede dallo spazio pubblico a mezzo di un portone in legno a doppio battente, ubicato tra le due scale esterne di accesso allo stesso subalterno ed al subalterno 5, illuminato ed aerato, oltre che da detto portone, da una piccola apertura/vano con infisso in legno a doppio battente, con scurini interni e grata metallica esterna. All'interno si aprono due ulteriori piccoli locali, sprovvisti di illuminazione esterna, uno adibito a wc ed un altro a deposito. Il pavimento è in piastrelle di ceramica, alcune delle pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica, le altre ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate, il tutto in cattivo stato manutentivo.</p> <p>- Da un locale al piano primo, ubicato al di sopra del subalterno 1, a cui si accede a mezzo di una scala esterna ad L, con portoncino in legno a doppio battente e sopralluce in legno a doppio battente; oltre a detti infissi, la stanza non ha altra illuminazione od aerazione naturale. Su detto locale si apre un vano di passaggio, con porta in legno con pannello in vetro, da cui si accede al subalterno 5. Il pavimento è in piastrelle di ceramica, le pareti presentano vecchi parati in gran parte distaccati, il soffitto è intonacato e tinteggiato, il tutto in cattivo stato manutentivo.</p> <p>- Da un locale sottotetto, ubicato in copertura, attualmente non collegato ai locali sottostanti. A detto locale, in sede di operazioni peritali, si è acceduto a mezzo di cestello elevatore da un piccolo sporto esterno, su cui si apre un vano sprovvisto di infisso. Su detto locale si apre un vano di passaggio, da cui si accede, a mezzo di scalini, al subalterno 5. Detto locale presenta copertura con tetto con orditura in legno e sovrastante manto di tegole, è sprovvisto di pavimento, e le pareti hanno la finitura ad intonaco grezzo, il tutto in cattivo stato manutentivo.</p> <p><u>Il Bene N°3 - abitazione è riportata in catasto come categoria A/3 classe 2 (Abitazione di tipo economico - Fabbricati realizzati con caratteristiche e rifiniture economiche sia nei materiali utilizzati che per gli impianti tecnologici</u></p>		
--	---	--	--

	<p><u>ma principalmente di dimensioni contenuti rispetto al territorio di cui fanno parte). ed è costituita:</u></p> <p>- Da un locale al piano primo, ubicato al di sopra del subalterno 4, a cui si accede a mezzo di una scala esterna, con portoncino in legno a doppio battente, dotato di due ulteriori finestre in legno a doppio battente. Su detto locale si apre un vano di passaggio, con porta in legno con pannello in vetro, da cui si accede al subalterno 4. Sul pianerottolo delle scale esterne di accesso, antistante al detto portoncino di accesso, si apre un piccolo locale wc, dotato di porta in legno a singolo battente e finestrina in legno a singolo battente. Il pavimento è in piastrelle di ceramica, le pareti presentano vecchi parati in gran parte distaccati, e nel locale wc esterno rivestimento in ceramica, il soffitto è intonacato e tinteggiato, il tutto in cattivo stato manutentivo.</p> <p>- Da un locale sottotetto, ubicato in copertura, attualmente non collegato ai locali sottostanti. A detto locale, in sede di operazioni peritali, si è acceduto a mezzo di cestello elevatore da un piccolo sporto esterno del subalterno 4, attraverso un vano di passaggio con alcuni scalini dal subalterno 4. Detto locale è dotato di due aperture/vani sprovvisti di infissi, presenta copertura con tetto con orditura in metallo e sovrastante manto di tegole, è sprovvisto di pavimento, e le pareti hanno la finitura ad intonaco grezzo, il tutto in cattivo stato manutentivo.</p>		
Parti comuni:	Sui cespiti oggetto della procedura non risulta costituito condominio; altresì non si è a conoscenza di diritti o servitù su eventuali parti comuni.	Quote:	Non si è a conoscenza di diritti o servitù su eventuali parti comuni
Stato di occupazione e conservativo:	<p>I cespiti risultano abbandonati e non occupati, ad eccezione di alcune masserizie abbandonate. Non sono attive le forniture di acqua, gas, energia elettrica.</p> <p>Attualmente i cespiti non sono in condizioni di agibilità per le cattive condizioni manutentive e statiche, per la mancanza di infissi, mancanza di servizi igienici e cucina funzionanti, mancanza di condizioni igienico sanitarie necessarie per l'agibilità, ed i tre subalterni singolarmente non rispondono ai requisiti abitativi, risultando, di fatto, allo stato attuale, collabenti, per cui sarà necessaria una straordinaria manutenzione, con accorpamento delle tre unità innanzi descritte e diversa ri-funzionalizzazione degli spazi interni dei cespiti oggetto di procedura.</p> <p>Non sono attive le forniture di acqua, gas, energia elettrica. Gli impianti sono privi delle certificazioni previste da legge; non vi è attestato di prestazione energetica.</p>		
Descrizione:	<p>I beni oggetto di pignoramento immobiliare del 15/01/2025 rep. n.7519, trascritto all'Ufficio Provinciale di Caserta - SMCV - Territorio il 29/01/2025 ai n.ri 3443/2742, sono ubicati in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, civ. nn. 64, 64/B e 64/C, in zona B2 "Centrale/CENTRO STORICO", e sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bene N° 1 – Garage sito in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, 64/B, piano T, foglio 40, particella 307, sub 1, categ. C/6, classe 6, consistenza 15 m², superficie catastale 19 m², rendita 61,97 €. • Bene N° 2 – Abitazione sita in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, 64, piano T-1-2, foglio 40, particella 307, sub 4, categ. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 73 m², rendita 280,18 €. • Bene N° 3 – Abitazione sita in Nola (NA), Via Ottaviano Augusto, 64/C, piano 1-2, foglio 40, particella 307, sub 5, categ. A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 62 m², rendita 200,13 €.61,97 €. <p>Detti immobili insistono tutti al piano terra, al piano primo e sottotetto di un piccolo fabbricato, da terra a cielo, facente parte di una cortina di fabbricati, di tipologia ultrapolare, con accesso dal piano terra e da due scale esterne scoperte.</p> <p>Sul fabbricato in cui insistono i cespiti non risulta costituito condominio.</p> <p>La tipologia strutturale è con murature portanti, con solai con laterizi e putrelle metalliche, e copertura in parte con orditura in legno ed in parte con orditura metallica, entrambe con sovrastante manto di tegole, il tutto in cattive condizioni strutturali.</p> <p>Le due scale di accesso esterne versano in cattivo stato manutentivo e strutturale, con pavimentazioni divelte.</p> <p>Tutti i cespiti oggetto della procedura, in sede di accessi peritali, risultano allo stato collabente.</p> <p><u>Il Bene N°1 - garage è riportato in catasto come categoria C/6 classe 6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - Garage, box auto o posti macchina, stalle e scuderie) ed è costituito:</u></p> <p>- Da un locale al piano terra con altezza 2.70 m, a cui si accede dallo spazio pubblico a mezzo di un portone in legno a doppio battente, ubicato al di sotto del ballatoio delle scale esterne di accesso al subalterno 4, illuminato ed aerato, oltre che da detto portone, da una piccola apertura/vano sprovvisto di infisso, con rete metallica. Il pavimento è in pietra tufacea squadrata, le pareti ed il soffitto hanno la finitura ad intonaco grezzo, il tutto in cattivo stato manutentivo.</p> <p><u>Il Bene N°2 - abitazione è riportata in catasto come categoria A/3 classe 2 (Abitazione di tipo economico - Fabbricati realizzati con caratteristiche e rifiniture economiche sia nei materiali utilizzati che per gli impianti tecnologici ma principalmente di dimensioni contenuti rispetto al territorio di cui fanno parte). ed è costituita:</u></p>		

	<p>- Da un locale al piano terra con altezza 2.55 m, a cui si accede dallo spazio pubblico a mezzo di un portone in legno a doppio battente, ubicato tra le due scale esterne di accesso allo stesso subalterno ed al subalterno 5, illuminato ed aerato, oltre che da detto portone, da una piccola apertura/vano con infisso in legno a doppio battente, con scurini interni e grata metallica esterna. All'interno si aprono due ulteriori piccoli locali, sprovvisti di illuminazione esterna, uno adibito a wc ed un altro a deposito. Il pavimento è in piastrelle di ceramica, alcune delle pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica, le altre ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate, il tutto in cattivo stato manutentivo.</p> <p>- Da un locale al piano primo, ubicato al di sopra del subalterno 1, a cui si accede a mezzo di una scala esterna ad L, con portoncino in legno a doppio battente e sopralluce in legno a doppio battente; oltre a detti infissi, la stanza non ha altra illuminazione od aerazione naturale. Su detto locale si apre un vano di passaggio, con porta in legno con pannello in vetro, da cui si accede al subalterno 5. Il pavimento è in piastrelle di ceramica, le pareti presentano vecchi parati in gran parte distaccati, il soffitto è intonacato e tinteggiato, il tutto in cattivo stato manutentivo.</p> <p>- Da un locale sottotetto, ubicato in copertura, attualmente non collegato ai locali sottostanti. A detto locale, in sede di operazioni peritali, si è acceduto a mezzo di cestello elevatore da un piccolo sporto esterno, su cui si apre un vano sprovvisto di infisso. Su detto locale si apre un vano di passaggio, da cui si accede, a mezzo di scalini, al subalterno 5. Detto locale presenta copertura con tetto con orditura in legno e sovrastante manto di tegole, è sprovvisto di pavimento, e le pareti hanno la finitura ad intonaco grezzo, il tutto in cattivo stato manutentivo.</p> <p><u>Il Bene N°3 - abitazione è riportata in catasto come categoria A/3 classe 2 (Abitazione di tipo economico - Fabbricati realizzati con caratteristiche e rifiniture economiche sia nei materiali utilizzati che per gli impianti tecnologici ma principalmente di dimensioni contenuti rispetto al territorio di cui fanno parte), ed è costituita:</u></p> <p>- Da un locale al piano primo, ubicato al di sopra del subalterno 4, a cui si accede a mezzo di una scala esterna, con portoncino in legno a doppio battente, dotato di due ulteriori finestre in legno a doppio battente. Su detto locale si apre un vano di passaggio, con porta in legno con pannello in vetro, da cui si accede al subalterno 4. Sul pianerottolo delle scale esterne di accesso, antistante al detto portoncino di accesso, si apre un piccolo locale wc, dotato di porta in legno a singolo battente e finestrina in legno a singolo battente. Il pavimento è in piastrelle di ceramica, le pareti presentano vecchi parati in gran parte distaccati, e nel locale wc esterno rivestimento in ceramica, il soffitto è intonacato e tinteggiato, il tutto in cattivo stato manutentivo.</p> <p>- Da un locale sottotetto, ubicato in copertura, attualmente non collegato ai locali sottostanti. A detto locale, in sede di operazioni peritali, si è acceduto a mezzo di cestello elevatore da un piccolo sporto esterno del subalterno 4, attraverso un vano di passaggio con alcuni scalini dal subalterno 4. Detto locale è dotato di due aperture/vani sprovvisti di infissi, presenta copertura con tetto con orditura in metallo e sovrastante manto di tegole, è sprovvisto di pavimento, e le pareti hanno la finitura ad intonaco grezzo, il tutto in cattivo stato manutentivo.</p> <p>Attualmente i cespiti non sono in condizioni di agibilità per le cattive condizioni manutentive e statiche, per la mancanza di infissi, mancanza di servizi igienici e cucina funzionanti, mancanza di condizioni igienico sanitarie necessarie per l'agibilità, ed i tre subalterni singolarmente non rispondono ai requisiti abitativi, risultando, di fatto, allo stato attuale, collabenti, per cui sarà necessaria una straordinaria manutenzione, con accorpamento delle tre unità innanzi descritte e diversa ri-funionalizzazione degli spazi interni dei cespiti oggetto di procedura.</p> <p>Gli impianti, in gran parte divelti, sono privi delle certificazioni previste da legge; non vi è attestato di prestazione energetica.</p>
--	--

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

LOTTO N.1: PREZZO BASE D'ASTA: 79'200,00 €, OFFERTA MINIMA 59'400,00 €

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (vedi All.2.7):

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** - concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta a Caserta il 04/05/2015
Reg. gen. 12435 - Reg. part. 1293
Quota: 1/1 PROPRIETA'
Importo: € 112.000,00
A favore di: ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...
Contro: ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...
Capitale: € 56.000,00
Tasso interesse annuo: 6.986%
Interessi: € 56.000,00
Spese:
Durata: 7 anni
Rogante: ...OMISSIS...
Data: 24/04/2015
N° repertorio: 2971/2463

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare** - Verbale di Pignoramento Immobili
Trascritto a Caserta il 29/01/2015
Reg. gen. 3443 - Reg. part. 2742
Quota: 1/1 PROPRIETA'
A favore di: ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...
Contro: ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...
Rogante: UNEP TRIBUNALE DI NOLA c.f. 84006760635
Data: 15/01/2025
N° repertorio: 7519

Oneri di cancellazione

La trascrizione dell'Atto di pignoramento, essendo una trascrizione pregiudizievole, dovrà essere cancellata o comunque regolarizzata nel contesto della procedura.