
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sarno Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 140/2025 R.G.E.
del 24/07/2025

Promossa da

...OMISSISS...

Codice fiscale: ...omississ...

...omississ...

...omississ...

Contro

...OMISSISS...

Codice fiscale: ...OMISSISS...

Via ...omississ...

...omississ...

INCARICO

All'udienza del 10/03/2026, il sottoscritto Ing. Sarno Emanuele, con studio in Via Roma, 148 - 80013 - Casalnuovo di Napoli (NA), email emanuele.sarno@libero.it; amestudiotechico@libero.it, PEC emanuele.sarno@ordingna.it, Tel. 081 52 24 738, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

1. **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carbonara di Nola (NA) – in via Cavaliere Gennaro Santorelli, n. 2/B, censito in C.F. al foglio 3, particella 937, sub. 24, al piano secondo, Categoria catastale A/2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale 131mq, rendita € 488,05.
2. **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Carbonara di Nola (NA) - in via Cavaliere Gennaro Santorelli, n. 2/B, censito in C.F. al foglio 3, particella 937, sub. 40, al piano S1, Categoria catastale C/6, classe 4, consistenza 45 vani, superficie catastale 52 mq, rendita € 111,55.

DESCRIZIONE

I cespiti oggetto della seguente procedura, fanno parte di un complesso residenziale per civile abitazione, composto da più fabbricati all'interno di un parco condominiale. In particolare gli immobili sono ubicati all'interno del "Fabbricato A", sito a Carbonara di Nola (NA) in via Cavaliere Gennaro Santorelli, n. 2/B, erroneamente indicati al Catasto alla via Avv. Carlo Santorelli n. SNC.



Figura 1 – Ortofoto dei luoghi

Il Fabbricato in oggetto è composto da tre piani fuori terra ad uso residenziale ed un piano interrato adibito a box auto.

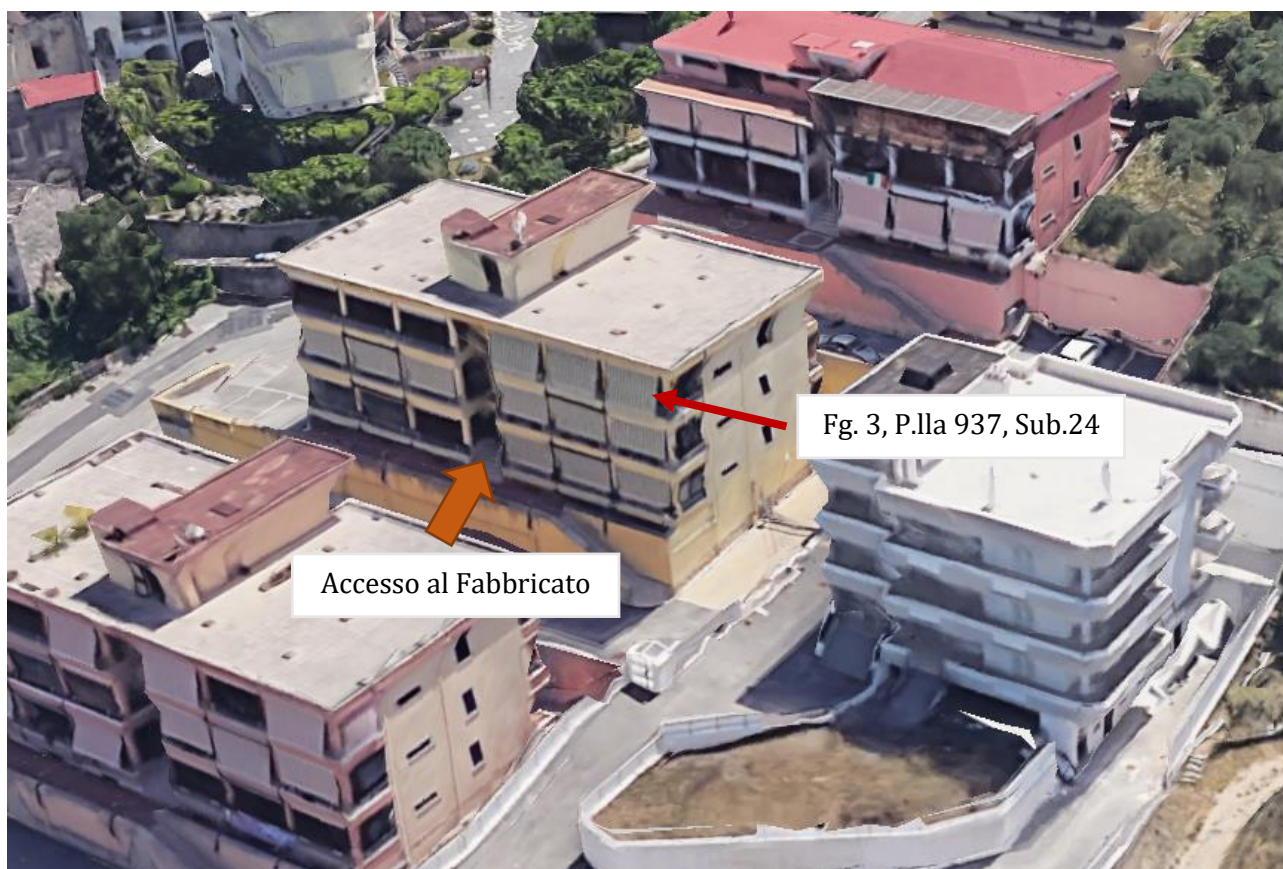


Figura 2 – Vista del Fabbricato con indicazione del piano dell'immobile

Il portone d'ingresso è posizionato lungo una viabilità secondaria privata, in posizione baricentrica.

L'edificio presenta un vano scala centrale che serve i vari piani dell'edificio, su ciascuno dei quali sono presenti due appartamenti.

L'appartamento identificato in Catasto fabbricati al foglio 3, particella 937, subalterno 24, (bene n.1) è composto da un ingresso/soggiorno, cucina, tre camere da letto e due bagni.

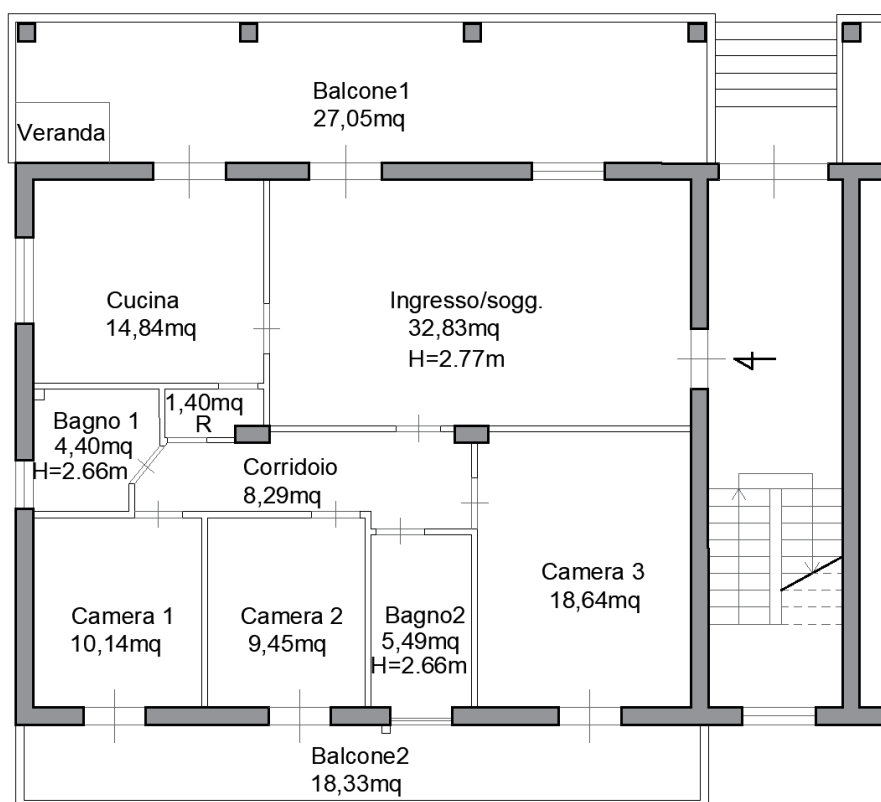


Figura 3 – Fg.3, P.lla 937, Sub. 24

Le pareti verticali sono tinteggiate, mentre le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite con piastrelle ceramiche.

La pavimentazione in tutti gli ambienti è in piastrelle ceramiche. L'immobile è altresì, dotato di due balconi ampi posti rispettivamente uno nella zona giorno e l'altro nella zona notte.

Gli infissi sono in legno scuro con anta a battente e presentano infissi esterni in alluminio marrone con lamelle mobili e zanzariera retraibile.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento che apparivano tutti funzionanti, tuttavia non è stato possibile effettuare una verifica di funzionamento di ogni elemento degli impianti, dovendosi intendere come da verificare ed eventualmente adeguare.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso, seppur la scarsa collaborazione dell'esecutata, ha richiesto l'intervento della forza pubblica.

Il box auto (Bene n.2) è invece identificato in Catasto fabbricati al foglio 3, particella 937, subalterno 40, sito al piano S1.

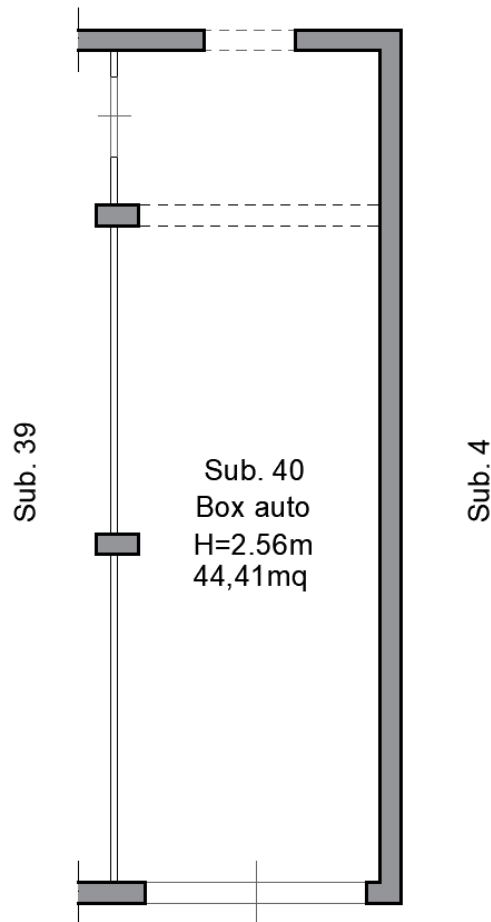


Figura 4 – Fg. 3, P.lla 937, Sub. 40

L'accesso avviene mediante serranda elettrica dal viale di manovra condominiale e da una porta pedonale attraverso la cassa scale condominiale.

Il locale è di forma rettangolare, con pavimento in battuto di cemento, tinteggiato con vernice in mediocre stato conservativo e pareti in muratura tinteggiate.

Sono presenti lievi segni di umidità e infiltrazioni lungo il perimetro inferiore delle pareti, con conseguente distacco dell'intonaco.

L'illuminazione dell'ambiente è garantita da un punto luce centrale e da un'apertura finestrata situata sulla parete di fondo.

È presente inoltre, un accesso diretto al vano scale mediante porta in ferro. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso, seppur la scarsa collaborazione dell'esecutata, ha richiesto l'intervento della forza pubblica.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

3. **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carbonara di Nola (NA) - via Cavaliere Gennaro Santorelli n. 2/B, piano 2, censito in C.F. al foglio 3, particella 937, sub. 24, categoria catastale A/2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale 131mq, rendita € 488,05.
4. **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Carbonara di Nola (NA) - via Cavaliere Gennaro Santorelli n. 2/B, piano s1, censito in C.F. al foglio 3, particella 937, sub. 40, categoria catastale C/6, classe 4, consistenza 45 vani, superficie catastale 52 mq, rendita € 111,55.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa e l'unità immobiliare appare correttamente pignorata.

Le visure catastali riportano erroneamente l'ubicazione dei beni alla via Avv. Carlo Santorelli n. SNC, in quanto la via corretta è via Cavaliere Gennaro Santorelli, n. 2/B.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - VIA CAVALIERE GENNARO SANTORELLI N.2/B, PIANO 2, CENSITO IN C.F. AL F. 3, P.LLA 937, SUB. 24, CATEGORIA CATASTALE A/2.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente esecutata:

- ...omississ... (Proprietà 1/1)
Nata a ...omississ..., il ...omississ...
Codice fiscale: ...OMISSISS...
Residente in via ...omississ...
...omississ...

Dal certificato di residenza, rilasciato dal Comune di ...omississ... in data 31/07/2025, si attesta che l'esecutata è residente in via ...omississ...

Come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del Comune di ...omississ... (cfr. All.6), l'esecutata risulta coniugata in regime di separazione dei beni dal 02/05/2011, data antecedente all'atto di acquisto dei cespiti. Pertanto il bene è da considerarsi personale.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - VIA CAVALIERE GENNARO SANTORELLI N.2/B, PIANO S1, CENSITO IN C.F. AL F. 3, P.LLA 937, SUB. 40, CATEGORIA CATASTALE C/6.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente esecutata:

- ...omississ... (Proprietà 1/1)
Nata a ...omississ... (NA), il ...omississ...
Codice fiscale: ...omississ...
Residente in ...omississ...
...omississ...

Come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del Comune di ...omississ... (cfr. All.6), l'esecutata risulta coniugata in regime di separazione dei beni dal 02/05/2011, data antecedente all'atto di acquisto dei cespiti. Pertanto il bene è da considerarsi personale.

Dal certificato di residenza, rilasciato dal Comune di Carbonara di ...omississ... in data 31/07/2025, si attesta che l'esecutata è residente in via ...omississ...

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - VIA CAVALIERE GENNARO SANTORELLI N.2/B, PIANO 2, CENSITO IN C.F. AL F. 3, P.LLA 937, SUB. 24, CATEGORIA CATASTALE A/2.

Il cespite oggetto di analisi, confina a nord con cassa scale sub.4 e sugli altri lati la corte della particella 937.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - VIA VIA CAVALIERE GENNARO SANTORELLI N.2/B, PIANO S1, CENSITO IN C.F. AL F. 3, P.LLA 937, SUB. 40, CATEGORIA CATASTALE C/6.

Il cespite oggetto di analisi, confina ad ovest con sub. 39 e sub.4 e su tutti gli altri lati con la corte della particella 937.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - VIA CAVALIERE GENNARO SANTORELLI N.2/B, PIANO 2, CENSITO IN C.F. AL F. 3, P.LLA 937, SUB. 24, CATEGORIA CATASTALE A/2.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/04/2010 al 20/11/2015	Proprieta' 1000/1000 ...omississ... Sede in ...omississ..., C.F. ...omississ...	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 937, Sub. 24 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 326,66 Piano 2
Dal 23/04/2010 al 23/05/2025	Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni ...omississ...nata a ...omississ... il ...omississ..., C.F. ...omississ...	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 937, Sub. 24 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 Superficie catastale 131 mq Rendita € 488,05 Piano 2
Dal 01/04/2010	Proprieta' 1000/1000 ...omississ... Sede in ...omississ..., C.F. ...omississ...	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 935 (Comprende le particelle:200,201,465,832,897) Qualità di classe Vigneto 2 Superficie (ha are ca) 1 16 78 Rendita € 138,72 Dominicale Rendita € 78,41 Agrario
Dal 01/04/2010	Proprieta' 1000/1000 ...omississ... Sede in ...omississ..., C.F. ...omississ...	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 937 ((Soppressa la 935) Qualità di classe Vigneto 2 Superficie (are ca) 42 95 Rendita € 51,02 Dominicale Rendita € 28,84 Agrario
Dal 10/10/2016 ad oggi	Ente urbano	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 937 Superficie (are ca) 42 95

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - VIA CAVALIERE GENNARO SANTORELLI N.2/B, PIANO S1, CENSITO IN C.F. AL F. 3, P.LLA 937, SUB. 40, CATEGORIA CATASTALE C/6.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/04/2010 al 09/11/2015	Proprieta' 1000/1000 ...omississ... sede in ...omississ...	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 937, Sub. 40 Categoria C6 Cl.4, Cons. 45 Superficie catastale 52 mq

		Rendita € 111,55 Piano S1
Dal 20/11/2015 al 23/09/2025	...omississ... nata a ...omississ... il ...omississ...	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 937, Sub. 40 Categoria C6 Cl.4, Cons. 45 Superficie catastale 52 mq Rendita € 111,55 Piano S1
Dal 01/04/2010	Proprieta' 1000/1000 ...OMISSISS... Sede in ...omississ..., C.F. ...omississ...	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 935 (Comprende le particelle:200,201,465,832,897) Qualità di classe Vigneto 2 Superficie (ha are ca) 1 16 78 Rendita € 138,72 Dominicale Rendita € 78,41 Agrario
Dal 01/04/2010	Proprieta' 1000/1000 ...OMISSISS... Sede in ...omississ..., C.F. ...omississ...	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 937 ((Soppressa la 935) Qualità di classe Vigneto 2 Superficie (are ca) 42 95 Rendita € 51,02 Dominicale Rendita € 28,84 Agrario
Dal 10/10/2016 ad oggi	Ente urbano	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 937 Superficie (are ca) 42 95

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - VIA CAVALIERE GENNARO SANTORELLI N.2/B, PIANO 2, CENSITO IN C.F. AL F. 3, P.LLA 937, SUB. 24, CATEGORIA CATASTALE A/2.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	937	24		A2	4	7	131 mq	488,05 €		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Class.	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	937				ENTE URBANO		42 95			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), la quale risulta conforme a quanto autorizzato.

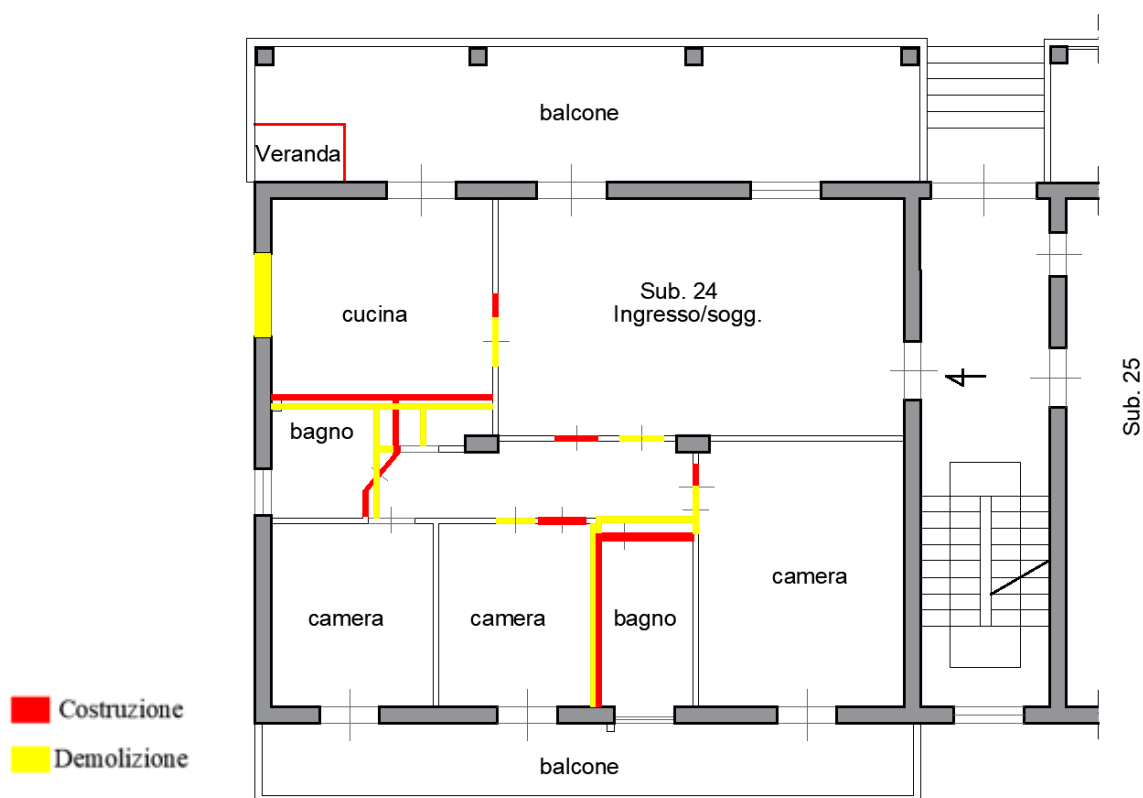


Figura 5 - Confronto catastale – Stato di fatto (Bene n.1)

Dal confronto tra la planimetria catastale, presentata in data 23/04/2010, e lo stato dei luoghi (Cfr. All.3 – Grafici), si rilevano:

- Diffomità interne per la diversa distribuzione dei tramezzi;
- Variazione del prospetto per l'assenza di una bucatara;
- Presenza di una veranda sul balcone.

Si specifica che, nella visura catastale è indicata erroneamente la via ...omississ..., in luogo di via Cavaliere ...omississ...

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - VIA CAVALIERE GENNARO SANTORELLI N.2/B, PIANO S1, CENSITO IN C.F. AL F. 3, P.LLA 937, SUB. 40, CATEGORIA CATASTALE C/6.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	937	40		C6	4	45	52 mq	€111,55	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
3	937				ENTE URBANO		42 95				

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto, rilevato in fase di sopralluogo, e la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

A seguito del sopralluogo è emerso che i cespiti si presentano complessivamente in un buon stato di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù trascritte.

Si certifica che nel territorio di pertinenza del Comune di ...omississ...non vi sono terreni gravanti da usi civici, come da certificazione rilasciata in data 31/10/2025 dalla Regione Campania – Unità operativa semplice ambiente e foreste sezione usi civici (cfr. All.6).

PARTI COMUNI

In occasione dell'accesso in data 05/10/2025 alle ore 15:30, è risultato presente il sig. ...omississ..., il quale si è qualificato come amministratore del ...omississ..., sito in via ...omississ.... Successivamente, a seguito dell'invio di una PEC contenente richiesta di documentazione condominiale, il medesimo ha dichiarato per iscritto di non rivestire tale incarico (cfr. All.9).

Alla luce della difformità delle dichiarazioni rese e dell'assenza di documentazione ufficiale, non è stato possibile accertare la presenza di eventuali morosità o insoluti condominiali.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni oggetto della seguente procedura, risultano occupati dalla sig.ra ...omississ...nata in data ...omississ...a ...omississ..., C.F. ...omississ...e dal suo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/2005 al 20/11/2015	...OMISSISS... C.F.: ...omississ...	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Lallo	02/02/2005	61065	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta -SMCV	16/02/2005	7054	4429
Dal 29/01/2009 al 20/11/2015	...OMISSISS... C.F.: ...omississ...	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Lallo	13/01/2007	75110	4563
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 20/11/2015 a oggi	...omississ..., nata a ...omississ..., il ...omississ... C.F.: ...omississ...	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Lallo	20/11/2015	93318	17833
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Caserta	11/12/2015	35373	27313

La consistenza immobiliare, per la quota dell'intera proprietà (1/1), è pervenuta alla sig.ra ...omississ..., con **atto di compravendita** per notar Giuseppe Lallo del 20/11/2015, n. rep. 93318/17833, dalla società ...omississ..., con sede in Taurano (AV), C.F.: 04312221213.

L'atto è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta – SMCV in data 11/12/2015, RG. 35373 e RP. 27313.

I cespiti oggetto di pignoramento fanno parte di un complesso edilizio realizzato su un terreno riportato in C.T. al foglio 3, particella 937, derivante dalla fusione delle particelle 200, 201, 465, 832 e 897.

Le particelle 200, 201, 832 e 897 sono pervenute alla ...omississ..., C.F.: 04312221213, con **scrittura privata con sottoscrizione autenticata**, del 02/02/2005, per notar Giuseppe Lallo, n. rep. 61065, dalle sig.re ...omississ..., nata a ...omississ... in data ...omississ..., ...omississ..., nata a ...omississ... il ...omississ...e ...omississ..., nata a ...omississ... L'atto è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta – SMCV in data 16/02/2005, RG. 7054 e RP. 4429.

Diversamente, la particella 465 è pervenuta alla ...omississ..., con **scrittura privata con sottoscrizione autenticata** del 13/01/2007 per notar Giuseppe Lallo, n. rep. 75110/4563, dai sig.ri ...omississ..., nato in ...omississ..., il ...omississ..., per la quota di 1/6, ...omississ..., nato a ...omississ..., nata il ...omississ..., per la quota di 1/2, ...omississ..., nata a ...omississ...il ...omississ..., per la quota di 1/6, ed ...omississ..., nata a ...omississ... il ...omississ..., per la quota di 1/6. L'atto è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta – SMCV in data 17/01/2007, RG. 3654 e RP. 2075. Nella compravendita era inclusa anche la particella 199 (attualmente soppressa).

In precedenza, la particella 465 è pervenuta ai sig.ri ...omississ..., ...omississ... e ...omississ..., ciascuno per la quota di 1/6 ciascuno, per **successione testamentaria**, in morte del sig. ...omississ..., per la quota di 1/2. L'atto è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta- SMCV in data 02/10/2002, RG. 28437 e RP. 22450.

In data 22/02/2016 è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità da parte dei sig.ri ...omississ..., ...omississ... ed ...omississ..., RG. 5624 e RP. 4364.

Ancora, la medesima particella 465 era di proprietà dei sig.ri ...omississ..., nato a ...omississ... il ...omississ..., per la quota di 1/2 e di ...omississ..., nata a ...omississ... il ...omississ..., per la quota di 1/2 in forza di **successione ex lege** in morte del sig. ...omississ..., nato a ...omississ... il ...omississ... e deceduto in data 24/12/1964. L'atto è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta – SMCV in data 29/05/1965, RG. 17359 e RP. 15508, nonché il 28/06/1965, RG. 20664 e RP. 18544.

In data 18/02/2020 è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità a favore dei sig.ri ...omississ..., Nicola e ...omississ..., contro il sig. ...omississ..., RG. 5465 e RP. 4245. In data 26/02/2021, ai nn. RG. 6956 e RP. 5018, è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità del sig. ...omississ..., a rettifica di quella precedentemente trascritta per l'errata indicazione del codice fiscale della sig.ra ...omississ... e del luogo di nascita e codice fiscale della sig.ra ...omississ...

L'usufrutto della ...omississ... si è poi consolidato alla nuda proprietà in seguito alla morte dell'usufruttuaria.

Al de cuius, sig. ...omississ..., il cespite era pervenuto per **atto di divisione** per notar Gennaro Manzi del 27/09/1933, registrato a Maddaloni in data 06/10/1933 al n. 357 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere in data 12/10/1933 al n. 26482.

Si rileva pertanto la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

La **nota di trascrizione del pignoramento** del 21/07/2025, RG. 29892 e RP. 23446 è a favore della società ...omississ..., con sede in ...omississ..., C.F.: ...omississ..., per il diritto di proprietà per la quota 1/1, contro la sig.ra ...omississ..., per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente alle unità immobiliari in oggetto.

Anche nella nota di trascrizione del pignoramento è indicata quale ubicazione via ...omississ..., in luogo di via ...omississ...

Il creditore procedente, nel presente procedimento è la ...omississ..., con sede in ...omississ..., 102, C.F. e P.IVA: 03140600176, nella qualità di procuratrice speciale di ...omississ..., in virtù di procura speciale del 27/05/2024, per atto del Notaio Stefania Anzelini, RG. 5666 e RP. 3323.

In data 21/09/2012 la Cassa di Risparmio di ...omississ... (oggi ...omississ...) ha concesso alla società ...omississ... un contratto di mutuo fondiario condizionato, stipulato ai sensi degli artt. 38 e ss. del D.Lgs. 385/1993, per la complessiva somma di € 1.300.000,00, con atto del Notaio Giuseppe Lallo, n. rep. 88204 e n. racc. 14573.

A garanzia del suddetto contratto, la società debitrice ha concesso ipoteca volontaria fino ad € 1.950.000,00, tra gli altri, anche sugli immobili oggetto della presente procedura. L'ipoteca è stata iscritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Caserta in data 26/09/2012, RG. 35498 e RP. 2760.

Con atto di compravendita del 20/11/2015, n. rep. 93318 e n. racc. 17833, la sig.ra ...omississ... ha acquistato dalla società ...omississ... i beni oggetto della presente procedura accollandosi la corrispondente quota di mutuo pari ad € 120.000,00.

In data 15/05/2024 ...omississ..., in forza di contratto di cessione con la società ...omississ..., ha acquistato pro soluto, un portafoglio di crediti pecuniari individuabili "in blocco" e tra i crediti oggetto della predetta cessione sono compresi quelli della ...omississ...

Si segnala che la ricostruzione operata nella relazione notarile in atti appare congruente con le risultanze dell'indagine condotta dallo scrivente effettuata dalle ispezioni ipotecarie informatizzate.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - VIA CAVALIERE GENNARO SANTORELLI N.2/B, PIANO 2, CENSITO IN C.F. AL F. 3, P.LLA 937, SUB. 24, CATEGORIA CATASTALE A/2.

Iscrizioni

- **Atto notarile pubblico - Concessione a garanzia di mutuo condizionato**
Iscritto a Caserta il 26/09/2012
Reg. gen. 35498 - Reg. part. 2760
A favore di ...omississ...
Contro ...OMISSISS...
- **Ipoteca giudiziale - Decreto ingiuntivo**
Iscritto a Caserta il 10/11/2017
Reg. gen. 36595 - Reg. part. 4346
A favore di ...omississ...
Contro ...omississ...

Trascrizioni

- **Atto tra vivi – Trasferimento sede sociale**

Trascritto a Caserta il 03/06/2011
Reg. gen. 20559 - Reg. part. 14040
A favore di ...OMISSISS...
Contro ...OMISSISS...

- **Domanda giudiziale – Esecuzione in forma specifica**

Trascritto a Caserta il 05/07/2013
Reg. gen. 23775 - Reg. part. 17832
A favore di ...omississ...
Contro ...OMISSISS...

- **Atto tra vivi - Compravendita**

Trascritto a Caserta il 11/12/2015
Reg. gen. 35373 - Reg. part. 27313
A favore di ...omississ...
Contro ...OMISSISS...

- **Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caserta il 14/09/2018
Reg. gen. 30844 - Reg. part. 24295
A favore di ...omississ...
Contro ...omississ...

Trattasi della procedura esecutiva R.G.E. 259/2018, G.E. Dott.sa Valenti, estinta in data 30/11/2021 ai sensi dell'art. 631 c.p.c..

- **Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caserta il 21/07/2025
Reg. gen. 29892 - Reg. part. 23446
A favore di ...omississ...
Contro ...omississ...

Annotazioni a iscrizioni

- **Atto notarile pubblico – Frazionamento in quota**

Iscritto a Caserta il 09/05/2013
Reg. gen. 15747 - Reg. part. 2637
A favore di ...omississ...
Contro ...OMISSISS...

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - VIA CAVALIERE GENNARO SANTORELLI N.2/B, PIANO S1, CENSITO IN C.F. AL F. 3, P.LLA 937, SUB. 40, CATEGORIA CATASTALE C/6.

Iscrizioni

- **Atto notarile pubblico - Concessione a garanzia di mutuo condizionato**

Iscritto a Caserta il 26/09/2012

Reg. gen. 35498 - Reg. part. 2760

A favore di ...omississ...

Contro ...OMISSISS...

- **Ipoteca giudiziale - Decreto ingiuntivo**

Iscritto a Caserta il 10/11/2017

Reg. gen. 36595 - Reg. part. 4346

A favore di ...omississ...

Contro ...omississ...

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Trasferimento sociale**

Trascritto a Caserta il 03/06/2011

Reg. gen. 20559 - Reg. part. 14040

A favore di ...OMISSISS...

Contro ...OMISSISS...

- **Atto tra vivi - Compravendita**

Trascritto a Caserta il 11/12/2015

Reg. gen. 35373 - Reg. part. 27313

A favore di ...omississ...

Contro ...OMISSISS...

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caserta il 21/07/2025

Reg. gen. 29892 - Reg. part. 23446

A favore di ...omississ...

Contro ...omississ...

Annotazioni a iscrizioni

- **Atto notarile pubblico - Frazionamento in quota**

Iscritto a Caserta il 09/05/2013

Reg. gen. 15747 - Reg. part. 2637

A favore di ...omississ...

Contro ...OMISSISS...

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Carbonara di Nola (NA) ha adottato un Piano Urbanistico Comunale (PUC) con deliberazione di Giunta Comunale n. 41 del 19/06/2023.

La Tavola G.02-B - ZONIZZAZIONE CENTRI E NUCLEI ABITATI, rileva che le unità immobiliari, oggetto della seguente procedura, ricadono nella "Zona B1 - Insediamenti urbani saturi".

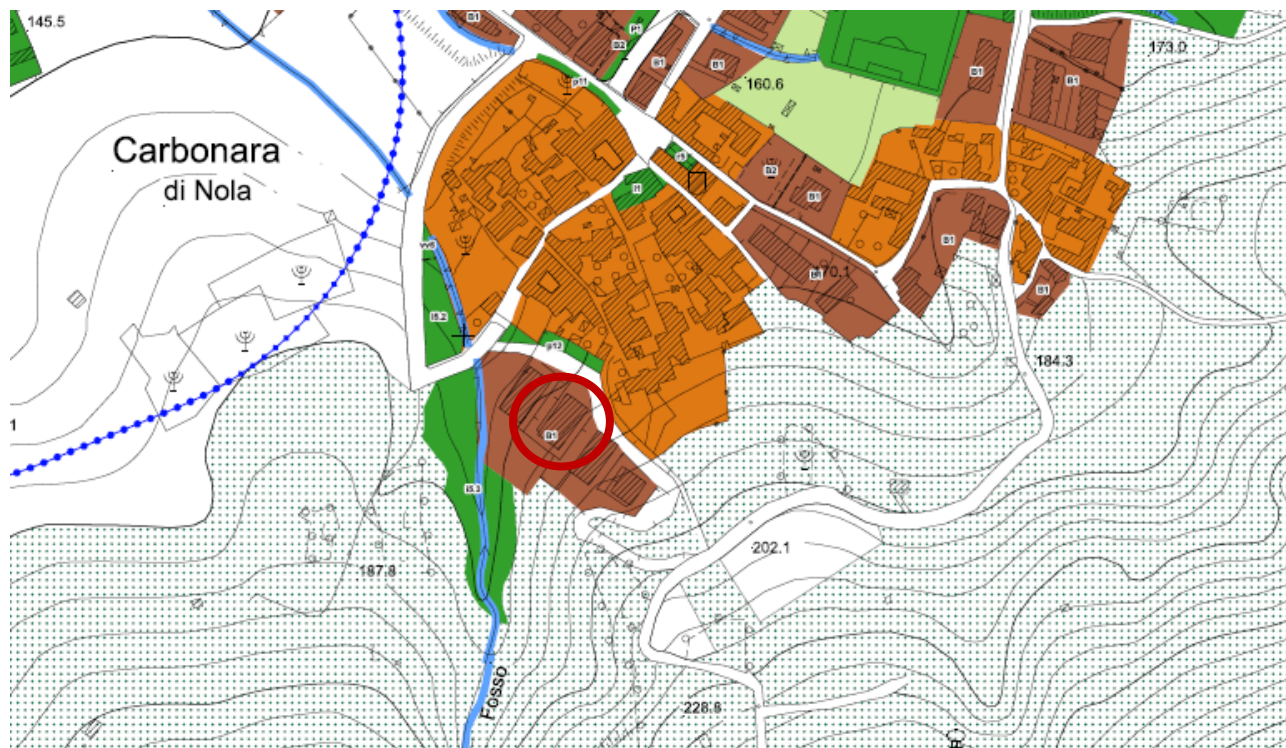


Figura 6 - Tavola G.02-B - Zonizzazione centri e nuclei abitati

Dalle Norme tecniche di Attuazione, all'art. 43 - Zto B1 – Insediamenti urbani saturi, si evince:

1. Per gli edifici con affaccio su strade pubbliche, è consentita la demolizione e la ricostruzione, a parità di volumetria, con obbligatorio arretramento della sagoma del fabbricato dalla strada, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile e i diritti di terzi e nel rispetto dell'altezza massima pari a quella del fabbricato da demolire, in cambio della cessione al Comune di una fascia di ampiezza non inferiore a 4 metri, da computare a partire dal filo del fabbricato da demolire, di cui 2 metri per parcheggi lungo strada e 2 metri per marciapiedi, a meno di materiale impossibilità formalmente accertata dall'Utc.
2. Per gli edifici con affaccio su strade pubbliche che presentano al piano terra una o più Unità immobiliari abitative (Uia) direttamente accessibile/i dalla strada è consentito un ampliamento volumetrico ad uso residenziale, da realizzare in sopraelevazione, pari al volume della/e Uia suddette che, contestualmente, dovrà/dovranno essere sottoposta/e a cambio di destinazione d'uso verso una delle destinazioni d'uso di cui al precedente Art.43, comma 4, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile e i diritti di terzi nel rispetto dell'Ruf pari a 0,5 m²/m² e dell'altezza massima di 10,50 metri.

3. Ai fini di conseguire il miglioramento della qualità architettonica e urbana tramite la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, è consentito l'incremento della volumetria esistente, purché regolarmente assentita, ai soli fini residenziali, fino a un massimo 20%, da realizzare, in sopraelevazione o in aderenza, per operazioni di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e del 35% per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile, dei diritti di terzi e dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti nel Ruec:
 - Dc = 5,00 m;
 - Df = 10,00 m;
 - Ds = 5,00 m salvo diversa regolamentazione della normativa sovraordinata;
4. Per le Zto C contigue o in rapporto visuale con Zto A, le altezze massime degli edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle predette Zto A.
5. Gli incrementi volumetrici di cui ai precedenti commi 2 e 3 non possono essere realizzati su edifici che al momento della presentazione della richiesta del permesso a costruire risultano:
 - realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stata rilasciata concessione in sanatoria;
 - collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata, dai piani di bacino di cui alla legge 183/1989 e s.m.i. o evoluzioni, o dalle indagini geologiche allegate allo strumento urbanistico comunale.
6. Sono fatte salve tutte le norme relative alla sicurezza e alla statica dell'immobile, comprese le specifiche norme per le zone sismiche.
7. Per la realizzazione dell'incremento volumetrico del 20% di cui al precedente comma 3 è ammessa la costruzione in aderenza, nel rispetto del Dm 1444/1968.
8. Per la realizzazione degli incrementi volumetrici di cui ai precedenti commi 2 e 3 sono obbligatori: l'utilizzo di tecniche costruttive, con criteri di sostenibilità e utilizzo di materiale ecocompatibile, che garantiscano prestazioni energetico ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla vigente normativa;
 - la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica.
9. Gli incrementi volumetrici di cui al precedente comma 3 non costituiscono incremento del carico insediativo.
10. L'incremento volumetrico del 35% per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di cui al precedente comma 3 è assoggettato al pagamento del contributo per il rilascio del PdC di cui all'Art. 16 del Dpr 380/2001 e s.m.i.
11. Sono ammesse attività commerciali ricadenti nella categoria degli esercizi di vicinato, così come definita dalla normativa vigente in materia.
12. È escluso l'asservimento di suoli a scopo edificatorio.
13. I giardini, gli orti, e, in generale, tutte le aree private destinate a verde, sono oggetto di interventi di riqualificazione e, se necessario, di potenziamento della vegetazione.

14. È ammessa la risistemazione fondiaria, così come definita nel Ruec, annettendo superfici esterne e contigue ricadenti nelle Zto B1, in cui realizzare quanto consentito dai commi 8 e 9 dell'Art. 43 delle presenti NTA.
15. Per le superfici non edificate interessate da interventi di cui ai precedenti commi 13 e 14, dovrà comunque essere garantito un Rp delle aree scoperte non inferiore a 0,8 e, nel caso delle aree a verde, un Ialb non inferiore a 5 alberi ogni 100 m2 di superficie scoperta, come previsto dall'Art. 51, comma 13, lett. a) delle Nta del Ptc.
16. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante Ied o, qualora ne ricorra l'esigenza, mediante PdiCc, così come definiti nel Ruec.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 17/12/2003 il sig. ...OMISSISS...nato a ...OMISSISS...il ...OMISSISS..., in qualità di legale rappresentante della società ...omississ... con sede in ...OMISSISS...in via ...OMISSISS..., ha richiesto al Comune di Carbonara di Nola il PDC prot. n. 5293, per la costruzione di n. 4 fabbricati per civili abitazioni in via Europa, sui suoli distinti in catasto terreni al foglio 3, particelle nn. 832-200-201-897.

Vista la richiesta presentata, in data 17/12/2003 prot. n. 5293, così come integrata in data 24/05/2005 prot. n. 2268, in data 23/06/2005 prot. n. 2812 ed in data 19/07/2005 prot. n. 3277 da ...omississ..., viene concesso il 05/08/2005 dal Comune di Carbonara di Nola, il **PDC n. 15/2005** per la costruzione di n. 4 fabbricati per civili abitazioni in via Europa. NB, con il vincolo di destinazione del sottotetto ad uso non abitativo

In data 04/12/2006 il sig. ...OMISSISS..., ha richiesto al Comune di Carbonara di Nola il PDC prot. 5695 in variante al PDC n. 15/2005, per la costruzione di n. 4 fabbricati per civili abitazioni in via Europa, sulle particelle nn. 832-200-201-897.

Vista la richiesta presentata, in data 04/12/2006 prot. n. 5695, viene concesso il 13/02/2007 dal Comune di Carbonara di Nola alla New Parisi Costruzioni s.r.l, il **PDC in variante n. 3/2007** del per la costruzione di n. 4 fabbricati per civili abitazioni in via Europa. con il vincolo di destinazione del sottotetto ad uso non abitativo In data 20/02/2009 il sig. ...omississ..., ha richiesto PDC in sanatoria prot. n. 952 per la costruzione di n. 4 fabbricati per civili abitazioni in via Europa.

Vista la richiesta presentata, in data 20/02/2009 prot. 952, viene concesso il 07/04/2010 dal Comune di Carbonara di Nola alla ...omississ... il **PDC in Sanatoria n. 3/2010**.

In data 13/03/2010 il sig. ...omississ..., ha richiesto al Comune di Carbonara di Nola l'istanza di P.D.C. prot. n. 1949, per il recupero abitativo ai sensi della legge regionale n. 19 del 28/12/2009 del sottotetto a servizio del fabbricato esistente ubicati in via ...omississ... sull'area identificata al catasto terreni al foglio 2 mappale n. 897-200-201-832.

Vista la richiesta presentata, in data 13/03/2010 prot. n. 1949, viene concesso il 16/09/2010 **PDC n. 12/2010**.

In data 24/06/2010 il sig. ...omississ...ha richiesto allo Sportello Unico dell'Edilizia privata del Comune di Carbonara di Nola, il certificato di agibilità prot. n. 3343 dei Fabbricati A1 e **A2** siti in via ...omississ..., distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 3, Particella 937, Subb. 8-9-10-11-15-16-17-18-22-26-~~24~~-25-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-**40**.

I lavori dei Fabbricati A1 e **A2** sono iniziati il 06/07/2006 e ultimati il 24/06/2010. In data 26/05/2006 prot. 1824/2006, è stato depositato presso il Genio Civile di Napoli il progetto strutturale. Il certificato

di collaudo statico è stato redatto dall' ing. ...omississ...del quale è stata comunicata la nomina e l'accettazione, ed è stato depositato presso il Genio Civile di Napoli in data 12/02/2010.

Vista la richiesta presentata in data 24/06/2010, viene rilasciato il 14/07/2010 il certificato di agibilità dei Fabbricati A1 e A2.

Foglio 3, Particella 937, subalterno 24, Piano secondo

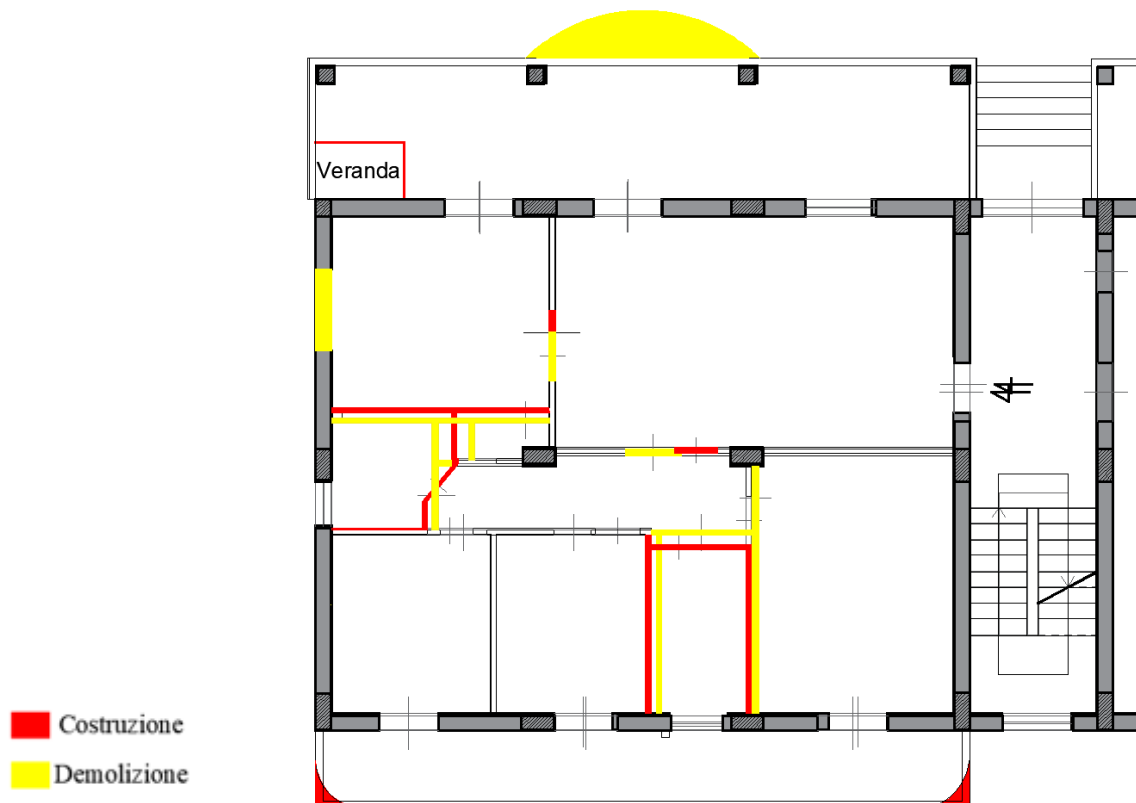
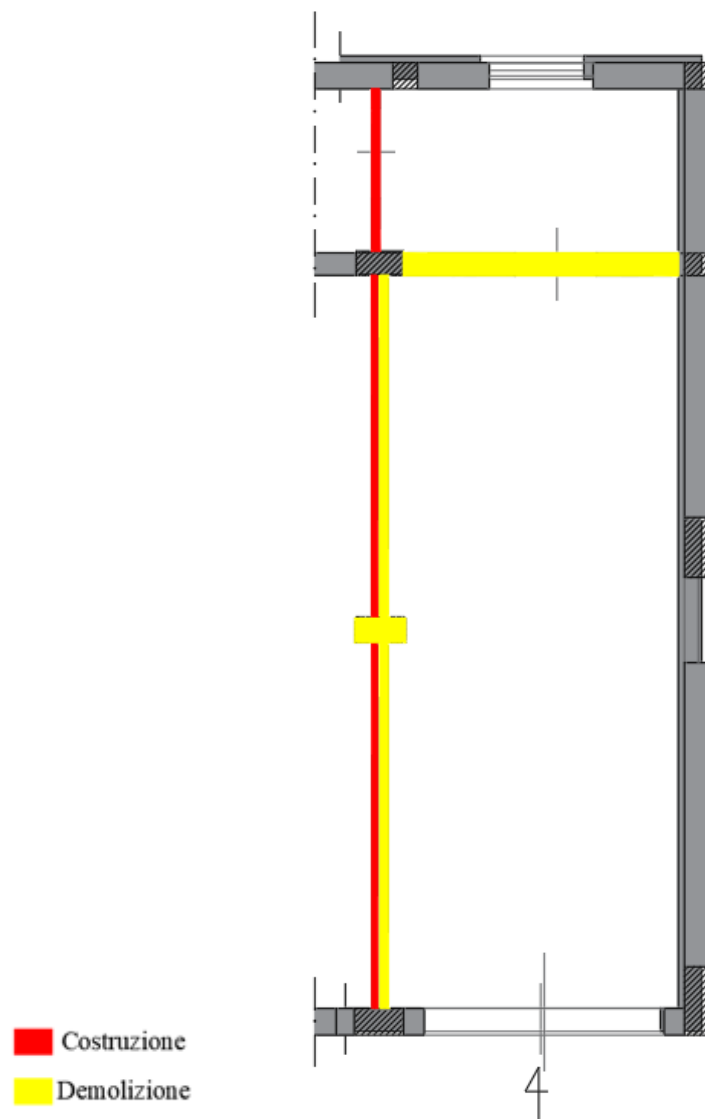


Figura 7 - Confronto dello Stato di fatto con i grafici del PDC in variante del 13/02/2007

Dal confronto tra la planimetria del PDC in variante del 13/02/2007 e la planimetria rappresentate lo stato dei luoghi (Cfr. All. 3 – Grafici), si rilevano:

- Difformità interne per una diversa posizione dei tramezzi;
- Modifica dei prospetti;
- Presenza di una veranda abusiva;
- Diversa sagoma dei balconi.

Foglio 3, Particella 937, subalterno 40, Piano seminterrato



Dal confronto tra la planimetria del PDC in variante del 13/02/2007 e la planimetria rappresentate lo stato dei luoghi (Cfr. All. 3 – Grafici), si rilevano:

- Difformità interne per una diversa posizione dei tramezzi. In particolare, probabilmente già in sede realizzativa, è stato realizzato un ampliamento del locale verso il corridoio condominiale.

Gli abusi/difformità riscontrati appaiono tutti sanabili in accertamento di conformità ex. art. 37 D.P.R. 380/2001.

Criteri adottati per il calcolo della superficie commerciale

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

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

Si deve tenere conto di:

- a) Vani principale e accessori diretti:
 - I. Superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (fino a uno spessore massimo di cm 50) ad uso esclusivo dell'abitazione;
 - II. Dei muri divisorii, confinanti con altre abitazioni e/o altri luoghi al di fuori dell'oggetto di stima, computati nella misura massima del 50% e, pertanto, fino a uno spessore massimo di cm 25;
- b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:
 - I. Balconi, terrazze e similari si computano fino al contorno esterno.
 - II. Giardini, parchi o aree scoperte di uso esclusivo della proprietà, misurati fino al confine della proprietà ovvero, se questo è delimitato da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzzeria dello stesso.
- c) Pertinenze esclusive e accessorie a servizio dell'unità immobiliare.
 - I. Cantine, soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale, etc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

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

UNITÀ IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO, i precedenti punti seguono i seguenti criteri:

- a) Vengono computati al 100%;
- b) Vengono computati come:
 - Balconi, terrazze e similari.
 - Qualora direttamente comunicanti con la proprietà principale, nella misura del 30% fino ai 25mq, del 10% per l'eccedenza;
 - Qualora NON direttamente comunicanti con la proprietà principale, nella misura del 15% fino a 25 mq, del 5% per l'eccedenza.
 - Giardini, Parchi e aree scoperte. Nella misura del 10% della superficie, fino alla misura della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; al 2% per le superfici eccedenti detto limite.
- c) Nella misura del 50% quando direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, altrimenti al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

INTERO EDIFICIO, i precedenti punti seguono i seguenti criteri:

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

Estimo degli immobili

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

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

Si procede quindi ad identificare gli elementi e le caratteristiche caratterizzanti sia il bene da stimare, sia gli elementi presi a confronto. Una volta fissati, si procede a raccogliere tutti i dati necessari nel suddetto mercato di riferimento, ponderarli, elaborarli e peregularli fino a che non sia possibile giungere alla formulazione finale di un giudizio di stima obiettivo. In particolare questo momento del giudizio di

stima si sostanzia nella ricerca dei valori di mercato relativi ad immobili di pari appetibilità e caratteristiche, ricadenti in zone adiacenti o prossime al bene da stimare.

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

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

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

LOTTO UNICO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - VIA CAVALIERE GENNARO SANTORELLI N.2/B, PIANO 2, CENSITO IN C.F. AL F. 3, P.LLA 937, SUB. 24, CATEGORIA CATASTALE A/2.

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per le abitazioni ricadenti nella zona Centrale di Carbonara di Nola (NA), un prezzo di mercato medio di € 1.116,30 circa per metro quadrato di superficie commerciale.

A) RICERCHE DI MERCATO

Annunci Immobiliari di zona			
145.000,00 €	125,00	1.160,00	euro/mq
125.000,00 €	90,00	1.388,89	euro/mq
120.000,00 €	150,00	800,00	euro/mq
Media		1.116,30	euro/mq

Tabella 1 - Annunci immobiliari

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

La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. del sito dell’Agenzia del Territorio, fornisce le seguenti quotazioni immobiliari per il comune di Carbonara di Nola (NA):

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1150	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	790	L
Ville e Villini	NORMALE	780	1200	L

Figura 8 - Quotazioni immobiliari O.M.I.

Il valore medio di mercato, secondo le quotazioni immobiliari O.M.I., per il semestre II del 2024 è di **€/mq 950,00**.

C) BORSINO IMMOBILIARE

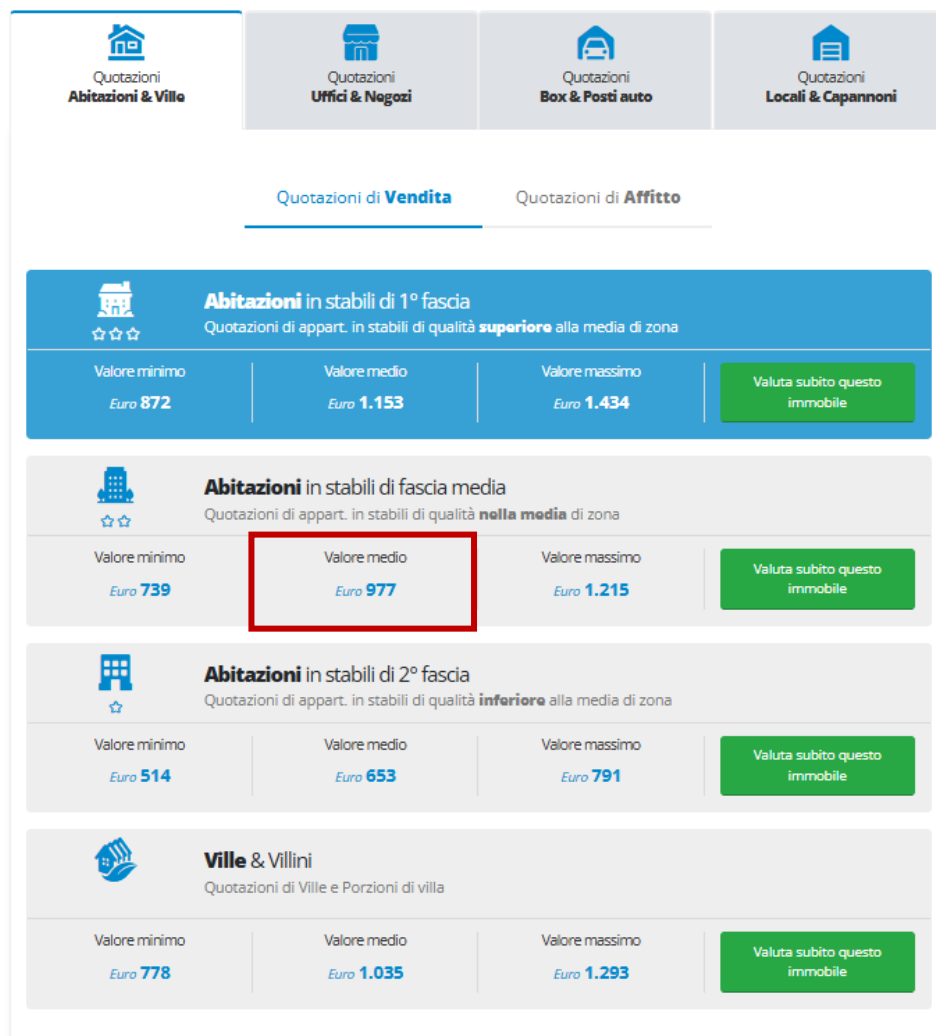


Figura 9 - Quotazioni Borsino Immobiliare

Il valore di mercato, secondo le quotazioni del Borsino Immobiliare, è di **€/mq 977,00**.

Pertanto, il valore medio tra gli annunci immobiliari, le quotazioni O.M.I. ed il Borsino Immobiliare è pari ad **€/ mq 1.014,43**.

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

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Camera 1	10,14	1	10,14	Secondo
Camera 2	9,45	1	9,45	Secondo
Camera 3	18,64	1	18,64	Secondo
Cucina	14,84	1	14,84	Secondo
Ingresso/Soggiorno	32,83	1	32,83	Secondo
Ripostiglio	1,4	1	1,4	Secondo
Bagno 1	4,4	1	4,4	Secondo
Bagno 2	5,49	1	5,49	Secondo
Corridoio	8,29	1	8,29	Secondo
Balcone 2	18,33	0,30	5,50	Secondo
Balcone 1	6,67	0,30	2,00	Secondo
Balconi in eccedenza	23,63	0,1	2,363	Secondo
Muri non comunicanti	11,07	1,00	11,07	Secondo
Muri comunicanti	9,35	0,50	4,68	Secondo
Tramezzi e partizioni	4,08	1,00	4,08	Secondo
Camera 1	10,14	1	10,14	Secondo
Totale superficie convenzionale:			135,17 mq	

Caratteristiche	Coefficiente riduzione (K)
Localizzazione	1,10
Collegamenti	1,00
Posizione	1,00
Superficie	0,90
Luminosità	1,00
Pertinenze esclusive/spazi comuni	1,30
Vetustà	1,00
Costruzione in c.a.	1,07
Piano	0,96
Impianti	1,00
Infissi	1,00
Pavimenti	0,95
Finiture	0,95
Manutenzione	0,95
Coeff. Complessivo K	1,08

Tabella 2 – Tabella dei coefficienti di riduzione

Con i dati elaborati, si ottiene la seguente tabella:

Coefficiente complessivo k	Valore medio unitario (V.M.U.) [€/mq]	Superficie commerciale [mq]	Valore di stima provvisorio [mq]
1,08	€ 1.014,43	135,17	€ 148.090,14
		Totale Bene:	€ 148.090,14

Tabella 3 – Tabella riepilogativa

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - VIA CAVALIERE GENNARO SANTORELLI N.2/B, PIANO S1, CENSITO IN C.F. AL F. 3, P.LLA 937, SUB. 40, CATEGORIA CATASTALE C/6.

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Box auto	44,41 mq	0,25	11,10 mq	S1
Totale superficie convenzionale:			11,10 mq	

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

Caratteristiche	Coefficiente riduzione (K)
Localizzazione	1,00
Collegamenti	1,00
Posizione	1,00
Superficie	0,95
Luminosità	1,00
Pertinenze esclusive/spazi comuni	0,95
Vetustà	1,00
Costruzione in c.a.	1,07
Piano	0,80
Impianti	1,05
Infissi	1,05
Pavimenti	1,00
Finiture	1,00
Manutenzione	1,00
Coeff. Complessivo K	1,00

Tabella 4 – Tabella dei coefficienti di riduzione

Con i dati elaborati, si ottiene la seguente tabella:

Coefficiente complessivo k	Valore medio unitario (V.M.U.) [€/mq]	Superficie commerciale [mq]	Valore di stima provvisorio [mq]
1,00	€ 1.014,43	11,10	€ 11.260,17
Totale Bene:			€ 11.260,17

Tabella 5 - Tabella riepilogativa

Il valore provvisorio del **lotto unico** è pertanto di € € 148.090,14+ € 11.260,17= **€ 159.350,31**

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

- Una decurtazione del 5% per assenza di garanzie sui vizi del bene venduto: € 7.967,52;
- Una decurtazione di € 1.000,00 per l'aggiornamento della planimetria catastale;
- Una decurtazione di € 5.000,00 per la pratica in Sanatoria;
- Una decurtazione di € 400,00 per demolizione veranda abusiva.

Il valore definitivo del bene è di € 159.350,31- € 7.967,52 - € 1.000,00 - € 5.000,00 - € 400,00 =>

€ 144.982,80 => **€ 145.000,00**

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.

Casalnuovo di Napoli, li 10/02/2026.

1. Documentazione fotografica;
2. Verbale di accesso;
3. Grafici;
4. Documentazione catastale;
5. Documentazione ipotecaria;

6. Certificati;
7. Titoli di proprietà;
8. Titoli abilitativi;
9. Comunicazioni.

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO € 145.000,00-> OFFERTA MINIMA: € 108.750,00

1. **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carbonara di Nola (NA) – via Cavaliere Gennaro Santorelli n.2/B, piano 2, censito in C.F. al foglio 3, particella 937, sub. 24, categoria catastale A/2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale 131mq, rendita € 488,05.
2. **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Carbonara di Nola (NA) – via Cavaliere Gennaro Santorelli n.2/B, piano s1, censito in C.F. al foglio 3, particella 937, sub. 40, categoria catastale C/6, classe 4, consistenza 45 vani, superficie catastale 52 mq, rendita € 111,55.