
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Strazzella Angela, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E.
20/2025

promossa da

contro

nata a Napoli il 13/10/1968

C.F. *****

nato a Casalnuovo di Napoli (Na) il 30/06/1965

C.F. *****

INCARICO

All'udienza del 03/04/2025, la sottoscritta Arch. Strazzella Angela, con studio in Via Magenta, 51 - 81031 - Aversa (CE), e-mail arch.angelastrazzella@gmail.com, PEC angelastrazzella@archiworldpec.it, Tel. 328 8311373, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito (**cf. all.to 1**).

PREMESSA

La presente procedura esecutiva scaturisce dall'atto di pignoramento immobiliare trascritto il 24/01/2025 ai nn. 3691/2946 a favore di ***** con sede in Napoli e in danno della sig.ra ***** nata a Napoli il 13/10/1968 e avente per oggetto il diritto di piena proprietà per la quota 1/1, appartenente ai coniugi ***** e ***** , coniugati in regime di comunione legale dei beni, dei seguenti immobili ubicati in Casalnuovo di Napoli (Na) alla Piazza Mafalda di Savoia n. 1:

- **Bene N° 1** - Appartamento scala B, int. 12, 4° e 5° piano e riportato al N.C.E.U. al foglio 10, p.lla 851, sub 67, cat. A/2;
- **Bene N° 2** - box auto, piano SI, riportato al N.C.E.U. al foglio 10, p.lla 851, sub 89, cat. C/6;
- **Bene N° 3** - posto auto scoperto, piano terra, riportato al N.C.E.U. al foglio 10, p.lla 851, sub 2, cat. C/6.

DESCRIZIONE

I cespiti fanno parte di un fabbricato, denominato "Parco le Gemme", di n. 5 piani fuori terra e annesso piano sottotetto, con struttura portante in cemento armato. Sebbene il fabbricato sia di recente realizzazione non si può considerarlo in ottime condizioni in quanto è stata rilevata, specie nella zona esterna all'appartamento pignorato, assenza diffusa di copriferro ed intonaco.

Tale complesso immobiliare, adibito a civili abitazioni, è ubicato in zona centrale del Comune di Casalnuovo di Napoli in Piazza Mafalda di Savoia n. 1.

Bene N° 1- Appartamento scala B, int. 12, 4° e 5° piano e riportato al N.C.E.U. al foglio 10, p.lla 851, sub 67, cat. A/2;

Il bene è posto al 4° e 5° piano, avente ognuno accesso autonomo dai rispettivi pianerottoli di smonto, e collegati internamente da una scala in muratura. Nello specifico il cespite è così articolato:

- Piano 4°: ingresso in disimpegno, cabina armadio, bagno, tre camere di cui una con cabina armadio e l'altra con bagno;
- Piano 5°: ambiente unico con angolo cottura, bagno e ripostiglio

Bene N° 2 – box auto, piano SI, riportato al N.C.E.U. al foglio 10, p.lla 851, sub 89, cat. C/6.

Trattasi di locale box di circa mq 25,00 posto al piano seminterrato del fabbricato dotato di porta basculante e impianto elettrico.

Bene N° 3 – posto auto scoperto, piano terra, riportato al N.C.E.U. al foglio 10, p.lla 851, sub 2, cat. C/6 ed adiacente alla rampa di accesso ai locali posti al piano SI.

Per il compendio immobiliare non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

In considerazioni delle caratteristiche dei beni pignorati e di una maggiore possibilità di vendita, se è pur vero che trattasi di cespiti aventi diversi identificativi catastali e differenti categorie, la scrivente ritiene che la vendita dei beni siti in Casalnuovo di Napoli (Na) piazza Mafalda di Savoia n. 1:

- **Bene N° 1** - Appartamento scala B, int. 12, 4° e 5° piano e riportato al N.C.E.U. al foglio 10, p.lla 851, sub 67, cat. A/2 confinante:
 - piano 4°: appartamento altra proprietà sub 68, pianerottolo, cassa scale
 - piano 5°: altra proprietà sub 116, pianerottolo, cassa scale;
- **Bene N° 2** – box auto, piano SI, riportato al N.C.E.U. al foglio 10, p.lla 851, sub 89, cat. C/6 confinante con bene altra proprietà sub 88, area di manovra e locale altra proprietà sub 90
- **Bene N° 3** – posto auto scoperto, piano terra, riportato al N.C.E.U. al foglio 10, p.lla 851, sub 2, cat. C/6 confinante con posto auto sub 3, area di manovra e rampa di accesso; sia possibile in un lotto identificato come **LOTTO UNICO**.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

- Relazione notarile del 27/01/2025 per Notar Alessandro Selvaggio con sede in Napoli ed iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola,

attestante le risultanze dei titoli di provenienza e dei registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 e del Catasto (**cf. all.to 2**).

Nella documentazione in atti risulta depositato l'estratto di matrimonio (**cf. all.to 3**).

Nella documentazione in atti non è stato rinvenuto l'estratto di mappa e l'estratto catastale attuale e storico, dei quali la scrivente ha provveduto ad acquisire copia (**cf. all.to 4**).

TITOLARITÀ

Il compendio immobiliare pignorato appartiene per la quota 1/1 del diritto di piena proprietà a:

- ***** nata a Napoli il 13/10/1968,
- ***** nato a Casalnuovo di Napoli (Na) il 30/06/1965,

coniugati in regime di comunione legale dei beni e ad essi pervenuto con atto di compravendita per Notar Luigi Coppola di Marigliano rep. 56248 racc. 17983 trascritto il 09/10/2003 ai nn. 41047/29331 (**cf. all.to 5**).

Il compendio immobiliare pignorato viene posto in vendita per i seguenti diritti: quota 1/1 del diritto di piena proprietà.

Dal certificato di matrimonio depositato in atti si evince che:

- la sig.ra ***** e il sig. ***** hanno contratto matrimonio in Casalnuovo di Napoli (Na) il 01/05/1991;

- annotazioni: nessuna (**cf. all.to 3**).

CONFINI

I confini del compendio immobiliare pignorato, come da titolo di provenienza ed elaborato planimetrico, corrispondenti con quelli rilevati in sede di accesso sono:

- **Bene n. 1:**
 - piano 4°: appartamento altra proprietà sub 68, pianerottolo, cassa scale;
 - piano 5°: altra proprietà sub 116, pianerottolo, cassa scale;
- **Bene n. 2:** bene altra proprietà sub 88, area di manovra e locale altra proprietà sub 90
- **Bene n. 3:** posto auto sub 3, area di manovra e rampa di accesso.

CONSISTENZA

Dal rilievo metrico effettuato, la scrivente Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti superfici (cfr. all.to 6):

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Appartamento (sub 67) piano 4°	76,00 mq	1,00	76,00 mq	quarto
Appartamento (sub 67) piano 5°	65,00 mq	0,25	16,25	quinto
Balconi	29,00 mq	*	7,9 mq	quarto
Locale box (sub 89)	25,00 mq	0.25	6,25 mq	SI
Posto auto (sub 2)	10,00 mq	0.25	2,5 mq	Piano terra
Totale superficie convenzionale:			108,90 mq	
Superficie convenzionale complessiva in c.t.:			109,00 mq	

La superficie è pari:

- al 30% della superficie, fino a mq 25,00;
- al 10% per la quota eccedente.

Si precisa che nel calcolo delle superfici, in virtù di quanto riportato successivamente per la regolarità urbanistica (cfr. punto), **la scrivente ha ritenuto di escludere la superficie dei balconi del 5° piano e di considerare il sottotetto come vano accessorio non comunicante in linea con le risultanze del titolo autorizzativo.**

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - PIAZZA MAFALDA DI SAVOIA N. 1, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 4-5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/2003 al 02/10/2003	*****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 851, Sub. 67 Categoria A2

		Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 120 mq Rendita € 433,82 Piano 4-5
Dal 02/10/2003	***** nata a Napoli il 13/10/1968 ***** nato a Casalnuovo di Napoli il 30/06/1965	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 851, Sub. 67 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 120 mq Rendita € 433,82 Piano 4-5

BENE N° 2 – LOCALE BOX UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - PIAZZA MAFALDA DI SAVOIA N. 1, PIANO SI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/2003 al 02/10/2003	*****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 851, Sub. 89 Categoria C/6 Cl.5, Cons. 22 mq Superficie catastale 26 mq Rendita € 48,86 Piano SI
Dal 02/10/2003	***** nata a Napoli il 13/10/1968 ***** nato a Casalnuovo di Napoli il 30/06/1965	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 851, Sub. 89 Categoria C/6 Cl.5, Cons. 22 mq Superficie catastale 26 mq Rendita € 48,86 Piano SI

BENE N° 3 – POSTO AUTO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - PIAZZA MAFALDA DI SAVOIA N. 1, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/2003 al 02/10/2003	*****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 851, Sub. 2 Categoria C/6 Cl.1, Cons. 10 mq Superficie catastale 10 mq Rendita € 10,85 Piano terra
Dal 02/10/2003	***** nata a Napoli il 13/10/1968 ***** nato a	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 851, Sub. 2 Categoria C/6 Cl.1, Cons. 10 mq

	Casalnuovo di Napoli il 30/06/1965	Superficie catastale 10 mq Rendita € 10,85 Piano terra
--	---------------------------------------	--

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

Il fabbricato in cui sono ricomprese le unità immobiliari pignorate insiste sul suolo in Catasto Terreni del Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) al foglio 10, p.lla 851, Qualità ente Urbano di are 25.91 (cfr. all.to 4).



DATI CATASTALI (CFR. ALL.TO 4).

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - PIAZZA MAFALDA DI SAVOIA N. 1, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 4-5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	851	67		A2	5	6	120 mq	433,82 €	4-5	

Corrispondenza catastale

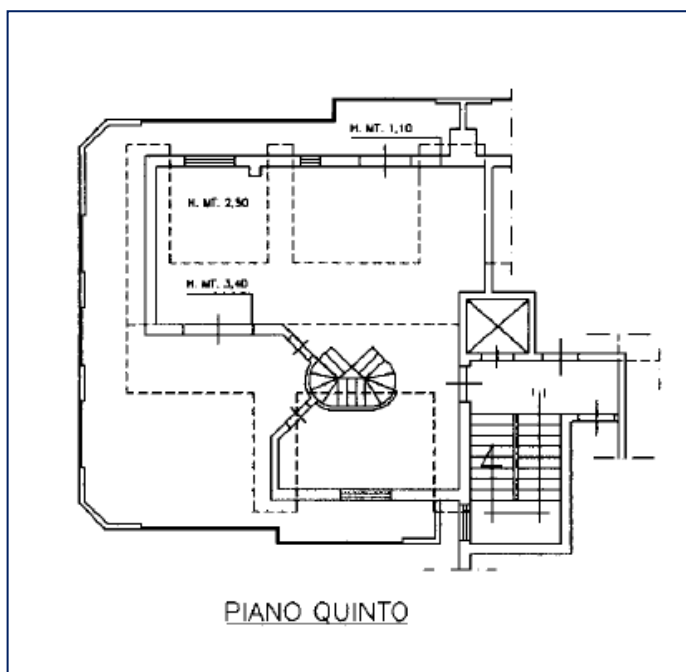
Sussiste conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza tra la descrizione del bene contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base della planimetria catastale.

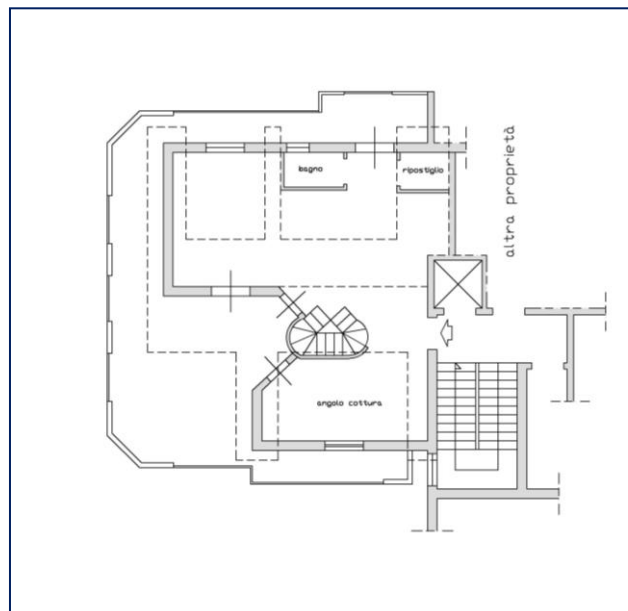
Sussiste conformità soggettiva dal momento che il bene risulta correttamente intestato per la piena ed intera proprietà.

Quanto al confronto tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi si è rilevato di fatto una diversa distribuzione interna al piano 5° (realizzazione di un bagno e di un ripostiglio). I costi necessari per l'aggiornamento della planimetria catastale sono pari a circa € 1.000,00.

PLANIMETRIA CATASTALE



PIANTA STATO DEI LUOGHI



BENE N° 2 - LOCALE BOX UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - PIAZZA MAFALDA DI SAVOIA N. 1, PIANO SI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	851	89		C6	5	22 mq	26 mq	48,86	SI	

Corrispondenza catastale

Sussiste conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza tra la descrizione del bene contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base della planimetria catastale.

Sussiste conformità soggettiva dal momento che il bene risulta correttamente intestato per la piena ed intera proprietà.

Quanto al confronto tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, non sono emerse difformità.

BENE N° 3 – POSTO AUTO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - PIAZZA MAFALDA DI SAVOIA N. 1, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	851	2		C6	1	10 mq	10 mq	10,85	T		

Corrispondenza catastale

Sussiste conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza tra la descrizione del bene contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base della planimetria catastale.

Sussiste conformità soggettiva dal momento che il bene risulta correttamente intestato per la piena ed intera proprietà.

Quanto al confronto tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, non sono emerse difformità.

PATTI

In sede di accesso eseguito in data 08/05/25, unitamente al Custode Giudiziario avv. Giuseppe Massimino Lauri, si è appurato che i cespiti pignorati sono nella piena disponibilità della sig.ra ***** unitamente al marito, ***** e ai due figli.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in buone condizioni manutentive e conservative. Unica criticità è la presenza, all'interno del 5° piano, di fenomeni infiltrativi derivanti da una presunta cattiva impermeabilizzazione del tetto di copertura. Anche nella parte esterna sono presenti ampie porzioni prive di intonaco e copriferro.

Il box presenta pareti con blocchi di cemento a vista e con pavimentazione in battuto di cemento.

PARTI COMUNI

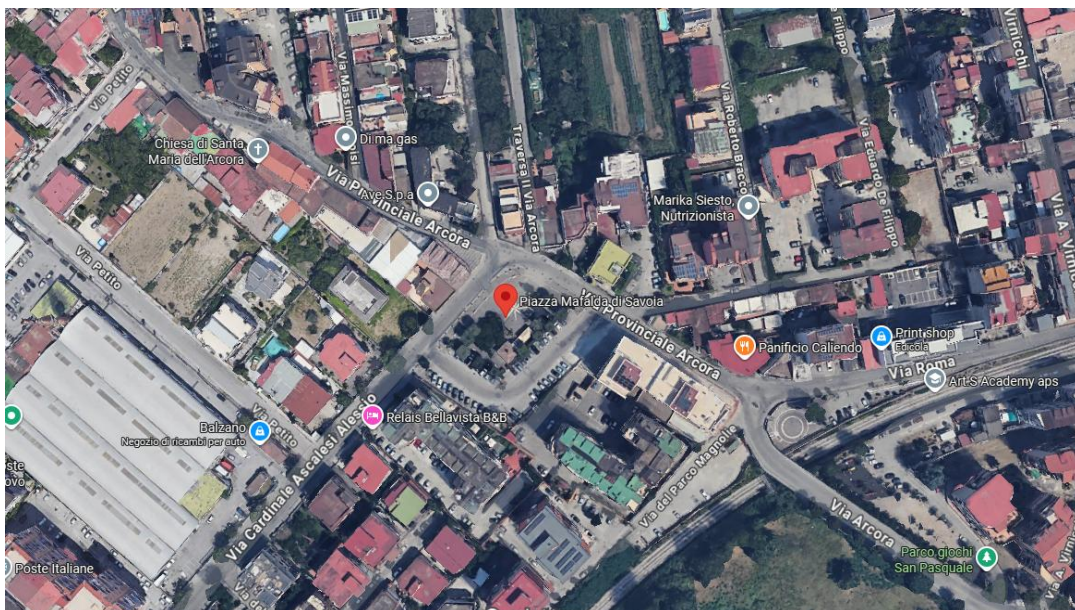
Circa le parti comuni si fa riferimento al titolo di provenienza e al regolamento di condominio trasmesso dall'amministratore p.t. del fabbricato dott. ***** che devono qui intendersi parte integrante (cfr. all.to 7).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il compendio immobiliare non è gravato da diritti demaniali, censi o usi civici né, tantomeno, risulta essere gravato da vincolo storico-artistico (cfr. all. 8).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I cespiti pignorati fanno parte del complesso immobiliare denominato "Parco Le Gemme" sito in Casalnuovo di Napoli (Na), in zona centrale, avente accesso da piazza Mafalda di Savoia n. 1, composto da un unico corpo di fabbrica suddiviso in n. 2 scale destinato ad abitazioni, da aree scoperte destinate a posti auto, zona di manovra e da un piano seminterrato in cui sono posti i locali box.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - PIAZZA MAFALDA DI SAVOIA N. 1, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 4-5

Il bene è posto al 4° e 5° piano, avente ognuno accesso autonomo dai rispettivi pianerottoli di smonto, con scala in muratura interna di collegamento. Nello specifico il cespite è così articolato:

- Piano 4°: ingresso in disimpegno, cabina armadio, bagno, tre camere di cui una con cabina armadio e l'altra con bagno;
- Piano 5°: ambiente unico con angolo cottura, bagno e ripostiglio.

Il tutto caratterizzato da triplice esposizione e con le seguenti finiture: pavimentazione in parte in parquet e in parte in gres porcellanato, pareti tinteggiate ed intonacate ad eccezione di quelle dei bagni e dell'angolo cottura che sono rivestite con materiale ceramico, infissi in pvc con avvolgibili esterni (cfr. all.to 9). Il cespite è dotato altresì di impianto elettrico, idrico e riscaldamento autonomo. Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli impianti, e non riscontrando presso il comune pratiche di CILA, SCIA, etc, attestanti l'adeguamento degli impianti, si è proceduto ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro dell'effettiva conformità impiantistica del bene. Per cui, al fine di conseguire la conformità degli impianti alla vigente normativa è necessario effettuare uno specifico intervento di manutenzione e revisione, il cui costo è forfettariamente stimabile in € 2.500,00. L'immobile, inoltre, non risulta essere dotato di attestato di prestazione energetica (APE). Il costo necessario per acquisirlo è pari a € 250,00 circa.

BENE N° 2 - LOCALE BOX PIANO SI

Il locale box, posto al piano seminterrato del fabbricato, dotato di porta basculante e con una superficie di circa mq 25,00 è fornito di impianto elettrico ed ha una altezza di 3,60 mt (cfr. all.to 9).

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO, PIANO TERRA

Il posto auto è ubicato in adiacenza alla rampa di accesso al piano seminterrato (cfr. all.to 9).

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di accesso eseguito in data 08/05/25, unitamente al Custode Giudiziario avv. Giuseppe Massimino Lauri, si è appurato che i cespiti pignorati sono nella piena disponibilità della sig.ra ***** unitamente al marito, ***** e ai due figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/10/2003	***** nata a Napoli il 13/10/1968	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

***** nato a Casalnuovo di Napoli il 30/06/1968	Luigi Coppola	02/10/2003	56248	17983
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Napoli 2	09/10/2003	41047	29331
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con atto di compravendita per Notar Luigi Coppola del 02/10/2003 rep. 56248 racc. 17983 trascritto il 09/10/2003 ai nn. 41047/29331 la società "*****" con sede in Casalnuovo di Napoli (NA) alla via E. De Filippo P.co Delle Palme n. 13 C.F. 04052121219 "...vende ai coniugi ***** e ***** che accettano e acquistano in comune, pro indiviso e per quote uguali i seguenti immobili in Casalnuovo di Napoli, Traversa Arcora n.44:

- *Appartamento distinto dall'interno 12 (dodici) di vani catastali sei al quarto piano con sottotetto non abitabile al quinto piano al quale si accede da scala interna, confinante con appartamento sub 68, con pianerottolo, con cassa scala e sottostanti aree della venditrice al quarto piano e con appartamento sub 70, con cassa scala, pianerottolo e sottostanti aree della venditrice al quinto piano*

Riportato nel NCEU di Casalnuovo di Napoli al foglio 10 particella 851 sub 67 cat.A2 cl. 5 vani 6 Traversa Arcora n.44 p. 4/5 int. 12 sc. B Rendita euro 433,82

- *Locale nel piano seminterrato del medesimo fabbricato, di circa mq.26 (ventisei), confinante con boxes n.ri 90 e 88 e con area manovra*

Riportato nel NCEU di Casalnuovo di Napoli al foglio 10 particella 851 sub 89 cat.C6 cl. 5 mq 26 Traversa Arcora n.44 p. SI - rendita euro 48,86

- *Posto auto scoperto di circa mq10 (dieci), confinante con postao auto sub 3, con area di manovra e con area della venditrice*

Riportato nel NCEU di Casalnuovo di Napoli al foglio 10 particella 851 sub 2 cat.C6 cl. 1 mq 10 Traversa Arcora n.44 p. T - rendita euro 10,85" (cfr. all.to 5).

Precedentemente con atto per medesimo Notaio 16/10/2001 trascritto il 30/10/2001 ai nn. 39114/29007 la società ***** acquista i cespiti dalla società *****

La società ***** con atto per medesimo Notaio del 03/12/1998 trascritto il 18/12/1998 ai nn. 37592/28388 e 37593/28389 acquistò dal sig. ***** nato a Genova il 01/01/1931 un fabbricato rurale con annesso giardino di circa mq.2000 in Casalnuovo di Napoli (Na).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sulla scorta della relazione notarile depositata in atti, nonché dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 2 aggiornate al 26/02/2026(**cf. all.to 10**), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritta a Napoli 2 il 13/09/2010
Reg. gen. 40513 - Reg. part. 7531
Importo: € 45.000,00
A favore di Banca Popolare di Ancona Spa
Contro ***** e per la quota di ½ degli immobili in oggetto
- **ipoteca legale** derivante da ipoteca
Iscritta a Napoli 2 il 21/02/2013
Reg. gen. 8020 - Reg. part. 725
Importo: € 1.406.739,32
A favore di EQUITALIA SUD S.P.A.
Contro ***** e per la quota di ½ degli immobili in oggetto

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Napoli 2 il 19/02/2014
Reg. gen. 12166 - Reg. part. 5362
A favore di Banca Popolare di Ancona Spa
Contro ***** e per la quota, tra gli altri, di ½ degli immobili in oggetto.

Per tale trascrizione di pignoramento è stata incardinata presso codesto Tribunale la procedura esecutiva n. 396/13, GE dott. Lorella Triglione, definita con la vendita del cespite riportato al NCEU del comune di Casalnuovo di Napoli al foglio 7, p.lla 12, sub 101, estraneo alla presente procedura esecutiva. A tale procedura esecutiva era stata, anche, riunita quella avente NRGE 281/17 riferita alla trascrizione di pignoramento del 25/09/2017 nn. 40947/31862.

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Napoli 2 il 07/07/2015
Reg. gen. 24768 - Reg. part. 19768
A favore di *****
Contro *****
Per tale trascrizione di pignoramento è stata incardinata la procedura esecutiva avente NRGE 215/15, dichiarata estinta.
- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Napoli 2 il 25/09/2017

Reg. gen. 40947 - Reg. part. 31862
A favore di Unione di Banche Italiane S.p.A
Contro *****

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Napoli 2 il 24/01/2025

Reg. gen. 3691 - Reg. part. 2946

A favore di *****

Contro ***** e ***** coniugati in regime di comunione legale dei beni e gravante sugli immobili in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

Non si è proceduto all'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica in quanto la procedura esecutiva non ha per oggetto terreni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'analisi del titolo di provenienza nonché dalle verifiche eseguite presso il Comune di Casalnuovo di Napoli risultano le seguenti pratiche edilizie per il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto:

- Concessione edilizia formatasi per silenzio-assenso n. 15/8/93 prot. 48535 del 30/12/1991 Pratica Edilizia n. 414 confermata dal Comune di Casalnuovo con ordinanza n. 26 del 10/4/2001 e variata con concessione edilizia n. 26 del 26/10/2001
- Concessione n. 24 del 14/03/2003;
- Dichiarazione inizio lavori per il piano SI ai sensi della L.R.28/11/2001 n. 19 inoltrata al comune di Casalnuovo di Napoli in data 03/06/2003 prot. 26094.

Nello specifico la pratica n. 26 del 26/10/2001 presentata dalla società ***** nella persona dell'amministratore unico ***** in variante alla concessione edilizia 15/8/93 prot. 48535 del 30/12/91, aveva per oggetto la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni.

La concessione edilizia n. 24 del 14/03/2003 è stata rilasciata alla Società "*****" in variante alla richiesta di Concessione Edilizia n. 414 del 30/12/1991 prot.48535, volturata alla società "*****" a sua volta variata con Concessione Edilizia n. 26 del 26/10/2001 e successivamente volturata alla Società "*****".

- Dichiarazione di Inizio Attività per il piano SI ai sensi della L.R.28/11/2001 n. 19 inoltrata al comune di Casalnuovo di Napoli in data 03/06/2003 prot. 26094 dalla Società "*****" nella persona dell'amministratore unico ***** e avente per oggetto la realizzazione, al piano SI, di box auto, cantinole e area di manovra.

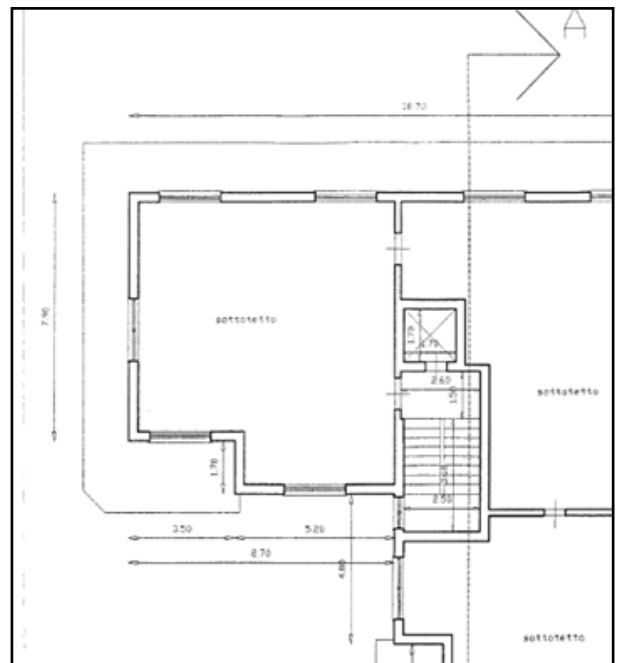
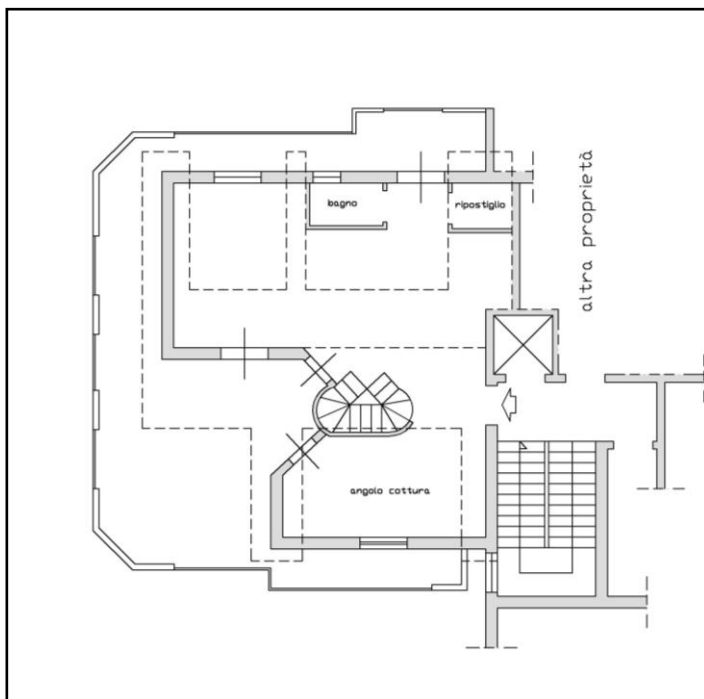
Di tali pratiche, l'ente preposto ha inviato copia alla scrivente a mezzo pec ad eccezione della pratica DIA per la quale, stante il mancato invio, la scrivente ha provveduto ad acquisirne personalmente copia digitale con mezzi propri in seguito ad ulteriore richiesta a mezzo pec. Di tale acquisizione è stato redatto verbale (**cf. all.to 11**).

Dal confronto eseguito tra la documentazione acquisita e lo stato attuale dei luoghi risultano di fatto le seguenti difformità:

- piano quarto: diversa distribuzione interna e scala di collegamento con il piano soprastante;
- piano quinto: diversa distribuzione interna, scala di collegamento con il piano sottostante, presenza di balcone esterno, diversa sagoma del sottotetto. Si evidenzia altresì che nei grafici allegati alla concessione edilizia n. 24 del 14/03/2003 tale piano è identificato come "sottotetto". La definizione di "sottotetto non abitabile" è riportata altresì nell'atto di compravendita con il quale i coniugi ***** e ***** acquistano il compendio immobiliare pignorato.

PIANTA STATO DEI LUOGHI

STRALCIO CONCESSIONE EDILIZIA 24/2003



Lo stato attuale dei luoghi e i titoli autorizzativi (sottotetto), non si possa prevedere il ripristino dello stato dei luoghi poiché tali difformità non riguardano esclusivamente il bene pignorato; si ritiene che l'intervento non possa essere fatto per il singolo bene. Inoltre, anche per le difformità relative all'intero piano, poiché coinvolgono porzioni non pignorate, è necessario agire in nome dell'intero complesso immobiliare e non come

singolo bene proprietario. Per cui qualora si volesse intentare l'iter della eventuale regolarizzazione delle difformità riscontrate è necessario agire in nome dell'intero complesso immobiliare e non come unico cespite. Dalla regolarizzazione del piano sottotetto scaturisce anche quella del piano quarto circa la diversa distribuzione interna dovuta alla realizzazione della scala che conduce al piano 5°.

In conseguenza di tali difformità urbanistiche la scrivente, nel calcolo delle superfici commerciali necessarie alla determinazione del valore di mercato, ha escluso la porzione di balcone del piano sottotetto e ha considerato lo stesso come locale accessorio non comunicante direttamente con il piano sottostante.

L'ente preposto ha altresì certificato che *"agli atti dell'ufficio non risultano pratiche intestate a ***** nato il 30/06/1965 e ***** nata il 13/10/1968"*.

Inoltre, nella documentazione ricevuta ed acquisita non è presente il certificato di agibilità.

Si precisa anche che l'aggiudicatario non potrà presentare ulteriore domanda in sanatoria in quanto non sussistono le condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 in quanto le ragioni di credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono (L. 326/2003).

L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:

- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalla certificazione rilasciata dall'amministratore p.t dott. *****, risulta che a carico degli immobili in oggetto, vi è un totale da pagare al 13/05/2025 di € 3.534,25 (cfr. all.to 3).

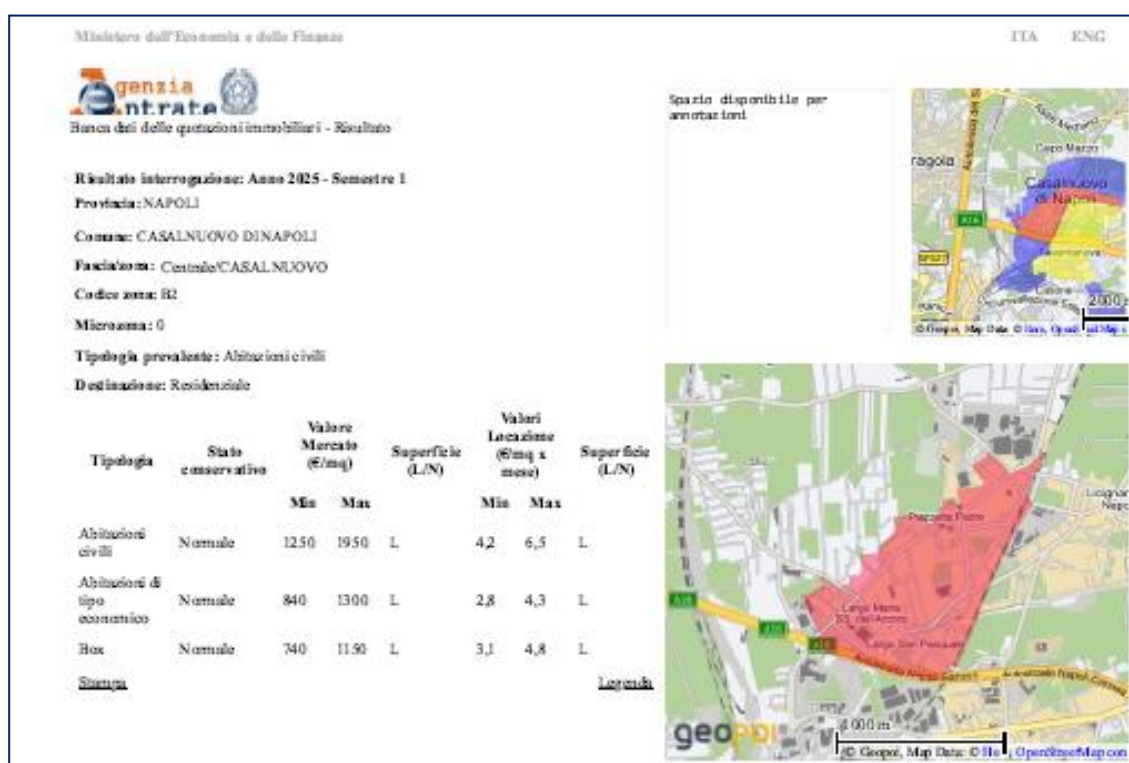
STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente, in virtù delle caratteristiche e della tipologia degli immobili, ritiene opportuno, al fine di individuare il più probabile valore di mercato, adottare la stima sintetica comparativa su base del mercato della compravendita calcolata sulla superficie commerciale.

Determinazione del prezzo di vendita dell'immobile:

La scrivente ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali, da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire, inoltre la sottoscritta Esperto Stimatore si è avvalsa dei dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate aggiornati al 1° semestre 2025 relativi alla zona Centrale, codice di zona B2, tipologia prevalente "abitazioni civili" (cfr. all. 12).

Ne consegue che i valori a mq sono compresi tra € 1.250,00 e € 1.950,00 per la categoria "abitazioni di tipo civile".



L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

- Caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, esistenza di elementi naturali di particolare pregio, attrezzature commerciali, tipologia degli abitanti e delle abitazioni, presenza di strutture urbane di disturbo, trasporti pubblici.
- Caratteristiche dell'edificio: standard sociale, standard dei servizi, stato di manutenzione.
- Consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, rifiniture, qualità e materiali impiegati, impianti, ristrutturazione, destinazione d'uso, conservazione.

Sulla scorta dello stato manutentivo del bene, dell'ubicazione e delle caratteristiche, la scrivente ritiene di applicare un valore medio

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 1.600,00 mq.

Stima sintetico/comparativa su base del mercato della compravendita

Superficie commerciale (Sc) = mq 109,00

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 1.600,00 mq

Valore dell'Immobile (V.I.) =

€ 1.600,00 x mq 109,00 = € 174.400,00

Correzioni di stima per adeguamenti e correzioni:

5% per assenza garanzia di vizi = € 8.720,00;

adeguamento impianti= € 2.500,00

5% stato manutenzione e conservazione= € 8.720,00

Aggiornamento planimetria catastale= € 1.000,00

Totale correzioni: € 20.940,00

Valore di mercato al netto delle correzioni € 153.460,00 in c.t. € 153.000,00

VALORE LOTTO € 153.000,00

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

Aversa/Nola, li 01/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Strazzella Angela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Verbale di nomina e accettazione incarico;
- ✓ N° 2 Relazione notarile;
- ✓ N° 3 Certificato di stato civile e di residenza;

- ✓ N.° 4 Documentazione catastale;
- ✓ N.° 5 Titolo di provenienza;
- ✓ N.° 6 Rilievo stato dei luoghi;
- ✓ N.° 7 Regolamento di Condominio;
- ✓ N.° 8 Certificazione Soprintendenza e ispezione Agenzia del Demanio;
- ✓ N.° 9 Rilievo fotografico;
- ✓ N.° 10 ispezioni ipotecarie;
- ✓ N.° 11 documentazione Comune di Casalnuovo di Napoli;
- ✓ N.° 12 Valori immobiliari.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

La presente procedura esecutiva scaturisce dall'atto di pignoramento immobiliare trascritto il 24/01/2025 ai nn. 3691/2946 a favore di ***** con sede in Napoli e in danno della sig.ra ***** nata a Napoli il 13/10/1968 e avente per oggetto il diritto di piena proprietà per la quota 1/1, appartenente ai coniugi *****e *****, coniugati in regime di comunione legale dei beni, dei seguenti immobili ubicati in Casalnuovo di Napoli (Na) alla Piazza Mafalda di Savoia n. 1:

- **Bene N° 1** - Appartamento scala B, int. 12, 4° e 5° piano e riportato al N.C.E.U. al foglio 10, p.lla 851, sub 67, cat. A/2. Il bene è posto al 4° e 5° piano, avente ognuno accesso autonomo dai rispettivi pianerottoli di smonto, e collegati internamente da una scala in muratura. Nello specifico il cespite è così articolato:

- Piano 4°: ingresso in disimpegno, cabina armadio, bagno, tre camere di cui una con cabina armadio e l'altra con bagno;

- Piano 5°: ambiente unico con angolo cottura, bagno e ripostiglio.

Il tutto caratterizzato da triplice esposizione e con le seguenti finiture: pavimentazione in parte in parquet e in parte in gres porcellanato, pareti tinteggiate ed intonacate ad eccezione di quelle dei bagni e dell'angolo cottura che sono rivestite con materiale ceramico, infissi in pvc con avvolgibili esterni (**cf. all.to 9**). Il cespite è dotato altresì di impianto elettrico, idrico e riscaldamento autonomo.

- **Bene N° 2** – box auto, piano SI, riportato al N.C.E.U. al foglio 10, p.lla 851, sub 89, cat. C/6.

Il box, posto al piano seminterrato del fabbricato, dotato di porta basculante e con una superficie di circa mq 25,00 è fornito di impianto elettrico ed ha una altezza di 3,60 mt.

- **Bene N° 3** – posto auto scoperto, piano terra, riportato al N.C.E.U. al foglio 10, p.lla 851, sub 2, cat. C/6

Il fabbricato in cui sono ricomprese le unità immobiliari pignorate insiste sul suolo in Catasto Terreni del Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) al foglio 10, p.lla 851, Qualità ente Urbano di are 25.91 (**cf. all.to 4**).

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 20/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Casalnuovo di Napoli (NA) - Piazza Mafalda di Savoia n. 1, scala B, piano 4-5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento identificato al NCEU al Fg. 10, Part. 851, Sub. 67, Categoria A2, rendita € 433,82 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 851		
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in buone condizioni manutentive e conservative. Unica criticità è la presenza, all'interno del 5° piano di fenomeni infiltrativi derivanti da una presenta cattiva impermeabilizzazione del tetto di copertura. Anche nella parte esterna sono presenti ampie porzioni prive di intonaco e copriferro.		
Bene N° 2 - box			
Ubicazione:	Casalnuovo di Napoli (NA) - Piazza Mafalda di Savoia n. 1,		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	box Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 851, Sub. 89, Categoria C/6, rendita € 48,86 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 851		
Stato conservativo:	Il box presenta pareti con blocchi di cemento a vista e con pavimentazione in battuto di cemento.		
Bene N° 3 - posto auto scoperto			
Ubicazione:	Casalnuovo di Napoli (NA) - Piazza Mafalda di Savoia n. 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	posto auto Identificato al NCEU al Fg. 10, Part. 851, Sub. 67, Categoria C/6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 851	Superficie	120,00 mq
Descrizione:	<p>La presente procedura esecutiva scaturisce dall'atto di pignoramento immobiliare trascritto il 24/01/2025 ai nn. 3691/2946 a favore di ***** con sede in Napoli e in danno della sig.ra ***** nata a Napoli il 13/10/1968 e avente per oggetto il diritto di piena proprietà per la quota 1/1, appartenente ai coniugi ***** e ***** , coniugati in regime di comunione legale dei beni, dei seguenti immobili ubicati in Casalnuovo di Napoli (Na) alla Piazza Mafalda di Savoia n. 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bene N° 1 - Appartamento scala B, int. 12, 4° e 5° piano e riportato al N.C.E.U. al foglio 10, p.lla 851, sub 67, cat. A/2, rendita € 433,82; • Bene N° 2 – box auto, piano SI, riportato al N.C.E.U. al foglio 10, p.lla 851, sub 89, cat. C/6, rendita € 48,86; • Bene N° 3 – posto auto scoperto, piano terra, riportato al N.C.E.U. al foglio 10, p.lla 851, sub 2, cat. C/6, rendita € 10,85. 		
Stato di occupazione	I cespito sono occupati dalla sig.ra ***** unitamente al proprio nucleo familiare		
VALORE LOTTO	€ 153.000,00		