



TRIBUNALE DI NOLA

II SEZIONE CIVILE - UFFICIO PROCEDURE CONCURSUALI

Perizia dell'Esperto ing. Andrea Addeo, nella Liquidazione Giudiziale N°123/2024 a carico di -
....OMISSIS.... - VERSIONE PRIVACY

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Locale commerciale sito in nola (NA) – VIA saviano, N.255, CENSITO AL N.C.E.U. AL Foglio 21, particella 304, sub 1, Cat. C/1, interno 1, piano T	4
Confini	5
Consistenza	6
Locale commerciale sito in nola (NA) – VIA saviano, N.255, CENSITO AL N.C.E.U. AL Foglio 21, particella 304, sub 1, Cat. C/1, interno 1, piano T	6
CRONISTORIA DATI CATASTALI	6
Locale commerciale sito in nola (NA) – VIA saviano, N.255, CENSITO AL N.C.E.U. AL Foglio 21, particella 304, sub 1, Cat. C/1, interno 1, piano T	6
Dati Catastali	8
Patti	9
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali	21
Stima / Formazione lotti	23
Criteri di stima	23
FONTI DATI.....	24
Locale commerciale sito in nola (NA) – VIA saviano, N.255, CENSITO AL N.C.E.U. AL Foglio 21, particella 304, sub 1, Cat. C/1, interno 1, piano T	26
Conclusioni.....	29
Elenco allegati	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	36

INCARICO

Il sottoscritto Ing. Andrea Addeo, con studio professionale alla Via Luigi Palmieri 189 - 80040 - San Sebastiano al Vesuvio (NA), e-mail: andrea.addeo03@gmail.com; p.e.c. andrea.addeo@ordingna.it Tel. (081)7715059 - mobile: 3383082846; iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli con il numero 12811, nonché all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Nola con il numero 166, ha ricevuto in data 6 Giugno 2025, previa autorizzazione del G.D. Dott.ssa Rosa Paduano, incarico dal curatore della Liquidazione Giudiziale n.123/2024 del Tribunale di Nola, Dott.ssa Rosa Matrisciano di : *"procedere alla stima del bene e alla verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio, del locale uso Ufficio identificato dai seguenti dati catastali al C.T. del Comune di Nola, piano T, Foglio 21, particella 304, sub 1, Cat C1, classe 06, consistenza 27 mq rendita € 504,78, avvenuta ad opera del curatore ex art.195 comma 2 CCII" ; (Vedi All.1.1).*

PREMESSA

Il bene oggetto della presente liquidazione giudiziale è costituito dal seguente immobile:

Bene N° 1 -Negozio con retrostante servizio al piano Terra, ubicato a Nola (NA) - Via Saviano, n.255

Il bene, fa parte della maggiore consistenza di un fabbricato in parte adibito a civili abitazioni e per altra parte, al piano terra, sul prospetto principale prospiciente la Via Saviano, ad attività commerciali (negozi, laboratori ed uffici). Il bene in questione, risulta riportato presso il N.C.E.U. nel modo seguente:

- **Foglio 21, P.III 304, sub 1, cat. C/1, Classe 6, Consistenza 27 mq, Superficie Catastale 30 mq rendita € 504,78, Via Saviano, Interno 1, Piano Terra;**

attualmente intestato allaOMISSIS....

DESCRIZIONE

Il bene oggetto della presente liquidazione giudiziale è ubicato in Nola (NA) alla Via Saviano, n.255, piano T, interno 1, in zona C4 "Semicentrale /SEMICENTRO/OCCIDENTALE, e sono i seguenti:

- **Bene N° 1** -Negozio con retrostante servizio sito in Nola (NA) alla Via Saviano, n.255, riportato al C.F. al Foglio 21, Particella 304, sub 1, Categoria C/1, classe 6, piano T, interno 1, Consistenza 27 mq, Superficie catastale 30 mq, r,c, € 504,78;

I cespiti, si trovano al piano Terra di un fabbricato facente parte del "Condominio "Parco dei Pini" costituito attualmente nella sua interezza, da due fabbricati distinti, ognuno con proprio corpo scala indipendente. rispettivamente contraddistinti con le lettere "A", e "C". Il fabbricato "A" che contiene il bene in questione, risulta composto da tre piani fuori terra con pianterreno originariamente destinato a porticato, oltre un piano seminterrato destinato a garages. La forma del fabbricato è a C. Il prospetto del fabbricato posto sulla Via Saviano, presenta al piano terra una serie di attività, costituiti da locali commerciali, laboratori ed uffici, comprendente anche il nostro negozio che, presenta l'interno n.1 ed è il primo sulla destra, guardando dalla Via Saviano verso il fabbricato, come risulta evidente nell'allegato rilievo fotografico (Vedi All. 3.1) L'ossatura portante del fabbricato è costituita da travi e pilastri, i solai sono del tipo gettati in opera. I diversi piani dell'edificio "A", sono posti in comunicazione tra di loro, mediante un'unica cassa scala. Le facciate esterne dell'intero edificio sono rivestite con intonaco civile. Le ringhiere esterne dei balconi, così come le ringhiere della cassa scala e

le ringhiere di recinzione esterne dove presenti sono in metallo a disegni semplici. Le finiture esterne – pavimentazioni, infissi interni ed esterni ecc. – sono tipici dell’edilizia civile. Nel fabbricato “A” con accesso dall’area esterna condominiale comune, è presente al piano terra l’ascensore. L’accesso al Condominio “Parco dei Pini” avviene dalla Via Saviano all’altezza del civico n.255 a mezzo di varco pedonale ed al civico n.257 a mezzo di varco carraio.

Il locale commerciale, attualmente adibito ad ufficio, è costituito da un unico ambiente principale con retrostante zona ove sono ubicati, un antibagno e bagno. L’ingresso esterno dalla Via Saviano, è protetto da serranda metallica avvolgibile e da infisso in alluminio. L’ambiente principale è munito di n. 2 infissi /finestra prospicienti sull’area condominiale “Parco dei Pini” sul prospetto Sud-Ovest dell’immobile. La pavimentazione è in gres monocottura effetto cotto. L’altezza utile interna degli ambienti è di circa 3,50 mt., l’ambiente principale presenta una superficie netta di circa 21,49 mq, la zona retrostante composta da antibagno, misura circa 2,00 mq ed il locale igienico misura circa 2,86 mq, nel locale w.c. non vi è aerazione (finestra).

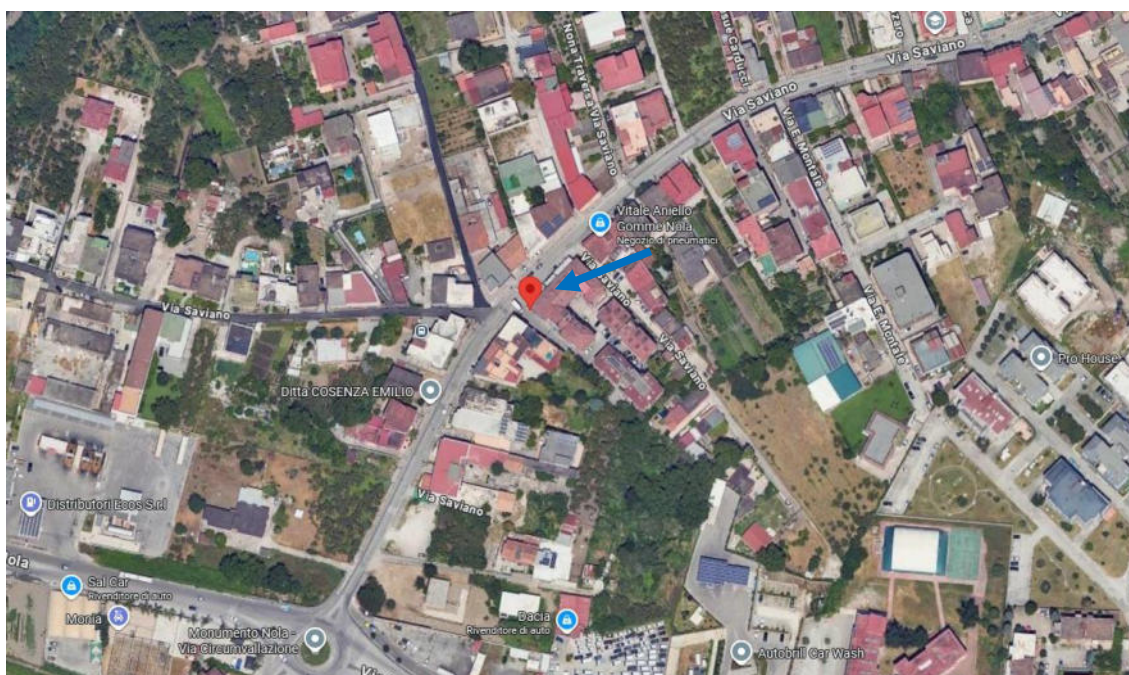


Figura N°1 – Inquadramento satellitare da Google Maps

All’esterno del Condominio “Parco Dei Pini”, non sono presenti parcheggi in stalli nelle immediate vicinanze.

Il Condominio “Parco dei Pini” è situato in una zona residenziale e semi centrale del Comune di Nola, vi sono diverse attività commerciali nella zona che peraltro, risulta ben servita.

I beni oggetto di procedura appartengono ad un complesso condominiale.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica si vedano gli allegati grafici di rilievo dello stato dei luoghi (Vedi All.3.1, 3.2, 3.3) e documentazione fotografica (Vedi All. 3.4); per ulteriori caratteristiche vedi in seguito *“Caratteristiche costruttive prevalenti”*.

Di seguito si fornisce una descrizione in dettaglio del bene che costituisce il **LOTTO UNICO**.

LOCALE COMMERCIALE SITO IN NOLA (NA) – VIA SAVIANO, N.255, CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 21, PARTICELLA 304, SUB 1, CAT. C/1, INTERNO 1, PIANO T

L'ingresso al locale commerciale avviene dal marciapiede posto sulla via Saviano, attraverso un vano porta a doppia anta in alluminio con vetro, protetto esternamente da serranda metallica che immette nell'unità immobiliare oggetto di perizia. Il bene si compone di un unico ambiente principale di forma rettangolare con presenza di n. 2 infissi/finestra sulla parete posta a Sud-Ovest. Nella zona retrostante il locale commerciale, vi è attualmente una zona antibagno con annesso locale w.c..

L'altezza interna rilevata risulta essere pari a m 3,50.

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava NON occupato.

Il bene si presenta in discreto stato di conservazione generale tenuto conto comunque dell'epoca di realizzazione (1976) e di successivi interventi manutentivi che hanno interessato le sole finiture interne dello stesso.

In particolar modo si sottolinea che:

- L'impianto di riscaldamento risulta assente.
- impianto elettrico del tipo con canalina in pvc a vista; presente quadro generale con salvavita e interruttori magnetotermici di protezione, posto all'ingresso. Il contatore ENEL al servizio dell'unità immobiliare è posto sulla parete d'ingresso.
- L'impianto idrico è totalmente incassato – non è possibile pertanto esprimere alcun giudizio circa la bontà e la consistenza dei materiali impiegati. L'acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico posto nel w.c.
- L'immobile presenta una pavimentazione in grès monocottura effetto cotto per tutti gli ambienti. Il locale w.c., presenta anche un rivestimento parietale con mattonelle di gres ceramico di colore bianco
- Gli infissi/finestra esterni sono in alluminio di colore bianco con vetro camera in discreto stato manutentivo protetti esternamente da tapparelle avvolgibili; il vano di ingresso principale, costituito da infisso/porta in alluminio di colore grigio, risulta protetto esternamente da serranda avvolgibile in metallo. Le soglie e le ornie sono in marmo bianco di Carrara.

Come anche da rilievo fotografico allegato, non si sono evidenziate tracce di infiltrazione di alcun genere né all'intradosso dei solai, né tanto meno in corrispondenza dei muri perimetrali interni; non si notano distacchi della pavimentazione dal supporto, né di intonaci dalle pareti. Infine non si riscontrano tracce di umidità di condensa all'intradosso dei soffitti, né in corrispondenza delle pareti interne.

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.3.4); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

CONFINI

L'appartamento al secondo piano, censito al N.C.E.U. al Foglio 30, particella 311, sub 8 del Comune di Roccarainola (NA), confina

- A NORD-OVEST con altra u. i. del fabbricato e marciapiede pubblico sulla Via Saviano;
- ad NORD- EST con altra unità immobiliare del fabbricato;
- a SUD-OVEST con spazio ed area esterna condominiale;

- ad SUD-EST con altra u.i del fabbricato ed area esterna condominiale:

CONSISTENZA

LOCALE COMMERCIALE SITO IN NOLA (NA) – VIA SAVIANO, N.255, CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 21, PARTICELLA 304, SUB 1, CAT. C/1, INTERNO 1, PIANO T

NEGOZIO FOGLIO 21, PARTICELLA 304, SUB 1, INTERNO 1						
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale: ambiente 1 : negozio	21,49 mq	26,26 mq	1,00	26,26 mq	3,50 m	T
Locale commerciale: ambiente 2 : locale w.c.	2,86 mq	4,16 mq	1,00	4,16 mq	3,50 m	T
Locale commerciale: ambiente 3 : zona antibagno	1,99 mq	3,10 mq	1,00	3,10 mq	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale :				33,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				33,52 mq		

La superficie complessiva del locale commerciale è pari a mq. 33,52.

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.

Il sottoscritto CTU in virtù di quanto disposto dall’art. 577 c.p.c., dall’art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078, sulla scorta di conformazione, configurazione, consistenza, ubicazione, destinazione d’uso del bene, esprime parere di indivisibilità del presente bene.

Per maggior dettaglio, si confrontino i grafici dello stato dei luoghi con il calcolo delle superfici dei singoli ambienti, si vedano altresì il Rilievo dello stato dei luoghi, il Rilievo Fotografico ed i Criteri di stima con relative tabelle (cfr. Allegati 3.1-3.4-3.5).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

LOCALE COMMERCIALE SITO IN NOLA (NA) – VIA SAVIANO, N.255, CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 21, PARTICELLA 304, SUB 1, CAT. C/1, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Sino al 19/01/1977	OMISSIS.... OMISSIS....	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 825, oro irriguo, classe unica are 16,28, R.423,00 e 42,00, riportato alla partita 16139 del Catasto Terreni; Fg.21, Part.304, orto irriguo, classe unica, are

		16,08, R.C. 418,00 e 42,00 alla Partita 3590 del Catasto terreni, sub 8, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita Lire 891 (Euro 0,46), Via Guglielmo Marconi, n.13, Interno n.8, Piano S1-2
Dal 19/01/1977 al 17/12/1982	OMISSIS....	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 304, sub 1, Cat. C/1, Classe 6, Consistenza 27 mq, Rendita Lire 977,400 (Euro 504,78), Via Saviano, interno 1, Piano T
Dal 17/12/1982 al 31/10/1995	OMISSIS....	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 304, sub 1, Cat. C/1, Classe 6, Consistenza 27 mq, Rendita Lire 977,400 (Euro 504,78), Via Saviano, interno 1, Piano T
Dal 31/10/1995 al 13/11/1996	OMISSIS....	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 304, sub 1, Cat. C/1, Classe 6, Consistenza 27 mq, Rendita Lire 977,400 (Euro 504,78), Via Saviano, interno 1, Piano T
Dal 13/11/1996 al 09/11/2015	OMISSIS....OMISSIS....	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 304, sub 1, Cat. C/1, Classe 6, Consistenza 27 mq, Rendita Lire 977,400 (Euro 504,78), Via Saviano, interno 1, Piano T
Dal 09/11/2015 al 02/05/2022	OMISSIS....OMISSIS....	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 304, sub 1, Cat. C/1, Classe 6, Consistenza 27 mq, Superficie Catastale 30 mq, Rendita Euro 504,78, Via Saviano, interno 1, Piano T
Dal 02/05/2022	OMISSIS....	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 304, sub 1, Cat. C/1, Classe 6, Consistenza 27 mq, Superficie Catastale 30 mq, Rendita Euro 504,78, Via Saviano, interno 1, Piano T

Dalle visure effettuate, il bene oggetto della presente procedura è risultato intestato alla L.G.F. Costruzioni s.r.l., C.F. 09673991213

In bene staggito deriva dalle seguenti variazioni catastali:

- *“IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987”;*
- *“VARIAZIONE del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario”;*
- *“VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie”;*

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La ricostruzione dei dati catastali e dei vari passaggi di proprietà del bene staggito dell'ultimo ventennio, è stata eseguita acquisendo l'atto di provenienza ultraventennale, consistente nell'atto di Compravendita per Notar Ornella Del Gaudio, repertorio n.4263 del 13 novembre 1996, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere (CE) il 27 novembre 1996 ai nn.25854/20874, con tale atto il Sig.OMISSIS.... vendeva il bene in oggetto ai coniugi Sigg.ri

....OMISSIS....eOMISSIS....(Vedi All. 2.5); Successivamente, con atto di Compravendita a mezzo Scrittura Privata per Notar Virginia Numeroso da Marigliano (NA) repertorio n.7213 del 02/05/2022, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta – S.M.C.V. il 10/05/2022 ai nn.17812/14077 a mezzo del quale i coniugi Sigg.riOMISSIS....eOMISSIS....vendevano il bene in oggetto allaOMISSIS...., rappresentata all'uopo dall'Amministratore Unico e legale rappresentante, SignorOMISSIS....(Vedi All.2.6)

Il negozio oggetto della presente relazione è identificato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio, Comune Censuario di Nola (NA) al **foglio 21, particella 304, sub 1** (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	Graffato
	21	304	1		C/1	6	27 mq	30,00 mq	504,78 €	T	

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
21	304				Ente Urbano		00 23 71				

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di accesso peritale, **non risulta conforme** a quanto riportato alla planimetria catastale di cui al N.C.E.U. del Comune Censuario di Nola (NA); infatti, nella parte retrostante l'area principale del negozio, è stata realizzata una parete divisoria, creando di fatto una zona antibagno, dalla quale si accede al locale w.c.. Inoltre, sulla parete tompagnata posta sul lato Sud- Ovest a confine con l'area esterna comune condominiale, nella planimetria catastale non sono riportate i n.2 infissi/finestra rinvenuti e riportati anche sui grafici della Licenza edilizia n.7/1975 rilasciata per la costruzione del fabbricato. Tutto quanto riportato innanzi, risulta evidente nella seguente Figura N.2 ripresa dalla Tavola redatta dallo scrivente esperto estimatore ed attinente la sovrapposizione dello stato dei luoghi rinvenuto con la planimetria catastale rinvenuta telematicamente presso l'Agenzia del Territorio (Vedi All. 3.2).

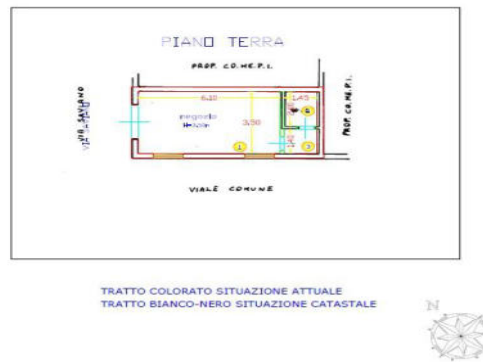


Figura N. 2 - Tavola 3.2 – Sovrapposizione Stato Luoghi con scheda catastale rinvenuta

Pertanto, attese le differenze riscontrate tra lo stato dei luoghi rinvenuto e la scheda catastale presente nella banca dati dell’Agenzia del Territorio di Napoli, occorrerà redigere un nuovo Docfa aggiornato il cui costo sarà debitamente tenuto in considerazione in fase di stima del bene (All. 3.5).

L’intera sagoma planimetrica ove è allocato il bene oggetto di perizia, risulta regolarmente inserita all’interno della mappa catastale e identificata al:

fg. 21, p.la 304

Esiste dunque perfetto allineamento tra i dati riportati in NCEU e C.T.

In particolare:

- I dati in procedura di liquidazione giudiziale consentono l’identificazione univoca dell’immobile;
- I dati in procedura di liquidazione giudiziale consentono l’individuazione del bene.
- I dati in procedura di liquidazione giudiziale corrispondono con quelli attuali.

Per il bene oggetto di perizia e, precisamente:

- Locale negozio con retrostante servizio a piano terra ubicato a Nola (NA) - via Saviano n. 255, PT, individuato in NCEU al:

Foglio 21, P.la 304, sub 1, cat. C/1, Cons. 27 mq, classe 6, sup. cat. 30 mq, rendita € 504,78, PT;

intestatario catastale:

“....OMISSIS....” con sede inOMISSIS....- Proprieta` per 1000/1000

Si chiarisce inoltre che il bene oggetto di perizia non deborda né invade aree aliene, condominiali e comunque non pignorate.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l’allegato grafico di Sovrapposizione dello stato dei luoghi con la scheda catastale rinvenuta (Vedi All.3.2) e documentazione fotografica (vedi All.3.4), inoltre, si veda l’allegato con la documentazione catastale del bene (Vedi All.2.1).

PATTI

Il bene oggetto di procedura al momento dell’accesso sui luoghi, eseguito in data 16/07/2025 in unisono al curatore, Dott.ssa Rosa Matrisciano, si presentava libero.

Non si è a conoscenza di altri patti in essere ai cespiti oggetto della procedura.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto afferisce il negozio, le pavimentazioni sono omogenee sia nel locale principale che nella zona retrostante, in gres monocottura effetto cotto, lo stesso rivestimento delle pareti del w.c. in monocottura bianca, complessivamente si presentano in buono stato manutentivo.

Le pareti ed i soffitti sono intonacate e tinteggiate; non si rilevano nell'ambiente principale e nella parte retrostante la presenza di muffe e condense alle pareti ed al soffitto.

Non vi è impianto di riscaldamento, è stato rinvenuto nel corso dell'accesso effettuato sui luoghi in unisono al curatore Dott.ssa Rosa Matrisciano, un condizionatore a parete del tipo "split".

Gli infissi presenti sono in alluminio.

L'interno del locale commerciale versa in buone condizioni manutentive, mentre le facciate esterne necessitano di manutenzione.

Il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria avviene con boiler elettrico posto nel locale w.c.

Gli impianti tecnologici rinvenuti nell'appartamento sono funzionanti e sono costituiti dall'impianto idrico-sanitario, dall'impianto elettrico, entrambi realizzati sottotraccia; non sono state rinvenute e consegnate le certificazioni di conformità degli impianti.

In sede di operazioni peritali non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti, l'attestato di prestazione energetica (APE) risulta allegato all'atto di compravendita per Notar Virginia Numeroso da Marigliano (NA) repertorio n.7213 del 02/05/2022, per cui, se non sono stati cambiati gli infissi e gli impianti, dovrebbe essere ancora valido, avendo l'A.P.E. una validità di 10 anni, se non intervengono modifiche alle facciate del fabbricato, ai serramenti ed agli impianti termici se presenti. Allo stato, non essendo a conoscenza di ciò, in quanto oltre alla Licenza Edilizia N°7/1975 rilasciata dal Comune di Nola (NA) per la costruzione del fabbricato che contiene il bene oggetto di procedura, non sono state rilevate nell'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Nola (NA) ulteriori, autorizzazioni e o pratiche edilizie per il suddetto bene (Vedi All.2.4). Per cui, in via prudenziale, lo scrivente esperto terrà anche conto in fase di stima del bene del costo occorrente per la redazione di un nuovo A.P.E. e del fatto che non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti (Vedi All. 3.5).

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.3.4); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

PARTI COMUNI

Per il fabbricato ove è allocato l'immobile *de quo* risulta costituito un condominio denominato "Condominio Parco dei Pini".

A seguito della richiesta effettuata dal curatore, Dott.ssa Rosa Matrisciano ed inoltrata a mezzo p.e.c all'Amministratore pro tempore del "Condominio Parco dei Pini", in cui è inserito il locale commerciale oggetto della presente, si riceveva in data 08/10/2025, per il tramite del curatore, la seguente attestazione (Vedi All.2.7)

L'Amministratore pro tempore, in premessa, precisa al curatore, Dott.ssa Rosa Matrisciano, che: *“solo con la Sua richiesta ho appreso che il proprietario dell'appartamento (locale commerciale) identificato dai seguenti dati catastali al CF del Comune di Nola piano T, foglio 21, particella 304, sub 1, Cat. C1, classe 06, consistenza mq 27, rendita € 504,78 era intestato allaOMISSIS...., in quanto ero a conoscenza che il proprietario fossero i Sigg.riOMISSIS....eOMISSIS....ai quali più volte sono stati contattati per pagamento di quote condominiali senza mai alcun riscontro”*. Per cui. L'amministratore pro tempore

ATTESTA CHE

“La quota a carico dellaOMISSIS.... (ex proprietariOMISSIS....) è:

- *Dal 01/01/2025 al 31/05/2018, quota condominiale ordinaria è pari ad € 8,64 mensili;*
- *Dal 01/06/2018 la quota condominiale ordinaria è pari ad € 9,60 mensili;*

La quota millesimale di proprietà/tabella 1 è di 14,294 millesimi.

Alla data odierna, ivi incluso Ottobre 2025, vi è un debito di € 4.028,28 relativamente a quote condominiali ordinarie e straordinarie.

DEBITO ANNO 2015 quote ordinarie = 103,68;

DEBITO ANNO 2016 quote ordinarie = 103,68;

DEBITO ANNO 2017 quote ordinarie = 103,68;

QUOTE STRAORDINARIE ANNO 2015-2016 = 197,60

QUOTE STRAORDINARIE ANNO 2018 (FRONTALINI 66,04 – QUOTA % TETTO SCALA B 15,00) = 81,04

DEBITO ANNO 2019 quote ordinarie = 115,20;

DEBITO ANNO 2020 quote ordinarie = 115,20;

DEBITO ANNO 2021 quote ordinarie = 115,20;

QUOTE LAVORI STRAORDINARI lavori anno 2021 = 2.541,00

DEBITO ANNO 2022 quote ordinarie = 115,20;

DEBITO ANNO 2023 quote ordinarie = 115,20;

DEBITO ANNO 2024 quote ordinarie = 115,20;

DEBITO ANNO dal 01/01/2025 al 31/10/2025 quote ordinarie = 96,00

SI ATTESTA ALTRESI CHE:

- *Non vi sono attestati di pagamento, in quanto non hanno mai pagato alcuna quota condominiale;*
- *Non vi sono spese approvate negli ultimi due anni;*
- *Non c'è nessuna documentazione urbanistica, concessoria, autorizzativa, strutturale, quali licenze edilizie, permessi a costruire, concessioni, DIA, domande sanatoria ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94 e 326/03 e relativo stato ad oggi, pareri competente sovrintendenza, verbali sequestro e/o dissequestro, certificati di agibilità, abitabilità, deposito calcoli genio civile competente, certificati collaudo statico, etc afferente l'immobile di cui innanzi, a nome degli esecutati e/o di parenti affini, ovvero degli antecedenti proprietari come sopra riportati;*

- *Non esistono eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), convenzioni con enti pubblici o usi civici;*
- *Che l'immobile da quanto mi risulta non è stato realizzato in Piano di Zona P.E.E.P. di Legge 167/62 e ss.mm.ii. o similari, se gli stessi sono su suoli in diritto di proprietà o di superficie, ed eventualmente il costo del riscatto di detti diritti di cessioni ai sensi della Legge 549/1995, come successivamente sostituita dall'art.31 della Legge 448/1996;*
- *Non sono mai stato in possesso di regolamento condominiale e che la quota di pertinenza è scaturita da bilanci precedenti alla mia gestione.*

Inoltre, l'Amministratore pro tempore del "Condominio Parco dei Pini"

VISTA

La Sua richiesta in merito alla procedura LG n.123.2024 Tribunale di Nola

VISTO CHE

- *Il proprietario dell'appartamento (locale commerciale) identificato dai seguenti dati catastali al CF del Comune di Nola (NA) piano T, foglio 21, particella 304, sub 1, Cat C1, classe 06, consistenza mq 27 rendita € 504,78 è intestato allaOMISSIS....;*
- *La quota millesimale di proprietà tabella 1 + di 14,294, pari ad € 9,60 mensili,*

ATTESTA CHE

Il debito in capo allaOMISSIS...., dal 27/11/2024 ad oggi è di € 105,60

Non è stato possibile reperire ulteriori notizie, in quanto l'amministratore pro tempore del Condominio Parco dei Pini, seppur continuamente sollecitato dal curatore, non ha fornito ulteriore documentazione, in quanto nella propria attestazione rilasciata al curatore, Dott.ssa Rosa Matrisciano, in data 08/10/2025, ha asserito di non essere mai stato "in possesso di regolamento condominiale e che la quota di pertinenza è scaturita da bilanci precedenti alla mia gestione" (Vedi All. 2.7).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

Sul cespite pignorato non risultano sussistere vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità. Non risultano, altresì, sussistere diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici come da Certificato per Usi Civici rilasciato dalla Regione Campania per altra Procedura Esecutiva del Tribunale di Nola (Vedi All. 2.8).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale commerciale è ubicato in un fabbricato costruito in epoca successiva al 1 settembre 1967.

Il fabbricato è stato realizzato con un'ossatura portante costituita da travi e pilastri, i solai piani sono del tipo gettati in opera. Le compagnature perimetrali sono in blocchi di lapil-cemento rifiniti in intonaco liscio del tipo civile. I diversi piani dell'edificio, sono posti in comunicazione tra di loro, mediante una scala in c.a. a due rampe per piano, la quale partendo dal piano seminterrato, raggiunge

il lastrico solare. Le facciate esterne sono rivestite da intonaco del tipo civile, avente colore tenue. Le finiture esterne – pavimentazioni, infissi interni ed esterni ecc. – sono tipiche dell'edilizia civile.

Il fabbricato "A" che contiene il bene in questione, risulta composto da tre piani fuori terra con pianterreno, originariamente destinato a porticato ed un piano seminterrato destinato a garages. La forma del fabbricato è a C. Il prospetto del fabbricato posto sulla Via Saviano, presenta al piano terra una serie di attività, costituiti da locali commerciali, laboratori ed uffici, comprendente anche il nostro negozio che, presenta l'interno n.1 ed è il primo sulla destra, guardando dalla Via Saviano verso il fabbricato, come risulta evidente nell'allegato rilievo fotografico (Vedi All. 3.1). L'ossatura portante del fabbricato è costituita da travi e pilastri, i solai sono del tipo gettati in opera. I diversi piani dell'edificio "A", sono posti in comunicazione tra di loro, mediante un'unica cassa scala. Le facciate esterne dell'intero edificio sono rivestite con intonaco civile. Le ringhiere esterne dei balconi, così come le ringhiere della cassa scala e le ringhiere di recinzione esterne dove presenti sono in metallo a disegni semplici. Le finiture esterne – pavimentazioni, infissi interni ed esterni ecc. – sono tipici dell'edilizia civile. Nel fabbricato "A" con accesso dall'area esterna condominiale comune, è presente al piano terra l'ascensore. L'accesso al Condominio "Parco dei Pini" avviene dalla Via Saviano all'altezza del civico n.255 a mezzo di varco pedonale ed al civico n.257 a mezzo di varco carraio.

Il locale commerciale, attualmente adibito ad ufficio, è costituito da un unico ambiente principale con retrostante zona ove sono ubicati, un antibagno e bagno. L'ingresso esterno dalla Via Saviano, è protetto da serranda metallica avvolgibile e da infisso in alluminio. L'ambiente principale è munito di n. 2 infissi /finestra prospicienti sull'area condominiale "Parco dei Pini" sul prospetto Sud-Ovest dell'immobile. La pavimentazione è in grès monocottura simil cotto. L'altezza utile interna degli ambienti è di circa 3,50 mt., l'ambiente principale presenta una superficie netta di circa 21,49 mq, la zona retrostante composta da antibagno, misura circa 2,00 mq ed il locale igienico misura circa 2,86 mq, nel locale w.c. non vi è aerazione (finestra).

All'esterno del "Condominio Parco Dei Pini", non sono presenti parcheggi in stalli nelle immediate vicinanze.

Il Condominio "Parco dei Pini" è situato in una zona residenziale e semi centrale del Comune di Nola, vi sono diverse attività commerciali in zona e la zona risulta ben servita.

I beni oggetto di procedura appartengono ad un complesso condominiale.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica si vedano gli allegati grafici di rilievo dello stato dei luoghi (Vedi All.3.1, 3.2, 3.3) e documentazione fotografica (Vedi All. 3.4).

In sede di operazioni peritali non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti, l'attestato di prestazione energetica (APE) risulta allegato all'interno dell'atto di compravendita per Notar Virginia Numeroso da Marigliano (NA) repertorio n.7213 del 02/05/2022, per cui, se non sono stati cambiati gli infissi e gli impianti, dovrebbe essere ancora valido, avendo l'A.P.E. una validità di 10 anni, se non intervengono modifiche alle facciate del fabbricato, ai serramenti ed agli impianti termici se presenti. Allo stato, non essendo a conoscenza di ciò, in quanto oltre alla Licenza Edilizia N°7/1975 rilasciata dal Comune di Nola (NA) per la costruzione del fabbricato che contiene il bene oggetto di procedura, non sono state rilevate nell'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Nola (NA) ulteriori, autorizzazioni e o pratiche edilizie per il suddetto bene (Vedi All.2.4). Per cui, in via prudenziale, lo scrivente esperto terrà anche conto in fase di stima del bene del costo occorrente per la redazione di un nuovo A.P.E. e del fatto che non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti (Vedi All. 3.5).

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.3.4).

STATO DI OCCUPAZIONE

L’immobile allo stato risulta libero, in precedenza era la sede della società in liquidazione giudiziale “....OMISSIS....”

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/1995 al 12/11/1996	OMISSIS....; OMISSIS...., OMISSIS....,	Registrazione Successione legittimaOMISSIS.... apertasi ilOMISSIS....			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Nola	27/10/1994	OMISSIS....	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta-Santa Maria Capua Vetere (CE)	08/07/1995	15037	12198
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/1996 al 01/05/2022	OMISSIS...., , OMISSIS....Proprietà per 500/1000	Atto di divisione Notaio Maria Rosaria Campanile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Campanile Maria Rosaria	31/10/1995	34451	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta-S.M.C.V. (CE)	20/03/1997	7480	5915
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/1996 al 01/05/2022	OMISSIS...., , OMISSIS....	Atto di Compravendita Notaio Ornella Del Gaudio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Del Gaudio Ornella	13/11/1996	4263	181
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta-S.M.C.V. (CE)	27/11/1996	25854	20874
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Nola	29/11/1996	1712	
Dal 02/05/2022	OMISSIS...., ,	Atto di Compravendita a mezzo di Scrittura Privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Numeroso Virginia	02/05/2022	7213	4605
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta-S.M.C.V. (CE)	10/05/2022	17812	14077
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione giudiziale gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della liquidazione giudiziale;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente Esperto ai fini di reperire la provenienza ultraventennale dei beni staggit, a seguito di istanze inoltrate a mezzo posta elettronica all'Archivio Notarile di Napoli e telematicamente presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, ha reperito ed esaminato i seguenti atti (Vedi Allegati 2.5, 2.6 e 2.8):

- Registrazione successione legittima diOMISSIS...., vedovaOMISSIS...., deceduta ilOMISSIS...., giusta denuncia delOMISSIS....registrata all'Ufficio del Registro di Nola (NA), repertorio N°....OMISSIS...., trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere (CE) in dataOMISSIS....ai nn....OMISSIS....
- Atto di Divisione per Notar Maria Rosaria Campanile, repertorio n.34451 del 31/10/1995, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-S.M.C.V. il 20/03/1997 ai nn. 7480/5915, con il quale i germani Sig.riOMISSIS....;OMISSIS....;OMISSIS....; quali eredi legittimi, provvedevano alla divisione dei beni immobili della madre,OMISSIS...., vedovaOMISSIS...., deceduta ilOMISSIS...., giusta denuncia delOMISSIS....registrata all'Ufficio del Registro di Nola (NA), repertorio N°....OMISSIS...., trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere

(CE) in dataOMISSIS....ai nn.....OMISSIS....; con il presente atto, il bene oggetto di liquidazione giudiziale sito in Nola (NA) alla Via Saviano, n.255, identificato al N.C.E.U. al Foglio 21, P.la 304, sub 1, cat. C/1, Cons. 27 mq, veniva assegnato al germanoOMISSIS....; successivamente, con Trascrizione di Rettifica del suddetto atto di Divisione presentata in data 29/07/1999 ai nn. 19967/15259 si provvedeva a rettificare i dati catastali di altro bene estraneo alla presente liquidazione giudiziale;

- Atto di Compravendita per Notar Ornella Del Gaudio, repertorio n.4263 del 13 novembre 1996, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere (CE) il 27 novembre 1996 ai nn.25854/20874, con tale atto il Sig.OMISSIS.... vendeva il bene in oggetto ai coniugi Sigg.riOMISSIS....eOMISSIS....(Vedi All. 2.5);
- Atto di Compravendita a mezzo Scrittura Privata per Notar Virginia Numeroso da Marigliano (NA) repertorio n.7213 del 02/05/2022, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta – S.M.C.V. il 10/05/2022 ai nn.17812/14077 a mezzo del quale i coniugi Sigg.riOMISSIS....eOMISSIS....vendevano il bene in oggetto allaOMISSIS...., rappresentata dall'Amministratore Unico e legale rappresentante, SignorOMISSIS....(Vedi All.2.6)

Per maggiori dettagli, si rimanda agli atti di provenienza dei beni immobili ed alla documentazione catastale ed ipocatastale reperita dallo scrivente esperto (Vedi All. 2.1 ed Allegati 2.5, 2.6, e 2.7).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Caserta (CE) – Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 16/07/2025 e al 23/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (Vedi All. 2.7):

Trascrizioni

- **SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**
Trascritta all'Ufficio Provinciale di CASERTA – Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14/01/2025
Reg. gen. 1265 - Reg. part. 1041
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
A favore di
....OMISSIS....
Contro
....OMISSIS....
Rogante: Tribunale di Nola
Data 29/11/2024
Repertorio n°145/2024

Oneri di cancellazione

Le iscrizioni ipotecarie, quali trascrizioni pregiudizievoli, saranno cancellate o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito della richiesta del sottoscritto Esperto inviata a mezzo pec al Comune di Nola (NA) in data 17/07/2025 ed acquisita al prot.49201 in pari data, ricevevo a mezzo p.e.c. in data 29/07/2025 prot.

n°51829, certificato di destinazione urbanistica dell'immobile sito in Nola (NA) e riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 21, Particella 304, sub 1 (Vedi All.2.3).

Dal suddetto certificato, risulta che:

IL DIRIGENTE

- VISTA** la richiesta presentata al protocollo generale in data 17/07/2025 con il n.49201 dall'ing. Andrea Addeo, in qualità di C.T.U. del Tribunale di Nola nella Procedura Fallimentare n°123/2024 intesa ad ottenere un Certificato di Destinazione Urbanistica dell'immobile sito nel Comune di Nola e riportato nel C.T. al Foglio n.21 Particella 304 sub 1;
- VISTI** gli atti d'Ufficio ed in particolare la Visura per immobile n.T120956/2025 del 23/07/2025 da cui si evince che la specificata particella 304 ha destinazione ENTE URBANO e superficie 2.371 mq;
- PRECISATO CHE** ai sensi del comma 2 dell'art.30 del D.P.R. 06/06/2001 n.380, il certificato di destinazione urbanistica contiene prescrizioni urbanistiche relative a terreni o aree che costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza non sia inferiore a 5.000 metri quadrati;
- 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 1:5000e 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 al 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;
- VISTO** 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 per i Diritti di Segreteria effettuato il 17/07/2025 sul conto corrente bancario IT32....746, allegato alla richiesta di prot.gen. n.49201/2025;

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 al C.T. al Foglio 21 Particella 304 sub 1, insiste su suolo classificato:

- **"ZONA B1 – EDIFICATA SATURA"**, normata dall'art.9 delle Norme Tecniche Attuative del PRG vigente.

Si allegano l'art.9 delle Norme Tecniche Attuative del Piano Regolatore Generale

NORME DI ATTUAZIONE

ART.9

ZONA B1 – EDIFICATA SATURA

Zona urbana, di antica e recente edificazione, perimetrale al Centro Storico di Nola.

Destinazione d'uso:

residenze, attrezzature pubbliche, attività terziarie.

Area d'intervento:

coincide con l'area definita nel P.R.G. nelle tavole n.5 e n.6 di zonizzazione.

- Strumenti attuativi:

Piano particolareggiato
Piano di recupero.

- A) Le caratteristiche dei Piani particolareggiati e dei Piani di recupero devono essere tali da:
- 1) Rispettare le norme del Regolamento Edilizio.
 - 2) Impedire l'edificazione delle aree attualmente libere fatta eccezione per le attrezzature pubbliche.
 - 3) Consentire per l'edilizia esistente esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo e, per gli edifici di scarso valore storico ambientale, la ristrutturazione edilizia nel rispetto dei volumi e delle superfici utili preesistenti.
 - 4) Consentire la ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei volumi e delle superfici utili preesistenti, nei casi che seguono:
 - a) Ricostruzione di edifici crollati per effetto del sisma del 23.11.80 e del 14.02.1981;
 - b) Demolizione e ricostruzione per rettifiche stradali;
 - c) Demolizione e ricostruzione di edifici fatiscenti ed in stato di completo abbandono, nel rispetto delle indicazioni fornite dai piani redatti dall'Amministrazione comunale;
 - d) Demolizione e ricostruzione degli edifici che, per motivi di interesse pubblico (creazione di spazi ed attrezzature pubbliche) e di disegno urbano, verranno indicati nei piani redatti dall'Amministrazione Comunale.
 - B) "Fino all'approvazione dei suddetti piani sono consentiti interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art.31 della legge 457/78 che riguardano singole unità immobiliari o parti di esse. Sono, altresì, consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma del citato art.31 che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modificano fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti purché il concessionario si impegni, con atto trascritto a favore del Comune a cura e spese dell'interessato a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n.10, e successive modificazioni. E' esclusa la demolizione e ricostruzione degli edifici"

Per una lettura più attenta, si confronti il certificato di destinazione urbanistica e le norme esplicative del P.R.G. (N.T.A.) allegate allo stesso (Vedi All. 2.3 – Certificato di destinazione urbanistica).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato che contiene i beni staggiati è successiva alla data del 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito della richiesta del sottoscritto Esperto estimatore inoltrata a mezzo pec al Comune di Nola (NA) in data 17/07/2025 ed acquisita al prot.49317 del 17/07/2025, si ritirava a mano in data 29/07/2025, la seguente documentazione:

- 1) Nulla Osta per esecuzione lavori Licenza Edilizia n°7/1975;
- 2) Grafici allegati alla Licenza Edilizia n°7/1975 - N°4 tavole grafiche per "Progetto di fabbricati per civile abitazioni alla Via Saviano": Pianta piano terra e primo piano interno; Pianta tipo; Tavola n°6 : Prospetti; Tavola n°7: Prospetti;
- 3) Tavola N°2 – Pianta Cortile, cantinati inerente Licenza Edilizia N°7/1975;
- 4) Tavola N°2 Bis – Pianta Cantinole inerente la Licenza Edilizia N°7/1975;
- 5) Autorizzazione di abitabilità pratica n°7/75 del 20/12/1978;
- 6) Nulla Osta per esecuzione lavori Concessione Edilizia N°49/79;
- 7) Tavola N°1 – Planimetria allegata alla Concessione Edilizia N°49/79;
- 8) Autorizzazione di abitabilità rilasciata il 29/10/1979, inerente Concessione Edilizia N°49/79 in variante alla Licenza Edilizia N°7/1975;

Il bene oggetto di liquidazione giudiziale, fa parte della maggiore consistenza di un Condominio denominato "Condominio Parco dei Pini", sito nel Comune di Nola (NA) alla Via Saviano nn°255-257.

Il suddetto "Condominio Parco dei Pini" risulta costituito da n°2 fabbricati, denominati "A" e "B", il bene oggetto di liquidazione giudiziale è sito al piano terra del fabbricato "A".

Per la costruzione dei suddetti fabbricati, venne rilasciato in data 03/04/1975 dal Comune di Nola il Nulla Osta alla Licenza Edilizia pratica N°7/75 per l'esecuzione dei lavori che prevedevano inizialmente la costruzione di N°3 fabbricati "A", "B" e "C" su suolo riportato in mappa terreni al Foglio 21 dell'U.T.E. di Napoli, particelle 304/A e 825/A con destinazione urbanistica all'epoca Zona B semintensiva con $I_f > 1,5$ MC/MQ, così come riportato nella documentazione e negli allegati grafici alla Licenza Edilizia N°7/1975 (Vedi All.2.4);

Il Comune di Nola, in data 07/03/1977, concesse voltura della Licenza alla società costruttrice CO.ME.PI. SRL per i due fabbricati "A" e "C" (Vedi All.2.4).

In virtù di detta Licenza N°7/1975, la società costruttrice realizzò i fabbricati anzidetti che prevedevano la edificazione di tre piani fuori terra con un pianterreno destinato a porticato nella zona retrostante e nel fabbricato A posto sulla Via Saviano, prevede la realizzazione di locali commerciali, mentre, un piano entroterra venne destinato a garages (Vedi All. 2.4).

Per i fabbricati "A" e "C", i lavori ebbero inizio nel marzo 1976 ed in data 20/12/1978 venne rilasciata la licenza di abitabilità .

Per il fabbricato "B", invece, venne rilasciato in data 10/10/1979 il Nulla Osta per esecuzione lavori con Concessione edilizia N°49/1979 in Variante alla Licenza Edilizia N°7/1975, a cui seguì, al termine dei lavori, il rilascio in data 29/10/1979 dell'abitabilità.

Il fabbricato "A" rispetto al Progetto originario di cui alla Licenza Edilizia N°7/1975, presenta alcune difformità, nella zona retrostante dove erano previsti dei porticati, si è proceduto a tompagnare l'intera zona con blocchi di lapil cemento al fine di realizzare dei garages. Inoltre, nella zona al piano terra, prospiciente la Via Saviano, dove sono posti i negozi, vi sono difformità di sagoma dei vari cespiti realizzati durante l'esecuzione dei lavori.

Per quanto attiene nello specifico il bene oggetto di liquidazione giudiziale, dal confronto tra lo stato dei luoghi rinvenuto e rilevato e riportato nella tavola 3.1 (Vedi All.3.1) e quanto assentito con la Licenza edilizia n°7/1975 (Vedi All. 3.3), si riscontrano alcune difformità inerenti la sagoma del bene, in particolare, la parete divisoria posta a Nord-Est confinante con altro negozio facente parte dello stesso fabbricato "A", risulta difforme rispetto a quella prevista in progetto, lo stesso dicasi per la parete di tompagnatura posta a Sud-Ovest a confine con l'area condominiale, dove le n.2 finestre rinvenute sono posizionate diversamente rispetto al Progetto originario assentito, lo stesso ingresso al negozio, sul prospetto principale, risulta leggermente difforme in sagoma. Inoltre, nella zona retrostante il negozio, in licenza edilizia, era riportato un locale w.c. con accesso direttamente dal negozio, inoltre a mezzo di infisso/porta si accedeva ad un ballatoio e da qui attraverso una scala gettata in opera, si raggiungeva il piano seminterrato ove sono posti attualmente i locali garages (Vedi All.2.4). Attualmente, nella zona retrostante il negozio, come rinvenuto in sede di sopralluogo, separato da una parete rispetto al locale principale è sito un antibagno, dal quale, si accede al locale w.c. del cespite, per cui la scala prevista nel Progetto iniziale, in corso d'opera, non è stata realizzata (Vedi All.2.4 e All. 3.1, 3.3 e 3.4) e Figure N. 3 e N.4 seguenti

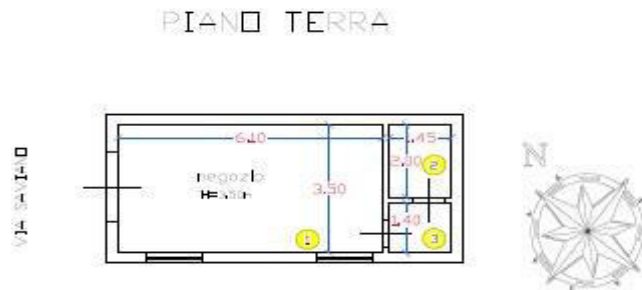


Figura N.3 - Tavola 3.1 rappresentazione Stato dei luoghi rinvenuto

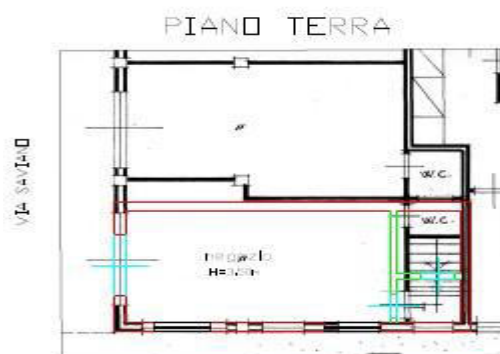


Figura N.4 - Tav. 3.3 - Sovrapposizione Stato dei Luoghi con Licenza Edilizia n°7/1975

In rosso è evidenziato l'attuale stato dei luoghi difforme rispetto al titolo edilizio rilasciato, con il colore scuro quanto riportato nei grafici assentiti della Licenza Edilizia n.7/1975 (Vedi All. 3.4) e con il colore azzurro, l'attuale situazione rinvenuta sui luoghi nel corso del sopralluogo effettuato in data 16/07/2025 in unisono al curatore, Dott.ssa Rosa Matrisciano (Vedi All. 2.2).

Ai fini della sanatoria del bene, occorrerà presentare presso l'U.T.C. del Comune di Nola un Accertamento di conformità mediante presentazione di S.C.I.A. tardiva in sanatoria, il cui costo complessivo, considerati i diritti dovuti al Comune, la sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00 oltre al compenso per tecnico abilitato con versamento allo stesso di oneri per Cassa ed I.V.A. si aggira **intorno ai 3.500,00 (dico tremilacinquento) euro**. Tale cifra, verrà tenuta in debita considerazione in fase di stima del bene (Vedi All. 3.5).

Una volta presentata la S.C.I.A. tardiva in sanatoria, si potrà procedere con il titolo assentito a regolarizzare la situazione presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, presentando una planimetria catastale aggiornata all'attualità del bene, mediante redazione di nuovo Docfa, il cui costo comprensivo di diritti e compenso di un tecnico abilitato, con versamento allo stesso di oneri per Cassa ed I.V.A. si aggira **intorno ai 600,00 (dico seicento) euro**. Tale cifra, verrà tenuta in debita considerazione in fase di stima del bene (Vedi All. 3.5).

In sede di operazioni peritali non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti, l'attestato di prestazione energetica (APE) risulta allegato all'interno dell'atto di compravendita per Notar Virginia Numeroso da Marigliano (NA) repertorio n.7213 del 02/05/2022, per cui, se non sono stati cambiati gli infissi e gli impianti, dovrebbe essere ancora valido, avendo l'A.P.E. una validità di 10 anni, se non intervengono modifiche alle facciate del fabbricato, ai serramenti ed agli impianti termici se presenti. Allo stato, non essendo a conoscenza di ciò, in quanto oltre alla Licenza Edilizia N°7/1975 rilasciata dal Comune di Nola (NA) per la costruzione del fabbricato che contiene il bene oggetto di procedura, non sono state rilevate nell'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Nola (NA) ulteriori, autorizzazioni e o pratiche edilizie per il suddetto bene (Vedi All.2.4). Per cui, in via

prudenziale, lo scrivente esperto terrà anche conto in fase di stima del bene del costo occorrente per la redazione di un nuovo A.P.E. e del fatto che non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti. Il costo per la redazione di un nuovo A.P.E., comprensivo di compenso per un tecnico abilitato, oltre al versamento allo stesso di oneri per Cassa ed I.V.A., si aggira **intorno ai 500,00 (dico cinquecento) euro**.

Pertanto, sulla scorta di quanto riportato innanzi, nella presente stima, si terranno in debita considerazione: i costi necessari per l'Accertamento di conformità mediante presentazione di S.C.I.A. tardiva in sanatoria, il costo per la redazione di un nuovo Docfa, il costo per la redazione di un nuovo A.P.E., inoltre, si terrà in debita considerazione della mancanza delle certificazioni di conformità degli impianti presenti nel locale commerciale oggetto della presente perizia.

I costi da effettuarsi restano a carico dell'aggiudicatario, per cui, dalla stima finale dell'appartamento verranno detratte le somme occorrenti (Vedi All.3.5).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Il certificato energetico dell'immobile / APE è presente in copia nell'Atto Notaio Numeroso del 02/05/2022, ma comunque andrà aggiornato
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto di condizionamento (split).
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per una più dettagliata descrizione si rimanda alle tavole grafiche dello stato dei luoghi e del confronto tra stato dei luoghi/titolo catastale/titolo edilizio (Vedi Allegati 3.1 - 3.2 - 3.3). Per quanto attiene la decurtazione dei costi dalla stima finale del bene, si veda l'Allegato "Criteri di Stima e relative tabelle" (Vedi All.3.5).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per il fabbricato ove è allocato l'immobile *de quo* risulta costituito un condominio denominato "Condominio Parco dei Pini".

A seguito della richiesta effettuata dal curatore, Dott.ssa Rosa Matrisciano ed inoltrata a mezzo p.e.c all'Amministratore pro tempore del "Condominio Parco dei Pini", in cui è inserito il locale commerciale oggetto della presente, si riceveva in data 08/10/2025, per il tramite del curatore, la seguente attestazione (Vedi All.2.7)

L'Amministratore pro tempore, in premessa, precisa al curatore, Dott.ssa Rosa Matrisciano, che: *"solo con la Sua richiesta ho appreso che il proprietario dell'appartamento (locale commerciale) identificato dai seguenti dati catastali al CF del Comune di Nola piano T, foglio 21, particella 304, sub 1, Cat. C1, classe 06, consistenza mq 27, rendita € 504,78 era intestato allaOMISSIS...., in quanto ero a conoscenza che il proprietario fossero i Sigg.riOMISSIS....eOMISSIS....ai quali più volte sono stati contattati per pagamento di quote condominiali senza mai alcun riscontro"*. Per cui. L'amministratore pro tempore

ATTESTA CHE

"La quota a carico dellaOMISSIS.... (ex proprietariOMISSIS....) è:

- *Dal 01/01/2025 al 31/05/2018, quota condominiale ordinaria è pari ad € 8,64 mensili;*

- Dal 01/06/2018 la quota condominiale ordinaria è pari ad € 9,60 mensili;

La quota millesimale di proprietà/tabella 1 è di 14,294 millesimi.

Alla data odierna, ivi incluso Ottobre 2025, vi è un debito di € 4.028,28 relativamente a quote condominiali ordinarie e straordinarie.

DEBITO ANNO 2015 quote ordinarie = 103,68;

DEBITO ANNO 2016 quote ordinarie = 103,68;

DEBITO ANNO 2017 quote ordinarie = 103,68;

QUOTE STRAORDINARIE ANNO 2015-2016 = 197,60

QUOTE STRAORDINARIE ANNO 2018 (FRONTALINI 66,04 – QUOTA % TETTO SCALA B 15,00) = 81,04

DEBITO ANNO 2019 quote ordinarie = 115,20;

DEBITO ANNO 2020 quote ordinarie = 115,20;

DEBITO ANNO 2021 quote ordinarie = 115,20;

QUOTE LAVORI STRAORDINARI lavori anno 2021 = 2.541,00

DEBITO ANNO 2022 quote ordinarie = 115,20;

DEBITO ANNO 2023 quote ordinarie = 115,20;

DEBITO ANNO 2024 quote ordinarie = 115,20;

DEBITO ANNO dal 01/01/2025 al 31/10/2025 quote ordinarie = 96,00

SI ATTESTA ALTRESI CHE:

- Non vi sono attestati di pagamento, in quanto non hanno mai pagato alcuna quota condominiale;
- Non vi sono spese approvate negli ultimi due anni;
- Non c'è nessuna documentazione urbanistica, concessoria, autorizzativa, strutturale, quali licenze edilizie, permessi a costruire, concessioni, DIA, domande sanatoria ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94 e 326/03 e relativo stato ad oggi, pareri competente sovrintendenza, verbali sequestro e/o dissequestro, certificati di agibilità, abitabilità, deposito calcoli genio civile competente, certificati collaudo statico, etc afferente l'immobile di cui innanzi, a nome degli esecutati e/o di parenti affini, ovvero degli antecedenti proprietari come sopra riportati;
- Non esistono eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), convenzioni con enti pubblici o usi civici;
- Che l'immobile da quanto mi risulta non è stato realizzato in Piano di Zona P.E.E.P. di Legge 167/62 e ss.mm.ii. o similari, se gli stessi sono su suoli in diritto di proprietà o di superficie, ed eventualmente il costo del riscatto di detti diritti di cessioni ai sensi della Legge 549/1995, come successivamente sostituita dall'art.31 della Legge 448/1996;
- Non sono mai stato in possesso di regolamento condominiale e che la quota di pertinenza è scaturita da bilanci precedenti alla mia gestione.

Inoltre, l'Amministratore pro tempore del "Condominio Parco dei Pini"

VISTA

La Sua richiesta in merito alla procedura LG n.123.2024 Tribunale di Nola

VISTO CHE

- *Il proprietario dell'appartamento (locale commerciale) identificato dai seguenti dati catastali al CF del Comune di Nola (NA) piano T, foglio 21, particella 304, sub 1, Cat C1, classe 06, consistenza mq 27 rendita € 504,78 è intestato allaOMISSIS....;*
- *La quota millesimale di proprietà tabella 1 è di 14,294, pari ad € 9,60 mensili,*

ATTESTA CHE

Il debito in capo allaOMISSIS...., dal 27/11/2024 ad oggi è di € 105,60

Non è stato possibile reperire ulteriori notizie, in quanto l'amministratore pro tempore del Condominio Parco dei Pini, seppur continuamente sollecitato dal curatore, non ha fornito ulteriore documentazione, in quanto nella propria attestazione rilasciata al curatore, Dott.ssa Rosa Matrisciano, in data 08/10/2025, ha asserito di non essere mai stato *"in possesso di regolamento condominiale e che la quota di pertinenza è scaturita da bilanci precedenti alla mia gestione"* (Vedi All. 2.7) .

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

In accordo alla loro autonomia funzionale, conformazione, configurazione, consistenza, ubicazione, possibilità di accesso e destinazione d'uso, regolarità urbanistica, recettività del mercato immobiliare della zona, lo scrivente Esperto Estimatore ha ritenuto opportuno costituire un unico LOTTO e precisamente :

LOTTO UNICO costituito dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** –Negozio con retrostante servizio sito in Nola (NA) alla Via Saviano, n.255, riportato al C.F. al Foglio 21, Particella 304, sub 1, Categoria C/1, classe 6, piano T, interno 1, Consistenza 27 mq, Superficie catastale 30 mq, r,c, € 504,78;

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.3.5).

FONTI 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/>), opportunamente “validate” da un ulteriore confronto con altre procedure di esecuzione in zona (<http://www.astegiudiziarie.it/>) e dei valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare – OMI (<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/>), attribuiti dalla competente Agenzia del Territorio.

Le indagini di mercato per la valutazione immobiliare degli immobili in oggetto sono state eseguite sulle indicazioni di primarie agenzie immobiliari (<http://www.borsinoimmobiliare.it/>) (<http://www.immobiliare.it/>), opportunamente “validate” da un ulteriore confronto con altre procedure di esecuzione in zona (<http://www.astegiudiziarie.it/>) e dei valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare – OMI (<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/>), attribuiti dalla competente Agenzia del Territorio.

A. Dall'Agenzia del Territorio, possiamo desumere quanto segue:

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: Nola

Fascia/zona: SemiCentrale/SEMICENTRO OCCIDENTALE

Codice di zona: C4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1							
Provincia: NAPOLI							
Comune: NOLA							
Fascia/area: Centro-sud/TERMINO OCCIDENTALE							
Cattedrale di Santa Maria							
Microzona catastale n. 0							
Tipologia prevalente: Negozi (0,00)							
Destinazione: Commerciale							
Tipologia	Stato conservazione	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/10)	Valori Locazione (€/mq e mese)		Superficie (L/10)
		Min	Max		Min	Max	
Magezzini	NORMALE	280	570	5	1,2	2,4	5
Negozi	NORMALE	870	1650	5	4,1	8,3	5

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAURICI si riferisce a quello più frequente di zona
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i valori di Mercato e di Locazione sono stati oggetto di verifica
- Per la tipologia Negozi, l'indicazione di Autonomia non risulta significativa il diverso appostamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi è indicato il grado di deterioramento riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda:

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scoordinato

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale sono ricaduti, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 28 marzo 1908.

Per maggiori dettagli vedi il ricalco dell'ufficio

Pertanto, considerato che tali beni possiedono, nel dato periodo storico, un valore medio al metro quadro pari a:

Vm1= € 1.230,00

B. Il Borsino immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it), fornisce per beni simili le seguenti quotazioni immobiliari:

Dati dei prezzi di richiesta degli immobili nel comune di Nola (NA): prezzi di richiesta per compravendita di negozi nel comune di Nola (NA). Per prezzi di richiesta si intendono i **prezzi medi degli immobili** pubblicati su borsinoimmobiliare.it nel comune Nola (NA), **il periodo di riferimento è Settembre/Ottobre 2025.**

Quotazioni Immobiliari di Zona



Quotazioni
Abitazioni & Ville



Quotazioni
Uffici & Negozi



Quotazioni
Box & Posti auto



Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



Uffici

Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo Euro 1.095	Valore medio Euro 1.469	Valore massimo Euro 1.843	Valuta questo immobile
---	--	--	-------------------------------



Negozi

Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo Euro 843	Valore medio Euro 1.332	Valore massimo Euro 1.821	Valuta questo immobile
---	--	--	-------------------------------

Pertanto, considerato che tali beni possiedono, nel dato periodo storico, un valore medio al metro quadro pari a:

Vm2= € 1.384,00

C. Al contempo le indagini eseguite presso le principali agenzie immobiliari locali e attraverso avvisi di vendita sui portali informatici (www.immobiliare.it), hanno fornite per beni simili, i seguenti valori:

AGENZIA	DESCRIZIONE	mq	OFFERTA (€)	Valore al metro quadro
Dimensione	Proponiamo locale commerciale di circa 27 mq, sito a Nola – Via Saviano n. 253, ottima	27,00	30.000	1.111,00

Kasa - Nola	opportunità per piccolo attività o ufficio. In posizione strategica, fronte strada, proponiamo in vendita un locale commerciale di 27 mq al piano terra. Caratteristiche: Superficie 27 mq, bagno private Unica stanza ideale per piccolo attività, uffici o studi professionali. Posizione centrale e ben visibile su Via Saviano, facile accesso ed alta visibilità.			
Immobiliare Progetto Casa Srls - Nola	Nel Comune di Nola, in zona ben collegata e ad alto transito veicolare, Progetto Casa, propone in Vendita, locale Commerciale sito alla Via Saviano, n.15, posto al piano terra con affaccio diretto su strada, avente metratura interna di 56 mq. L'immobile proposto si presenta in buono stato, compost da 2 vani più 1 accessorio e ripostiglio. Di pertinenza piccolo spazio esterno privato.	56,00	80.000	1.429,00
	VALORE MEDIO			1.270,00

Va comunque considerato che in riferimento alle compravendite l'Agenzia del Territorio fornisce valori al mq riferiti alla superficie lorda, mentre le agenzie locali fanno riferimento alla superficie netta. Pertanto il valore medio sopra calcolato va corretto tenendo conto dell'incidenza dei tompagni esterni (circa il 10%). Si ottiene pertanto il seguente valore medio corretto:

V_{m3} = € 1.370,00

I dati sono quelli indicati dalle Agenzie e non gli effettivi prezzi di vendita.

In definitiva considerando il particolare e contingente momento storico, caratterizzato da un brusco ridimensionamento del mercato immobiliare e da una forte riduzione del numero di compravendite, dalla tipologia edilizia, dalle dimensioni interne ed esterne, dalla particolare ubicazione in zona semicentrale, dal discreto stato conservativo, il CTU ritiene equo un valore di **€/mq 1.328,00**.

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, e le ulteriori spese a sostenersi.

LOCALE COMMERCIALE SITO IN NOLA (NA) – VIA SAVIANO, N.255, CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 21, PARTICELLA 304, SUB 1, CAT. C/1, INTERNO 1, PIANO T

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		
<i>Caratteristiche Estrinseche: posizione, accessibilità, salubrità zonale, qualificazione e densità urbanistica, ecc. - $0,05 < K_I < 0,35$</i>		
Posizione	Semicentrale	+0,02 = 1,02
Presenza di verde	Nella norma	0,00 = 1,00
Traffico automobilistico	Zona a traffico scorrevole, ottimo per locali	+0,03 = 1,03

	commerciali	
<i>Caratteristiche Intrinseche: panoramicità, orientamento, prospicienza, soleggiamento, luminosità, ecc. - $0,05 < K_2 < 0,25$</i>		
Facilità di accesso	Rispettate completamente le norme sulla visibilità diversamente abili	+0,03 = 1,03
Presenza di parcheggi in zona	Assenza di parcheggi in stalli nelle immediate vicinanze	-0,03 = 0,97
Esposizione	Nella norma – principalmente su due lati , ingresso e parete posta a confine con area condominiale	0,00 = 1,00
<i>Caratteristiche Tecnologiche: grado di attrezzature e di finimento, ecc. - $0,10 < K_2 < 0,30$</i>		
Impianti	In parte adeguati, ma privi di certificazione. Nel locale w.c. non vi è finestra. In accordo con la vetustà del fabbricato	0,00 = 1,00
Grado di finiture interne	Negozi in stato discreto, pavimentazione in buono stato, pareti e soffitti tinteggiati probabilmente nel 2022.	0,00 = 1,00
Grado di finiture esterne	Il condominio è stato realizzato tra il 1976-1978, occorrono lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, lo stato di manutenzione è discreto.	0,00 = 1,00
<i>Caratteristiche Produttive: regime di esenzione fiscale, la situazione locativa, l'onerosità manutentiva, ecc. $0,05 < K_2 < 0,10$</i>		
Tipologia immobile	Negozi al piano terra inserito in un contesto condominiale	0,00 = 1,00
Vetustà, Tipologia, Stato manutentivo bene prevalente	Trattasi di un negozio la cui costruzione è stata terminata nel 1978 quando è stata rilasciata l'abitabilità per il fabbricato che lo contiene. Il fabbricato presenta una struttura realizzata in c.a. circa 47 anni fa e si presenta in un discreto stato manutentivo.	- 0,30 = 0,70
Titolo Edilizio - Agibilità o abitabilità	Rilasciata Licenza Edilizia N°7/1975, presente abitabilità rilasciata nel 1978	+0,03 = 1,03
Stato di occupazione	L'immobile si presenta allo stato libero	0,00 = 1,00
Assenza di garanzia per vizi dei beni	Art. 568 del Regio Decreto 267 del 16/03/42 (come modificato dal D.L. 83 del 27/06/2015)	- 0,05 = 0,95
<u>Coefficiente correttivo totale</u>		<u>Circa 0,7189</u>

Il valore medio unitario, per i cespiti in esame, in accordo a quanto sopra, risulta quindi pari ad 0,7189 x 1'328,00 €/m² = circa **954,69 €/m²**;

La superficie equivalente del negozio, calcolata in perizia risulta essere:

NEGOZIO FOGLIO 21. PARTICELLA 304. SUB 1. INTERNO 1						
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale: ambiente 1 : negozio	21,49 mq	26,26 mq	1,00	26,26 mq	3,50 m	T
Locale commerciale: ambiente 2 : locale w.c.	2,86 mq	4,16 mq	1,00	4,16 mq	3,50 m	T
Locale commerciale: ambiente 3 : zona antibagno	1,99 mq	3,10 mq	1,00	3,10 mq	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale :				33,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				33,52 mq		

La superficie complessiva del negozio è pari a mq. 33,52.

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.

Per maggior dettaglio, si confrontino i grafici dello stato dei luoghi con il calcolo delle superfici dei singoli ambienti, si vedano altresì il Rilievo dello stato dei luoghi, il Rilievo Fotografico ed i Criteri di stima e relative tabelle (cfr. Allegati 3.1-3.4-3.5).

Atteso che la superficie equivalente (rapportata alla residenziale di riferimento), risulta essere di 33,52 m², il valore dei cespiti (salvo ulteriori oneri e spese da detrarsi) ammonta a: $954,69 \text{ €/m}^2 \times 33,52 \text{ m}^2 = 32'000,88 \text{ €}$

A detto valore sono ancora a detrarsi:

- Spese tecniche per redazione Accertamento di compatibilità mediante presentazione di S.C.I.A. volontaria senza opere per sanatoria sagoma dell'immobile (comprensiva di diritti, sanzione amministrativa, compenso tecnico abilitato, pari a circa **€ 3.500,00 (euro tremilacinquecento)**;
- Spese tecniche dovute a tecnico abilitato e diritti da versarsi all'Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli (NMA) per aggiornamento scheda catastale mediante redazione di Docfa, successivamente alla presentazione della S.C.I.A. tradiva in sanatoria del bene presso il Comune di Nola **il cui costo è pari a circa € 600,00 (euro seicento)**;
- Spese tecniche dovute a tecnico regolarmente abilitato per redazione nuovo A.P.E. **pari a circa € 500,00 (euro cinquecento)**;
- Per quanto attiene la situazione debitoria nei confronti del "Condominio Parco dei Pini", come attestato dall'amministratore pro tempore (Vedi All.2.7) al mese di ottobre 2025 vi è un debito complessivo di **€ 4.028,28** relativamente a quote condominiali ordinarie e straordinarie **non pagate da parte degli ex proprietari del negozio sino al 30/04/2022 e, a far data dal 01/05/2022 non pagate dalla società in liquidazione giudiziale "....OMISSIS...."**. Per cui, ritenendo che per il recupero delle somme pregresse (quote condominiali ordinarie e straordinarie) alla data del 01/05/2022, l'amministrazione del "Condominio Parco dei Pini" debba adoperarsi legalmente presso gli ex proprietari per il recupero delle somme pregresse dovute, pertanto secondo i dati forniti dall'amministratore pro tempore, il debito maturato ad oggi dalla "....OMISSIS...." è pari a

DEBITO ANNO 2022 (a partire dal 01/05) quote ordinarie = 76,82;

DEBITO ANNO 2023 quote ordinarie = 115,20;

DEBITO ANNO 2024 quote ordinarie = 115,20;

DEBITO ANNO dal 01/01/2025 al 31/10/2025 quote ordinarie = 96,00

Sommano in totale quote ordinarie dovute dalla "....OMISSIS...." = € 403,22

- **N.B. Non si considerano i costi ed oneri di ristrutturazione, per l'ottenimento della conformità impianti, avendone già tenuto conto nell'applicazione degli opportuni coefficienti correttivi.**

Valido quanto innanzi, **il più probabile valore commerciale del LOTTO UNICO (Bene n.1), ai fini della presente stima, ammonta complessivamente ad € 32.000,88 - (€ 3.500,00 + € 600,00 + € 500,00 + € 403,22) = € 26.997,66 che si ritiene poter approssimare a € 27.000,00 € (euro ventisette mila e centesimi zero).**

Valore medio di stima: $954,69 \text{ €/m}^2 \times 33,52 \text{ m}^2 = 32'000,88 \text{ €}$

Deprezzamento : $[(32'000,88 - 27'000,00) / 27'000,00] \times 100 = 18,522\%$

Valore finale di stima:	<u>27.000,00 € (euro ventisette mila e centesimi zero)</u>
Offerta Minima:	<u>20.250,00 € (euro ventimila duecentocinquanta e centesimi zero)</u>

CONCLUSIONI

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.D. e del curatore per eventuali chiarimenti.

Per eventuali comunicazioni telefoniche, il sottoscritto altresì riporta di seguito i propri contatti: studio professionale alla via Panoramica 30 in San Sebastiano al Vesuvio, 80040 - (NA), P.E.C. andrea.addeo@ordingna.it, telefono studio: +39.081.7715059, mobile n. +39.338.3082846.

San Sebastiano al Vesuvio, li 30/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Addeo Andrea



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.D., dell'Esperto e del Curatore

- 1.1) - Autorizzazione del 6 Giugno 2025 del G.D. Dott.ssa Rosa Paduano, afferente la nomina del sottoscritto quale Esperto stimatore, su incarico ricevuto dalla Dott.ssa Rosa Matrisciano, curatore della Liquidazione Giudiziale n.123/2024 del Tribunale di Nola;

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

- 2.1) - Visure effettuate telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali - Visure storiche per immobile, estratto di mappa, planimetrie catastali;
- 2.2) - Verbali delle operazioni peritali;
- 2.3) - Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Nola (NA) con relativa richiesta del sottoscritto esperto stimatore;
- 2.4) - Documentazione tecnica rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Nola a (NA) con relative richieste del sottoscritto esperto stimatore;
- 2.5) - Copia atto notarile di provenienza ultraventennale costituito da atto di Compravendita per Notar Ornella Del Gaudio da Nola (NA) repertorio n. 4263 del 13/11/1996;
- 2.6) - Copia atto di Compravendita a mezzo scrittura privata per Notar Virginia Numeroso da Marigliano (NA), repertorio n. 7213 del 02/05/2022;
- 2.7) - Copia documentazione inviata dall'amministratore pro tempore del "Condominio Parco dei Pini" al curatore Dott.ssa Rosa Matrisciano con relative richieste della stessa;
- 2.8) - Visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta - S.M. C.V. in data 16/07/2025 ed in data 23/10/2025;
- 2.9) - Certificazione assenza usi civici nel comune di Nola (NA) per il bene oggetto di perizia rilasciato per Procedura Esecutiva del Tribunale di Nola dal competente Ufficio Centrale Foreste e Caccia della Regione Campania;

ALL.3) - Rilievo planimetrico stato dei luoghi, sovrapposizioni planimetrie stato dei luoghi con planimetrie catastali rinvenute, documentazione fotografica, tabelle coefficienti correttivi

- 3.1) - Planimetria dello stato dei luoghi;
- 3.2) - Planimetria sovrapposizione stato dei luoghi/catastale;
- 3.3) - Planimetria sovrapposizione stato dei luoghi con titolo edilizio abilitativo;
- 3.4) - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi con tavola dei coni ottici;
- 3.5) - Criteri di stima e relative tabelle.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA: 27.000,00 €, OFFERTA MINIMA 20.250,00 €

Il lotto oggetto di Sentenza di liquidazione giudiziale del 29/11/2024, repertorio n. 145/2024 del Tribunale di Nola (NA), trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/01/2025 ai nn. 1265/1041, è costituito dal seguente bene:

- **Bene N° 1** –Negozio con retrostante servizio sito in Nola (NA) alla Via Saviano, n.255, riportato al C.F. al Foglio 21, Particella 304, sub 1, Categoria C/1, classe 6, piano T, interno 1, Consistenza 27 mq, Superficie catastale 30 mq, r,c, € 504,78;

Il cespite oggetto di stima è ubicato in Nola (NA) alla Via Saviano, n.245, interno n.1, in zona "C4- Semi-Centrale", ed è il seguente:

- **Bene N° 1** –Negozio con retrostante servizio sito in Nola (NA) alla Via Saviano, n.255, riportato al C.F. al Foglio 21, Particella 304, sub 1, Categoria C/1, classe 6, piano T, interno 1, Consistenza 27 mq, Superficie catastale 30 mq, r,c, € 504,78;

I cespiti, si trovano al piano Terra di un fabbricato facente parte del "Condominio "Parco dei Pini" costituito attualmente nella sua interezza, da due fabbricati distinti, ognuno con proprio corpo scala indipendente. rispettivamente contraddistinti con le lettere "A", e "C". Il fabbricato "A" che contiene il bene in questione, risulta composto da tre piani fuori terra con pianterreno, originariamente destinato a porticato ed un piano seminterrato destinato a garages. presenta una forma a C. Il prospetto del fabbricato posto sulla Via Saviano, presenta al piano terra una serie di attività, costituiti da locali commerciali, laboratori ed uffici, comprendente anche il nostro negozio che, presenta l'interno n.1 ed è il primo sulla destra, guardando dalla Via Saviano verso il fabbricato, come risulta evidente nell'allegato rilievo fotografico (Vedi All. 3.1) L'ossatura portante del fabbricato è costituita da travi e pilastri, i solai sono del tipo gettati in opera. I diversi piani dell'edificio "A", sono posti in comunicazione tra di loro, mediante un'unica cassa scala. Le facciate esterne dell'intero edificio sono rivestite con intonaco civile. Le ringhiere esterne dei balconi, così come le ringhiere della cassa scala e le ringhiere di recinzione esterne dove presenti sono in metallo a disegni semplici. Le finiture esterne – pavimentazioni, infissi interni ed esterni ecc. – sono tipici dell'edilizia civile. Nel fabbricato "A" con accesso dall'area esterna condominiale comune, è presente al piano terra l'ascensore. L'accesso al Condominio "Parco dei Pini" avviene dalla Via Saviano all'altezza del civico n.255 a mezzo di varco pedonale ed al civico n.257 a mezzo di varco carraio.

Il locale commerciale, attualmente adibito ad ufficio, è costituito da un unico ambiente principale con retrostante zona ove sono ubicati, un antibagno e bagno. L'ingresso esterno dalla Via Saviano, è protetto da serranda metallica avvolgibile e da infisso in alluminio. L'ambiente principale è munito di n. 2 infissi /finestra prospicienti sull'area condominiale "Parco dei Pini" sul prospetto Sud-Ovest dell'immobile. La pavimentazione è in gres monocottura effetto cotto. L'altezza utile interna degli ambienti è di circa 3,50 mt., l'ambiente principale presenta una superficie netta di circa 21,49 mq, la zona retrostante composta da antibagno, misura circa 2,00 mq ed il locale igienico misura circa 2,86 mq, nel locale w.c. non vi è aerazione (finestra).

All'esterno del Condominio "Parco Dei Pin", non sono presenti parcheggi in stalli nelle immediate vicinanze. Il Condominio "Parco dei Pini" è situato in una zona residenziale e semi centrale del Comune di Nola, vi sono diverse attività commerciali in zona e la zona risulta ben servita. I beni oggetto di perizia appartengono ad un complesso condominiale.

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava NON occupato.

Il bene si presenta in discreto stato di conservazione generale tenuto conto comunque dell'epoca di realizzazione (1976) e di successivi interventi manutentivi che hanno interessato le finiture interne dello stesso.

In particolar modo si sottolinea che:

- L'impianto di riscaldamento risulta assente. Nel locale è stato rinvenuto un condizionatore a parete del tipo "split".
- impianto elettrico del tipo con canalina in pvc a vista; presente quadro generale con salvavita e interruttori magnetotermici di protezione, posto all'ingresso. Il contatore ENEL al servizio dell'unità immobiliare è posto sulla parete d'ingresso.
- L'impianto idrico è totalmente incassato – non è possibile pertanto esprimere alcun giudizio circa la bontà e la consistenza dei materiali impiegati. L'acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico posto nel w.c.

- L'immobile presenta una pavimentazione in gres monocottura effetto cotto di medio formato per tutti gli ambienti. Il locale w.c., presenta anche un rivestimento parietale con mattonelle di gres ceramico di colore bianco
- Gli infissi/finestra esterni sono in alluminio di colore bianco con vetro camera in discreto stato manutentivo protetti esternamente da tapparelle; il vano di ingresso principale, costituito da infisso/porta in alluminio di colore grigio, risulta protetto esternamente da serranda avvolgibile in metallo. Le soglie e le ornie sono in marmo bianco di Carrara.

Come anche da rilievo fotografico allegato, non si sono evidenziate tracce di infiltrazione di alcun genere né all'intradosso dei solai, né tanto meno in corrispondenza dei muri perimetrali interni; non si notano distacchi della pavimentazione dal supporto né di intonaci dalle pareti. Infine non si riscontrano tracce di umidità di condensa all'intradosso dei soffitti né in corrispondenza delle pareti interne (Vedi All. 3.4).

Complessivamente le facciate esterne del fabbricato versano in un discreto stato manutentivo.

In sede di operazioni peritali non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti.

In sede di operazioni peritali non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti, l'attestato di prestazione energetica (APE) risulta allegato all'interno dell'atto di compravendita per Notar Virginia Numeroso da Marigliano (NA) repertorio n.7213 del 02/05/2022, per cui, se non sono stati cambiati gli infissi e gli impianti, dovrebbe essere ancora valido, avendo l'A.P.E. una validità di 10 anni, se non intervengono modifiche alle facciate del fabbricato, ai serramenti ed agli impianti termici se presenti. Allo stato, non essendo a conoscenza di ciò, in quanto oltre alla Licenza Edilizia N°7/1975 rilasciata dal Comune di Nola (NA) per la costruzione del fabbricato che contiene il bene oggetto di procedura, non sono state rilevate nell'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Nola (NA) ulteriori, autorizzazioni e o pratiche edilizie per il suddetto bene (Vedi All.2.4). Per cui, in via prudenziale, lo scrivente esperto terrà anche conto in fase di stima del bene del costo occorrente per la redazione di un nuovo A.P.E. e del fatto che non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti (Vedi All.3.5).

I beni sono così identificati in Catasto :

- **Bene N° 1** -Negozio con retrostante servizio sito in Nola (NA) alla Via Saviano, n.255, riportato al C.F. al Foglio 21, Particella 304, sub 1, Categoria C/1, classe 6, piano T, interno 1, Consistenza 27 mq, Superficie catastale 30 mq, r,c, € 504,78;

I cespiti vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

piena proprietà : 1/1

- **attualmente intestato allaOMISSIS....**

Il titolo di provenienza è costituito dall' atto di Compravendita a mezzo Scrittura Privata per Notar Virginia Numeroso da Marigliano (NA) repertorio n.7213 del 02/05/2022, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta - S.M.C.V. il 10/05/2022 ai nn.17812/14077 a mezzo del quale i coniugi Sigg.riOMISSIS....eOMISSIS....vendevano il bene in oggetto allaOMISSIS...., rappresentata dall'Amministratore Unico e legale rappresentante, SignorOMISSIS....(Vedi All.2.6)

Destinazione Urbanistica:

A seguito della richiesta del sottoscritto Esperto inviata a mezzo pec al Comune di Nola (NA) in data 17/07/2025 ed acquisita al prot.49201 in pari data, ricevevo a mezzo p.e.c. in data 29/07/2025 prot. n°51829, certificato di destinazione urbanistica dell'immobile sito in Nola (NA) e riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 21, Particella 304, sub 1 (Vedi All.2.3).

Dal suddetto certificato, risulta che:

IL DIRIGENTE

- VISTA** la richiesta presentata al protocollo generale in data 17/07/2025 con il n.49201 dall'ing. Andrea Addeo, in qualità di C.T.U. del Tribunale di Nola nella Procedura Fallimentare n°123/2024 intesa ad ottenere un Certificato di Destinazione Urbanistica dell'immobile sito nel Comune di Nola e riportato nel C.T. al Foglio n.21 Particella 304 sub 1;
- VISTI** gli atti d'Ufficio ed in particolare la Visura per immobile n.T120956/2025 del 23/07/2025 da cui si evince che la specificata particella 304 ha destinazione ENTE URBANO e superficie 2.371 mq;
- PRECISATO CHE** ai sensi del comma 2 dell'art.30 del D.P.R. 06/06/2001 n.380, il certificato di destinazione urbanistica contiene prescrizioni urbanistiche relative a terreni o aree che costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza non sia inferiore a 5.000 metri quadrati;
- 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 1:5000e 1:2000, riapposizione dei vincoli finalizzati agli espropri nelle Zone

VISTE 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;
le Norme Tecniche di attuazione al 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;
VISTO 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 per i Diritti di Segreteria effettuato il 17/07/2025 sul conto corrente bancario IT32....746, allegato alla richiesta di prot.gen. n.49201/2025;

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 al C.T. al Foglio 21 Particella 304 sub 1, insiste su suolo classificato:

- **“ZONA B1 – EDIFICATA SATURA”**, normata dall'art.9 delle Norme Tecniche Attuative del PRG vigente.

Si allegano l'art.9 delle Norme Tecniche Attuative del Piano Regolatore Generale

NORME DI ATTUAZIONE

ART.9

ZONA B1 – EDIFICATA SATURA

Zona urbana, di antica e recente edificazione, perimetrale al Centro Storico di Nola.

Destinazione d'uso:

residenze, attrezzature pubbliche, attività terziarie.

Area d'intervento:

coincide con l'area definita nel P.R.G. nelle tavole n.5 e n.6 di zonizzazione.

- Strumenti attuativi:

Piano particolareggiato

Piano di recupero.

- C) Le caratteristiche dei Piani particolareggiati e dei Piani di recupero devono essere tali da:
- 5) Rispettare le norme del Regolamento Edilizio.
 - 6) Impedire l'edificazione delle aree attualmente libere fatta eccezione per le attrezzature pubbliche.
 - 7) Consentire per l'edilizia esistente esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo e, per gli edifici di scarso valore storico ambientale, la ristrutturazione edilizia nel rispetto dei volumi e delle superfici utili preesistenti.
 - 8) Consentire la ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei volumi e delle superfici utili preesistenti, nei casi che seguono:
 - e) Ricostruzione di edifici crollati per effetto del sisma del 23.11.80 e del 14.02.1981;
 - f) Demolizione e ricostruzione per rettifiche stradali;
 - g) Demolizione e ricostruzione di edifici fatiscenti ed in stato di completo abbandono, nel rispetto delle indicazioni fornite dai piani redatti dall'Amministrazione comunale;
 - h) Demolizione e ricostruzione degli edifici che, per motivi di interesse pubblico (creazione di spazi ed attrezzature pubbliche) e di disegno urbano, verranno indicati nei piani redatti dall'Amministrazione Comunale.
 - D) “Fino all'approvazione dei suddetti piani sono consentiti interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art.31 della legge 457/78 che riguardano singole unità immobiliari o parti di esse. Sono, altresì, consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma del citato art.31 che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modificano fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti purché il concessionario si impegni, con atto trascritto a favore del Comune a cura e spese dell'interessato a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n.10, e successive modificazioni. E' esclusa la demolizione e ricostruzione degli edifici”

Per una lettura più attenta, si confronti il certificato di destinazione urbanistica e le norme esplicative del P.R.G. (N.T.A.) allegate allo stesso (Vedi All. 2.3 – Certificato di destinazione urbanistica) .

Prezzo base d'asta: Prezzo base d'asta 27.000,00 €, Offerta minima 20.250,00 €

SCHEMA RIASSUNTIVO
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N°123/2024

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: 27.000,00 €, OFFERTA MINIMA: 20.250,00 €

Lotto unico Il lotto oggetto di Sentenza di liquidazione giudiziale del 29/11/2024, repertorio n. 145/2024 del Tribunale di Nola (NA), trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/01/2025 ai nn. 1265/1041, è costituito dal seguente bene: Bene N° 1 -Negozio con retrostante servizio sito in Nola (NA) alla Via Saviano, n.255, riportato al C.F. al Foglio 21, Particella 304, sub 1, Categoria C/1, classe 6, piano T, interno 1, Consistenza 27 mq, Superficie catastale 30 mq, r,c, € 504,78;			
Ubicazione:	I cespiti, si trovano al piano Terra di un fabbricato facente parte del "Condominio "Parco dei Pini" costituito attualmente nella sua interezza, da due fabbricati distinti, ognuno con proprio corpo scala indipendente. rispettivamente contraddistinti con le lettere "A", e "C". Il fabbricato "A" che contiene il bene in questione, risulta composto da tre piani fuori terra con pianterreno, originariamente destinato a porticato ed un piano seminterrato destinato a garages. presenta una forma a C. Il prospetto del fabbricato posto sulla Via Saviano, presenta al piano terra una serie di attività, costituiti da locali commerciali, laboratori ed uffici, comprendente anche il nostro negozio che, presenta l'interno n.1 ed è il primo sulla destra, guardando dalla Via Saviano verso il fabbricato, come risulta evidente nell'allegato rilievo fotografico (Vedi All. 3.1) L'ossatura portante del fabbricato è costituita da travi e pilastri, i solai sono del tipo gettati in opera. I diversi piani dell'edificio "A", sono posti in comunicazione tra di loro, mediante un'unica cassa scala. Le facciate esterne dell'intero edificio sono rivestite con intonaco civile. Le ringhiere esterne dei balconi, così come le ringhiere della cassa scala e le ringhiere di recinzione esterne dove presenti sono in metallo a disegni semplici. Le finiture esterne - pavimentazioni, infissi interni ed esterni ecc. - sono tipici dell'edilizia civile. Nel fabbricato "A" con accesso dall'area esterna condominiale comune, è presente al piano terra l'ascensore. L'accesso al Condominio "Parco dei Pini" avviene dalla Via Saviano all'altezza del civico n.255 a mezzo di varco pedonale ed al civico n.257 a mezzo di varco carraio. Il locale commerciale, attualmente adibito ad ufficio, è costituito da un unico ambiente principale con retrostante zona ove sono ubicati, un antibagno e bagno. L'ingresso esterno dalla Via Saviano, è protetto da serranda metallica avvolgibile e da infisso in alluminio. L'ambiente principale è munito di n. 2 infissi /finestra prospicienti sull'area condominiale "Parco dei Pini" sul prospetto Sud-Ovest dell'immobile. La pavimentazione è in in gres monocottura effetto cotto. L'altezza utile interna degli ambienti è di circa 3,50 mt., l'ambiente principale presenta una superficie netta di circa 21,49 mq, la zona retrostante composta da antibagno, misura circa 2,00 mq ed il locale igienico misura circa 2,86 mq, nel locale w.c. non vi è aerazione (finestra). All'esterno del Condominio "Parco Dei Pin", non sono presenti parcheggi in stalli nelle immediate vicinanze. Il Condominio "Parco dei Pini" è situato in una zona residenziale e semi centrale del Comune di Nola, vi sono diverse attività commerciali in zona e la zona risulta ben servita. I beni oggetto di procedura appartengono ad un complesso condominiale.		
Diritto reale:	I cespiti vengono posti in vendita per i seguenti diritti: OMISSIS....- Piena Proprietà - 1/1	Quota:	Il titolo di provenienza è costituito dall'atto di Compravendita a mezzo Scrittura Privata per Notar Virginia Numeroso da Marigliano (NA) repertorio n.7213 del 02/05/2022, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta - S.M.C.V. il 10/05/2022 ai nn.17812/14077 a mezzo del quale i coniugi Sigg.riOMISSIS....eOMISSIS....vendevano il bene in oggetto allaOMISSIS...., rappresentata dall'Amministratore Unico e legale rappresentante, SignorOMISSIS....
Tipologia immobile:	L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria C/1 - locali commerciali: Negozi e botteghe - tutte le piccole attività commerciali e artigianali sono dunque racchiuse in questa categoria. Negli immobili appartenenti alla categoria C/1 si effettuano dunque attività di vendita.	Superficie	Convenzionale complessiva (rif. Abitativo) = 33,52 mq.
Parti comuni:	I cespiti oggetto di Sentenza di liquidazione giudiziale sono costituiti da un negozio con retrostanti servizi facente parte della maggiore consistenza di un fabbricato facente parte del Condominio denominato	Quote:	Sul complesso immobiliare in cui insiste il bene oggetto della presente perizia risulta costituito condominio. L'amministratore pro tempore del

	"Parco dei Pini" sito in Nola (NA) alla Via Saviano NN°255-257		Condominio "Parco dei Pini" su richiesta della curatrice ha fornito attestazione utile all'espletamento dell'incarico (Vedi All.2.7).
Stato di occupazione e conservativo:	Il negozio oggetto di Sentenza di liquidazione giudiziale censito attualmente in Catasto Fabbricati del Comune censuario di Nola (NA) al <u>foglio 21, particella 304 sub 1</u> sito alla Via Saviano, n.255, interno 1 è risultato attualmente libero. Per quanto afferisce lo stato conservativo, il negozio, presenta le pavimentazioni omogenee sia nel locale principale che nella zona retrostante, in gres monocottura effetto cotto, lo stesso rivestimento delle pareti del w.c. in monocottura bianca, complessivamente si presentano in buono stato manutentivo. Le pareti ed i soffitti sono intonacate e tinteggiate; non si rilevano nell'ambiente principale e nella parte retrostante la presenza di muffe e condense alle pareti ed al soffitto. Non vi è impianto di riscaldamento, è stato rinvenuto nel corso dell'accesso effettuato sui luoghi in unisono al curatore Dott.ssa Rosa Matrisciano, un condizionatore a parete del tipo "split". Gli infissi presenti sono in alluminio. L'interno del locale commerciale versa in buone condizioni manutentive, mentre le facciate esterne necessitano di manutenzione. Il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria avviene con boiler elettrico posto nel locale w.c. Gli impianti tecnologici rinvenuti nell'appartamento sono funzionanti e sono costituiti dall'impianto idrico-sanitario, dall'impianto elettrico, entrambi realizzati sottotraccia; non sono state rinvenute e consegnate le certificazioni di conformità degli impianti. In sede di operazioni peritali non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti, l'attestato di prestazione energetica (APE) risulta allegato all'interno dell'atto di compravendita per Notar Virginia Numeroso da Marigliano (NA) repertorio n.7213 del 02/05/2022, per cui, se non sono stati cambiati gli infissi e gli impianti, dovrebbe essere ancora valido, avendo l'A.P.E. una validità di 10 anni, se non intervengono modifiche alle facciate del fabbricato, ai serramenti ed agli impianti termici se presenti. Allo stato, non essendo a conoscenza di ciò, in quanto oltre alla Licenza Edilizia N°7/1975 rilasciata dal Comune di Nola (NA) per la costruzione del fabbricato che contiene il bene oggetto di procedura, non sono state rilevate nell'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Nola (NA) ulteriori, autorizzazioni e o pratiche edilizie per il suddetto bene (Vedi All.2.4). Per cui, in via prudenziale, lo scrivente esperto terrà anche conto in fase di stima del bene del costo occorrente per la redazione di un nuovo A.P.E. e del fatto che non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti (Vedi All.3.5).		
Descrizione:	I cespiti, si trovano al piano Terra di un fabbricato facente parte del "Condominio "Parco dei Pini" costituito attualmente nella sua interezza, da due fabbricati distinti, ognuno con proprio corpo scala indipendente. rispettivamente contraddistinti con le lettere "A", e "C". Il fabbricato "A" che contiene il bene in questione, risulta composto da tre piani fuori terra con pianterreno, originariamente destinato a porticato ed un piano seminterrato destinato a garages. presenta una forma a C. Il prospetto del fabbricato posto sulla Via Saviano, presenta al piano terra una serie di attività, costituiti da locali commerciali, laboratori ed uffici, comprendente anche il nostro negozio che, presenta l'interno n.1 ed è il primo sulla destra, guardando dalla Via Saviano verso il fabbricato, come risulta evidente nell'allegato rilievo fotografico (Vedi All. 3.1) L'ossatura portante del fabbricato è costituita da travi e pilastri, i solai sono del tipo gettati in opera. I diversi piani dell'edificio "A", sono posti in comunicazione tra di loro, mediante un'unica cassa scala. Le facciate esterne dell'intero edificio sono rivestite con intonaco civile. Le ringhiere esterne dei balconi, così come le ringhiere della cassa scala e le ringhiere di recinzione esterne dove presenti sono in metallo a disegni semplici. Le finiture esterne - pavimentazioni, infissi interni ed esterni ecc. - sono tipici dell'edilizia civile. Nel fabbricato "A" con accesso dall'area esterna condominiale comune, è presente al piano terra l'ascensore. L'accesso al Condominio "Parco dei Pini" avviene dalla Via Saviano all'altezza del civico n.255 a mezzo di varco pedonale ed al civico n.257 a mezzo di varco carraio. Il locale commerciale, attualmente adibito ad ufficio, è costituito da un unico ambiente principale con retrostante zona ove sono ubicati, un antibagno e bagno. L'ingresso esterno dalla Via Saviano, è protetto da serranda metallica avvolgibile e da infisso in alluminio. L'ambiente principale è munito di n. 2 infissi /finestra prospicienti sull'area condominiale "Parco dei Pini" sul prospetto Sud-Ovest dell'immobile. La pavimentazione è in gres monocottura effetto cotto. L'altezza utile interna degli ambienti è di circa 3,50 mt., l'ambiente principale presenta una superficie netta di circa 21,49 mq, la zona retrostante composta da antibagno, misura circa 2,00 mq ed il locale igienico misura circa 2,86 mq, nel locale w.c. non vi è aerazione (finestra). All'esterno del Condominio "Parco Dei Pini", non sono presenti parcheggi in stalli nelle immediate vicinanze. Il Condominio "Parco dei Pini" è situato in una zona residenziale e semi centrale del Comune di Nola, vi sono diverse attività commerciali in zona e la zona risulta ben servita. I beni oggetto di procedura appartengono ad un complesso condominiale.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Caserta (CE) – Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 16/07/2025 e al 23/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (Vedi All. 2.7):

Trascrizioni

- **SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Trascritta all'Ufficio Provinciale di CASERTA – Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14/01/2025

Reg. gen. 1265 - Reg. part. 1041

Quota: 1/1 del diritto di proprietà

A favore di

....OMISSIS....

Contro

....OMISSIS....

Rogante: Tribunale di Nola

Data 29/11/2024

Repertorio n°145/2024

Oneri di cancellazione

Le iscrizioni ipotecarie, quali trascrizioni pregiudizievoli, saranno cancellate o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.