
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sarno Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2025 del R.G.E.

promossa da

...OMISSISS...

Codice fiscale: ...omississ...

contro

...omississ...

Codice fiscale: ...OMISSISS...

...omississ...

Nato a ...omississ...



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a ...omississ...(NA) - Strada Statale 367, n. 9	4
Bene N° 2 - Locale deposito ubicato a ...omississ...(NA) - strada statale 367, n.9	5
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Stato conservativo	11
Parti Comuni	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali	19
Lotto 2	20
Completezza documentazione ex art. 567	20
Titolarità	20
Confini	20
Consistenza	21
Cronistoria Dati Catastali	21
Dati Catastali	21
Stato conservativo	22
Parti Comuni	23
Servitù, censo, livello, usi civici	23
Caratteristiche costruttive prevalenti	23
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	24



Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali	26
Stima / Formazione lotti.....	27
Lotto 1	27
Lotto 2	32
Riepilogo bando d'asta	35
Lotto 1 - valore a base d'asta: € 347.333,19, OFFERTA MINIMA: € 260.499,89	35
Lotto 2 - valore a base d'asta: € 94.984,90, OFFERTA MINIMA: € 71.238,68.....	35



INCARICO

All'udienza del 25/03/2025, il sottoscritto Ing. Sarno Emanuele, con studio in Via Roma, 148 - 80013 - Casalnuovo di Napoli (NA), email amestudiotechico@libero.it, PEC emanuele.sarno@ordingna.it, Tel. 081 52 24 738, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a ...omississ...(NA) - Strada Statale 367, n. 9, piano terra, primo, secondo.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a ...omississ...(NA) - strada statale 367, n.9, piano interrato.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ...OMISSISS...(NA) - STRADA STATALE 367, N. 9

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è una abitazione di tipo civile sita a ...omississ...(NA), Strada Statale 367 al civico n. 9, ubicata ai piani primo e sottotetto di un fabbricato per civile abitazione.

L'edificio nella sua completezza si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato.

L'accesso all'edificio avviene tramite un cancello carrabile ed uno pedonale, all'interno di una corte di proprietà esclusiva. L'accesso all'unità avviene attraverso un ingresso posto al piano terra, all'interno del quale vi è la scala interna che conduce al primo piano. Nel suddetto ingresso è tuttavia presente però anche una porta che conduce all'interno dell'unità sub 3 al piano terra (estranea alla procedura). Ricorrono pertanto gli estremi per considerarlo comune. Tra l'altro il predetto ingresso è rappresentato anche nella planimetria catastale del sub.3.

Ricorrono gli estremi per gravare la corte esterna di servitù di passaggio pedonale per destinazione del padre di famiglia per consentire l'accesso al sub.3 anche dai vani prospettanti su di essa al p.t.

Su porzione della corte esterna è presente una tettoia in acciaio che allo stato appare priva di titolo abilitativo e deve essere rimossa o sanata ove ne ricorrano i presupposti.

L'appartamento è dotato di ascensore, il cui accesso non è disponibile dal piano terra in quanto situato all'interno dell'unità immobiliare posta a tale livello (sub.3) e non oggetto di procedura. Tuttavia, dall'interno dell'abitazione è possibile spostarsi tra i diversi piani dell'edificio ed in particolare tra il piano interrato, primo e secondo.

A tal proposito, giova evidenziare che saranno necessarie modifiche alla logica di funzionamento dell'ascensore per consentire l'accesso selettivo alle sole unità interessate (es. mediante chiave), poiché allo stato la macchina mette in comunicazione liberamente tutti i piani. Si è tenuto conto della circostanza in sede di stima.

All'appartamento si accede dal piano terra, a mezzo di un disimpegno e una scalinata che porta al piano primo. Al piano primo vi è un ampio soggiorno, la cucina, due bagni, tre camere da letto e un ripostiglio. Al secondo piano vi è un disimpegno che collega tre ambienti destinati a deposito, lavanderia e studio. Il cespite è dotato di quattro balconi al primo piano e da due terrazzi al piano secondo. L'affaccio è dunque da tutti e quattro i lati.



L'unità immobiliare si presenta in ottimo stato manutentivo, ha pareti e soffitti tinteggiati ed è caratterizzato dalla presenza di travi di legno a vista in soggiorno e nel corridoio.

La pavimentazione è in mattonelle ceramiche e, allo stesso modo, anche le pareti dei bagni al piano primo sono rivestite con mattonelle ceramiche.

Gli infissi sono in legno così come anche le porte interne.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico ma non è allacciata alla rete del gas metano, risultando servito esclusivamente da bombole. A seguito del sopralluogo si è evinto che in quasi tutti gli ambienti vi è la presenza di caloriferi. E' altresì presente un termo-camino al primo piano.

La funzionalità degli impianti non è stata verificata in sede di accesso, così come la loro rispondenza alle normative di settore. Pertanto, unicamente ai fini della presente, gli impianti sono da considerarsi come da rivedere/adequare. Altresì si precisa che non è stato possibile rilevare la presenza di eventuali porzioni di impianti condivisi con altre unità, pertanto dovrà eseguirsi un rilievo dettagliato dell'impianto elettrico ed idrico per valutare l'eventuale separazione degli stessi.

A titolo di esempio potrebbe essere necessario costituire una nuova utenza elettrica di natura condominiale a servizio dell'ascensore e delle parti comuni.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A ...OMISSISS...(NA) - STRADA STATALE 367, N.9

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un locale cantinato ad uso deposito sito al piano interrato della medesima palazzina.

L'accesso avviene tramite rampa carrabile, scala interna ed ascensore ad uso comune.

Per quel che riguarda i diritti posti in vendita nella presente procedura è bene rendere edotto l'acquirente che la scala interna conduce al piano terra, esclusivamente all'interno dell'unità sub.3, estranea alla procedura. Pertanto l'uso della scala dovrà essere interdetto all'aggiudicatario.

Altresì, come già chiarito, saranno necessarie modifiche alla logica di funzionamento dell'ascensore per consentire l'accesso selettivo alle sole unità interessate (es. mediante chiave), poiché allo stato la macchina mette in comunicazione liberamente tutti i piani. Si è tenuto conto della circostanza in sede di stima.

Il cespite è composto da un ampio spazio unico e da un wc.

L'unità immobiliare presenta diffusi fenomeni di degrado alle pareti contro-terra, con porzioni di intonaco distaccato o mancanti o priva di finiture, con pareti lasciate al grezzo e frequenti porzioni con mattoni faccia a vista. La pavimentazione è in mattonelle ceramiche.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e idrico, la cui funzionalità non è stata verificata in sede di accesso, così come la sua rispondenza alle normative di settore. Pertanto, unicamente ai fini della presente, gli impianti sono da considerarsi come da rivedere/adequare. Altresì si precisa che non è stato possibile rilevare la presenza di eventuali porzioni di impianti condivisi con le unità sovrastanti, pertanto dovrà eseguirsi un rilievo dettagliato dell'impianto elettrico ed idrico per valutare l'eventuale separazione degli stessi.

A titolo di esempio potrebbe essere necessario costituire una nuova utenza elettrica di natura



condominiale a servizio dell'ascensore e delle parti comuni.

Altra questione attiene alla presenza di un ambiente posto sul lato est del cantinato, ricavato successivamente all'impianto originario del fabbricato e privo di titolo edilizio. Detto locale, seppur comunicante con il cantinato in oggetto ed accessibile unicamente da questo, è esterno al perimetro catastale dei beni staggiati e pertanto non oggetto di vendita. Tuttavia, a prescindere dalla sua natura urbanistica e di legittimità, è un locale che gode di servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia, a carico del cantinato sub.5. Si è tenuto conto della circostanza in sede di stima.

Altresì va riconosciuta la servitù di passaggio in favore del locale tecnico posto al piano interrato al termine della rampa di discesa carrabile. Detto locale è fuori dal perimetro dei beni staggiati.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a ...omississ...(NA) - Strada Statale 367, n. 9, piano terra, primo, secondo.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esegutati:

- ...omississ... (Nuda proprietà 1/2)
Codice fiscale: ...OMISSISS...
...omississ...
Nato a ...omississ...
- ...omississ... (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ...OMISSISS...
...omississ...
Nato a ...omississ...

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- ...omississ...(Usufrutto 1/2)
Codice fiscale: ...OMISSISS...
Nato/a a ...omississ...il ...omississ...



CONFINI

il bene confina da tutti e quattro i lati con aree esterne del medesimo fabbricato, in particolare a Nord ed Est con area esterna sub.4, ad Ovest con area esterna sub.3 e a Sud con area esterna sub.5.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente	Superficie Convenzionale [mq]
soggiorno	50,3	1	50,3
cucina	18,2	1	18,2
wc 1	4,3	1	4,3
antibagno	2,13	1	2,13
wc 2	7,98	1	7,98
camera 1	17,87	1	17,87
camera 2	13,56	1	13,56
camera 3	15,35	1	15,35
disimpegno	11,59	1	11,59
ripostiglio	2,33	1	2,33
ingresso	4,28	1	4,28
balconi P1	25	0,3	7,5
balconi P1	40,79	0,1	4,079
scale	9,64	1	9,64
muri non comunicanti	55,53	1	55,53
tramezzi e partizioni	19,58	1	19,58
muri comunicanti	2,1	0,5	1,05
soffitta	36,78	0,5	18,39
Disimpegno 2	15,54	1	15,54
Lavanderia	5,29	1	5,29
Disimpegno 1	4,26	1	4,26
Studio	22,46	1	22,46
terrazzi	29,95	0,1	2,995
corte esterna	211,23	0,1	21,123
Totale:	626,04		335,327



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/01/1999 al 18/04/2005	...omississ...e ...omississ...	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1331, Sub. 4 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8 vani Rendita € 764,36
Dal 18/04/2005 al 18/04/2005	...omississ...e ...omississ...	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1331, Sub. 4 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8 vani Rendita € 764,36
Dal 18/04/2005 al 18/04/2014	...omississ...e ...omississ...	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1331, Sub. 4 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8 vani Rendita € 764,36
Dal 18/04/2014 al 16/06/2025	...omississ...e ...omississ...	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1331, Sub. 4 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8 vani Rendita € 764,36

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	1331	4		A2	6			764,36 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/2 (abitazione di tipo civile) la quale risulta essere corretta.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell’atto di pignoramento. Risulta essere necessario un aggiornamento planimetrico in quanto sono presenti alcune difformità;

Giova evidenziare che al catasto terreni le aree esterne del fabbricato sono ancora censite come nocciolo, mentre al catasto fabbricati dette aree sono riportate nell’elaborato planimetrico e nelle rispettive planimetrie delle varie unità. Pertanto appare opportuno portare la p.lla 1330 al C.F. come ente urbano, graffandola alla 1331. Il costo della variazione è stato considerato pro-quota nella stima.



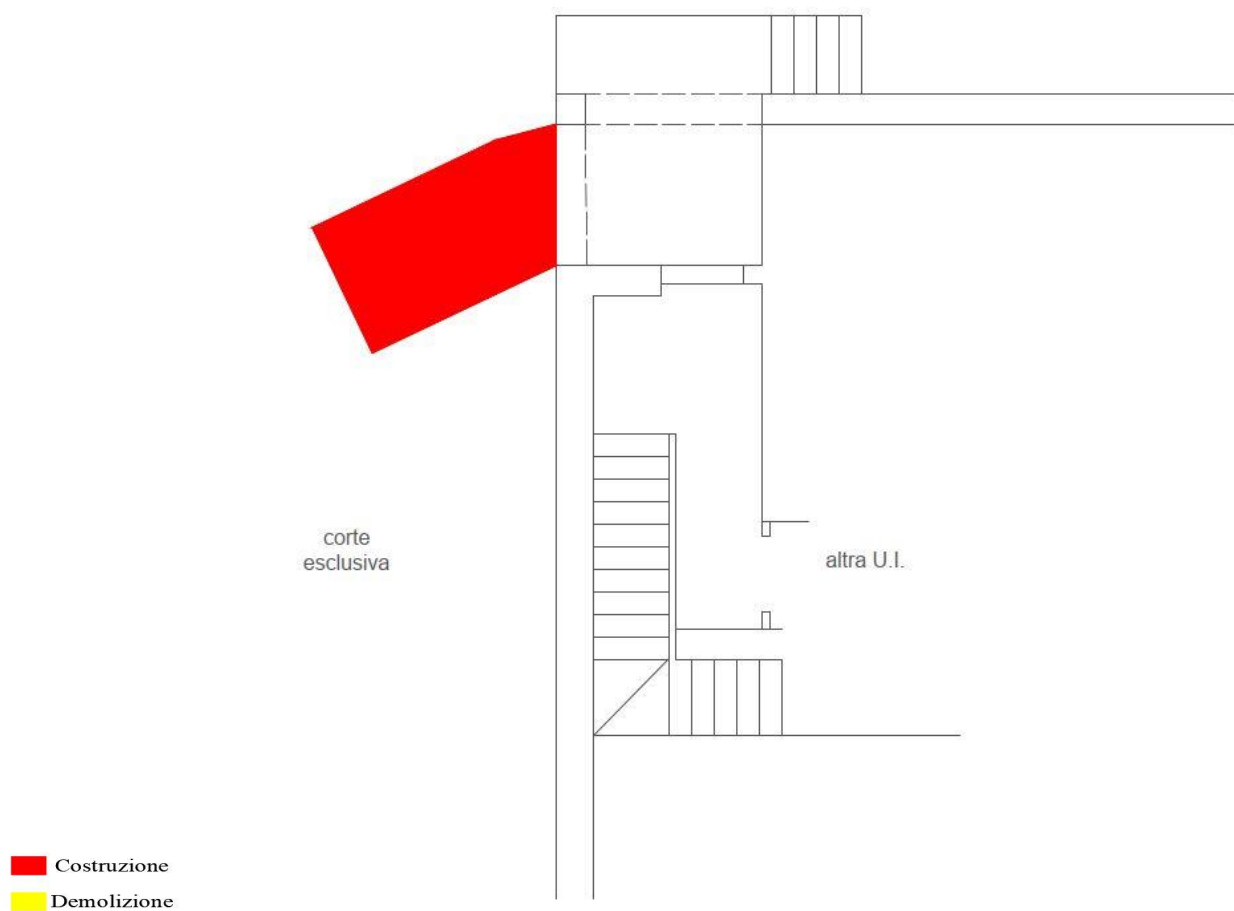


FIGURA 1: CORRISPONDENZA CATASTALE - PLANIMETRIA PIANO TERRA





FIGURA 2: CORRISPONDENZA CATASTALE - PLANIMETRIA PIANO PRIMO



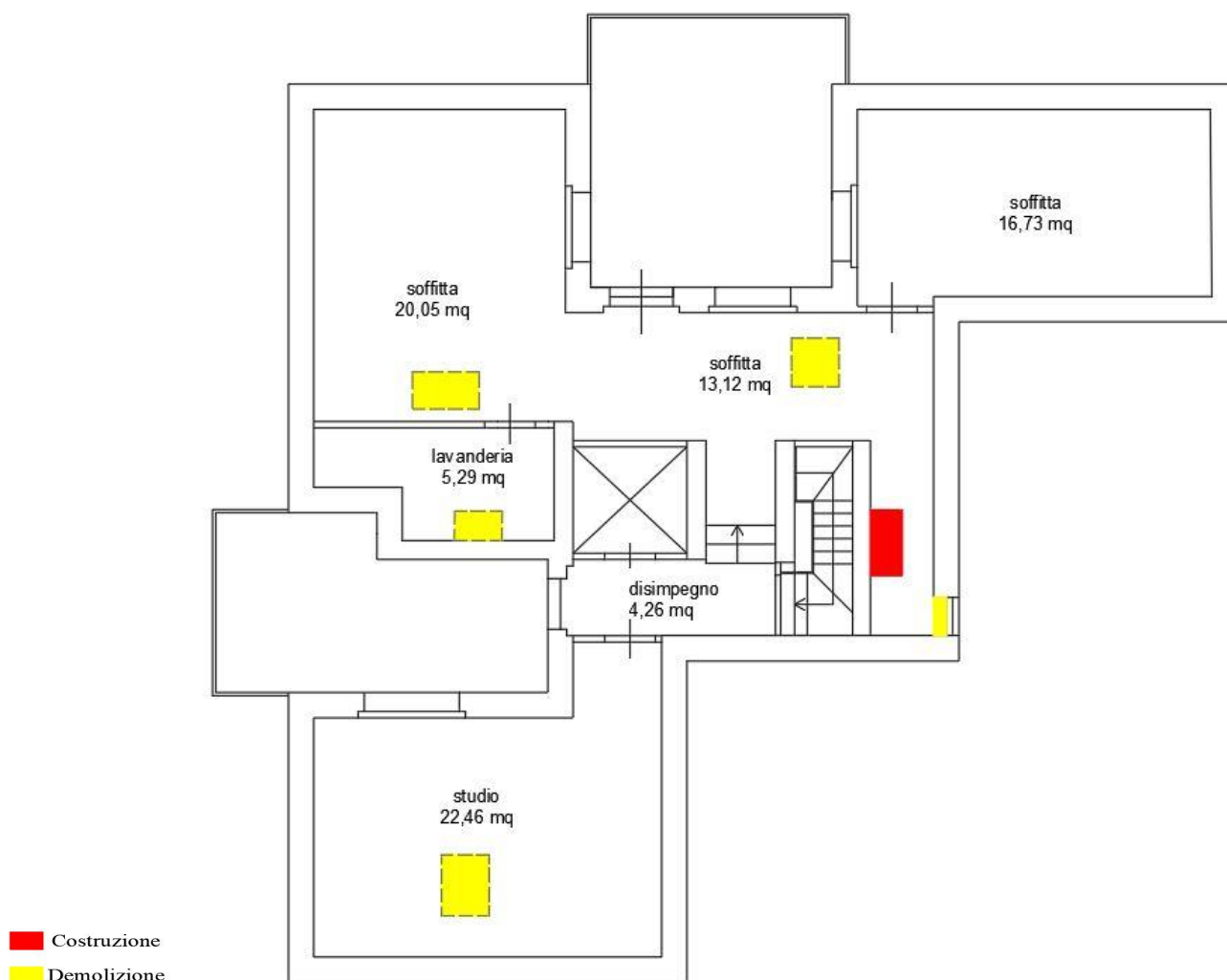


FIGURA 3: CORRISPONDENZA CATASTALE - PLANIMETRIA PIANO SOTTOTETTO

STATO CONSERVATIVO

A seguito del sopralluogo è emerso che l'edificio oggetto di pignoramento si trova in buono stato manutentivo. Gli ambienti risultano tutti tinteggiati a meno delle pareti della cucina e dei bagni, rivestiti con piastrelle ceramiche. In tutti gli ambienti la pavimentazione è in piastrelle ceramiche.

Il soffitto presenta una struttura in parte in legno con travi a vista nel disimpegno e nella sala da pranzo, a differenza dei restanti ambienti in cui solai sono latero-cementizi.

Gli infissi interni sono in legno così come anche le porte interne. In quasi tutti gli ambienti sono presenti i caloriferi.

Il cespite non sembra essere stato oggetto di una recente ristrutturazione ma lo stato complessivo di manutenzione è buono.

Non sembrano esserci segni di infiltrazioni.

L'altezza interna del primo piano è sempre superiore a 2.70 metri mentre quella del secondo piano, situato sotto un tetto spiovente, varia tra un massimo di 3,37 metri e un minimo al di sotto del metro.

PARTI COMUNI

L'edificio gode delle parti comuni di cui all'art. 1117 c.c. e comunque come risulta dai titoli di provenienza.

E' inoltre da considerarsi comune l'ascensore interno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il suolo non è gravato da usi civici.

L'accesso all'edificio avviene tramite un cancello carrabile ed uno pedonale, all'interno di una corte di proprietà esclusiva. L'accesso all'unità avviene attraverso un ingresso posto al piano terra, all'interno del quale vi è la scala interna che conduce al primo piano. Nel suddetto ingresso è tuttavia presente però anche una porta che conduce all'interno dell'unità sub 3 al piano terra (estranea alla procedura). Ricorrono pertanto gli estremi per considerarlo comune. Tra l'altro il predetto ingresso è rappresentato anche nella planimetria catastale del sub.3.

Ricorrono gli estremi per gravare la corte esterna di servitù di passaggio pedonale per destinazione del padre di famiglia per consentire l'accesso al sub.3 anche dai vani prospettanti su di essa al p.t.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è un edificio isolato e si sviluppa con un piano entro terra, due piani fuori terra ed un sottotetto coronato da una copertura a falde sfalsate.

Le facciate sono finite ad intonaco di colore chiaro ed in buono stato manutentivo. I balconi sono recintati con ringhiere in ferro di colore grigio. La struttura è in calcestruzzo armato, porzione della copertura è in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dal sig. ...omississ..., padre dell'esecutato nonché usufruttuario in quota parte, dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Il cespite sub 4, per la quota di piena proprietà pari ad 1/ 2 e per la quota di nuda proprietà pari ad 1/ 2, è pervenuto al sig. ...omississ... per atto di pubblicazione di testamento olografo, del 16/05/2014 per Notaio



Francesco Tafuri di Napoli, n. rep. 2313, n. racc. 1520, trascritto presso la Conservatoria di Caserta il 26/05/2014, R.G. n. 23646 e RP. n. 13101, da potere di ...omississ...a ...omississ...(NA), C.F.: ...OMISSISS....

Sussiste trascrizione del legato testamentario, del 17/06/2025, ai numeri 24638/19387.

Altresì, alla sig.ra ...omississ..., i suddetti diritti, tra l'altro, sono pervenuti per atto di compravendita del 18/04/2005 per Notaio Massimo de Loges di Avellino, rep. n. 140381 e raccolta n. 16317, trascritto presso la Conservatoria di Caserta il 05/05/2005 R.G. 22183 R.P. 12514, con il quale acquistava dal marito (in regime di separazione dei beni) ...omississ..., nato a ...omississ.....omississ...C.F.: ...OMISSISS..., la nuda proprietà per la quota di 1/2.

Altresì, ai coniugi ...omississ...e ...omississ..., il terreno su cui sorge il fabbricato in oggetto, è pervenuto per atto di compravendita del 06/10/1993 per Notaio Salvatore Napolitano di Nola, n. rep. 286428, n. racc. 8806, trascritto presso la Conservatoria di Caserta il 13/10/1993, RG. n. 22359 e RP. n. 18183, dai ...omississ...Il terreno era sito in ...omississ...alla Via Madonna del Porto, censito in catasto terreni al F. 2 p.lla 1152 mq 638. L'acquisto fu fatto in regime di comunione legale dei beni.

All'uopo si precisa che i coniugi, con atto per notaio Massimo De Loges del 18/04/2005, registrato ad Avellino il 26/04/2005 al n.394, hanno optato per la separazione dei beni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a NOLA (NA) il 15/12/2021
Reg. gen. 48481 - Reg. part. 5092
Importo: € 275.000,00
A favore di ...OMISSISS...
Contro ...omississ...

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a S.M.C.V. il 05/05/2005
Reg. gen. 22183 - Reg. part. 12514
A favore di ...OMISSISS...
Contro ...omississ...
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO**
Trascritto a S.M.C.V. il 26/05/2014
Reg. gen. 23646 - Reg. part. 13101
A favore di ...OMISSISS..., ...omississ...
Contro ...OMISSISS...
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - RINUNZIA AD AZIONE DI RIDUZIONE**
Trascritto a S.M.C.V. il 26/05/2014
Reg. gen. 23647 - Reg. part. 13102
A favore di ...OMISSISS...
Contro ...omississ..., ...OMISSISS..., ...omississ...



- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

Trascritto a S.M.C.V. il 22/07/2014

Reg. gen. 29639 - Reg. part. 17952

A favore di ...OMISSISS..., ...omississ...

Contro ...OMISSISS...

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a S.M.C.V. il 17/01/2025

Reg. gen. 1808 - Reg. part. 1469

A favore di ...OMISSISS...

Contro ...omississ...

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACQUISTO DI LEGATO**

Trascritto a S.M.C.V. il 17/06/2025

Reg. gen. 24638 - Reg. part. 19387

A favore di ...omississ...

Contro ...omississ...



NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di ...omississ...è dotato di Piano Regolatore Generale adottato con delibera consiliare n. 32 del 05/02/83 ed approvato con Decreto Presidente Amministrazione Provinciale di Napoli n. 6 del 15/07/85.

La successiva Variante al Piano Regolatore Generale è stata adottata con la deliberazione consiliare n. 21 del 6 maggio 1997 e successivamente riadottata a seguito dei rilievi espressi dall'Autorità di Bacino Nord-Occidentale della Campania con deliberazione consiliare n. 55 del 30 ottobre 2001.

Il cespite in oggetto si trova all'interno della Zona Territoriale Omogenea B - Zona totalmente o parzialmente edificata ed in maniera più specifica rientra nella sottozona B.3 - zona parzialmente edificata con piano di lottizzazione operante come specificato nelle NTA vigenti.

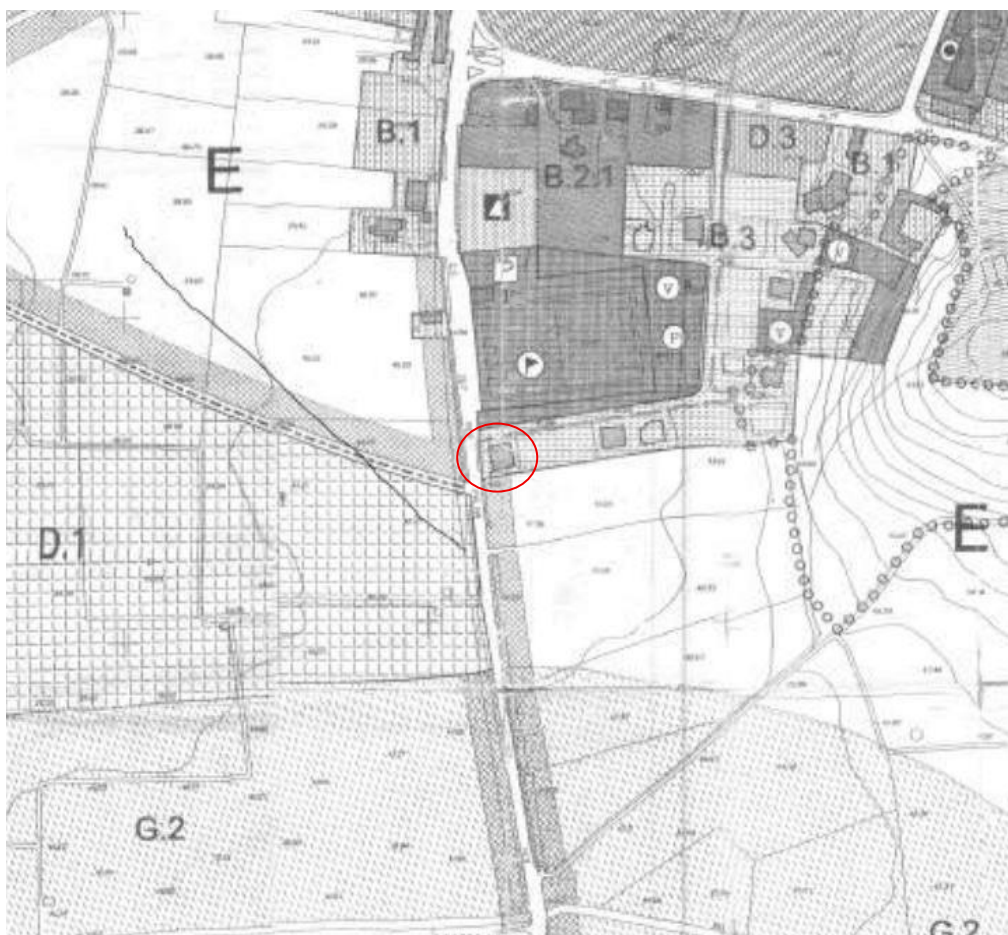


FIGURA 4: PRG SAN PAOLO BEL SITO, STRALCIO



FIGURA 5: PRG SAN PAOLO BEL SITO, STRALCIO LEGENDA (ONA TERRITORIALE OMOGENEA B - ZONA TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATA)



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Ad oggi sono pervenute due pratiche edilizie, entrambe inerenti all'intervento di realizzazione dell'edificio di cui al pignoramento.

In data 14/10/1993, il sig. ...omississ...ha ottenuto, con pratica edilizia n. 07/94, protocollo n. 3399, la concessione edilizia per la realizzazione di un edificio a destinazione civile e commerciale, da eseguirsi nel Comune di San Paolo Bel Sito, nell'ambito della lottizzazione denominata "Parco Tiglio", identificata catastalmente al foglio 2, particella 1152, lotto 1. La concessione è stata rubricata con il n.05/1995 del 28/09/1995.

Con pratica edilizia n. 15/97 è stata presentata una variante in sanatoria. Detta variante è stata regolarizzata mediante concessione edilizia in sanatoria n. 2-S.E., rilasciata in data 20/04/1998.

Dai grafici allegati alla pratica edilizia n. 15/97 relativi alla variante urbanistica rispetto all'intervento originario si evincono lievi difformità in merito alla suddivisione interna e ad una bucatura al secondo piano, oltre alla presenza di lucernai in copertura. Si considerano tali difformità facilmente sanabili.

Si rileva altresì una differente geometria della scala esterna di accesso al piano terra.

E' altresì presente un piccolo volume in muratura (tipo veranda) realizzato sul balcone al primo piano, difforme da quanto assentito e che dovrà essere rimosso.

Altresì dovrà essere rimossa la tettoia presente sull'area esterna sub.5, non autorizzata.



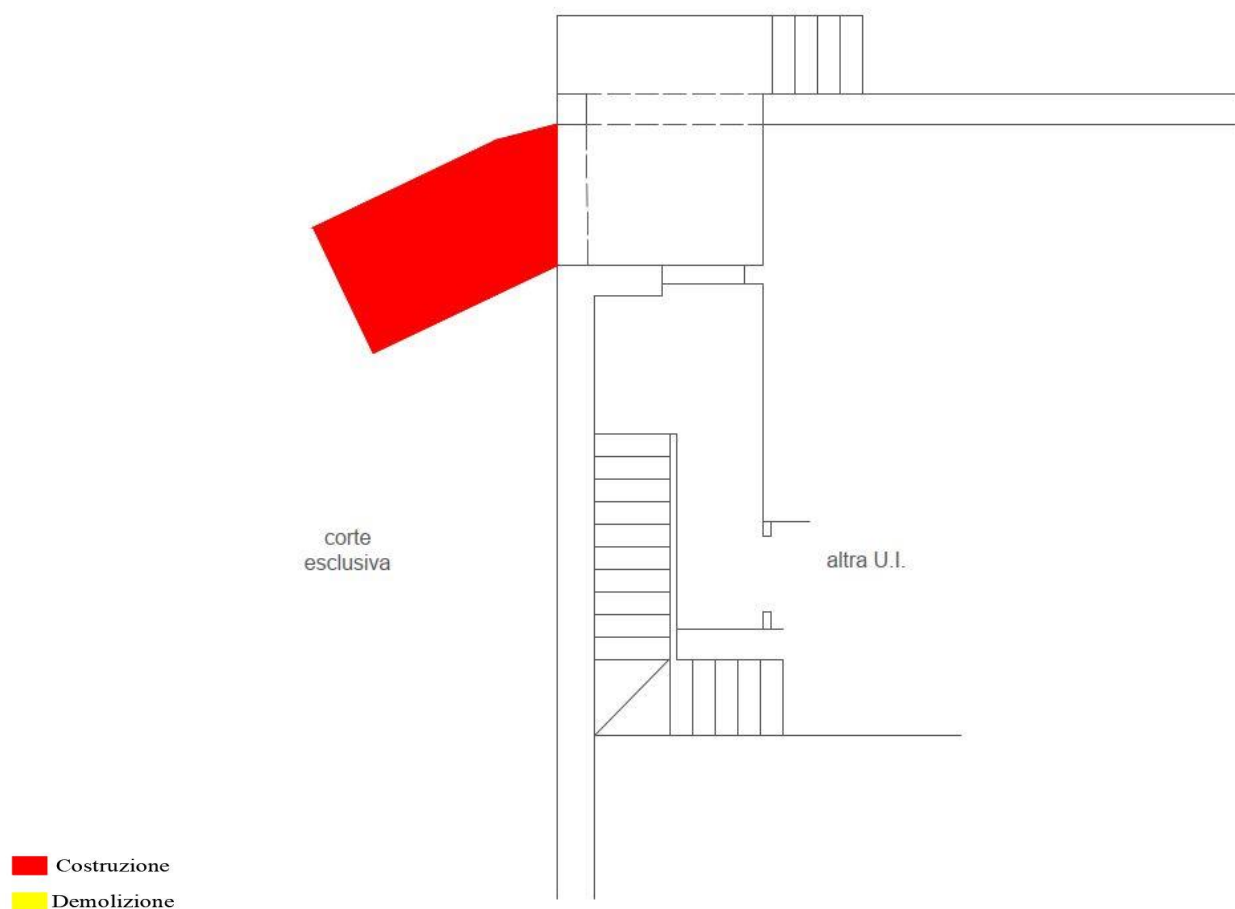


FIGURA 6: REGOLARITA' EDILIZIA PIANO TERRA



■ Costruzione
■ Demolizione



FIGURA 7: REGOLARITA' EDILIZIA PIANO PRIMO



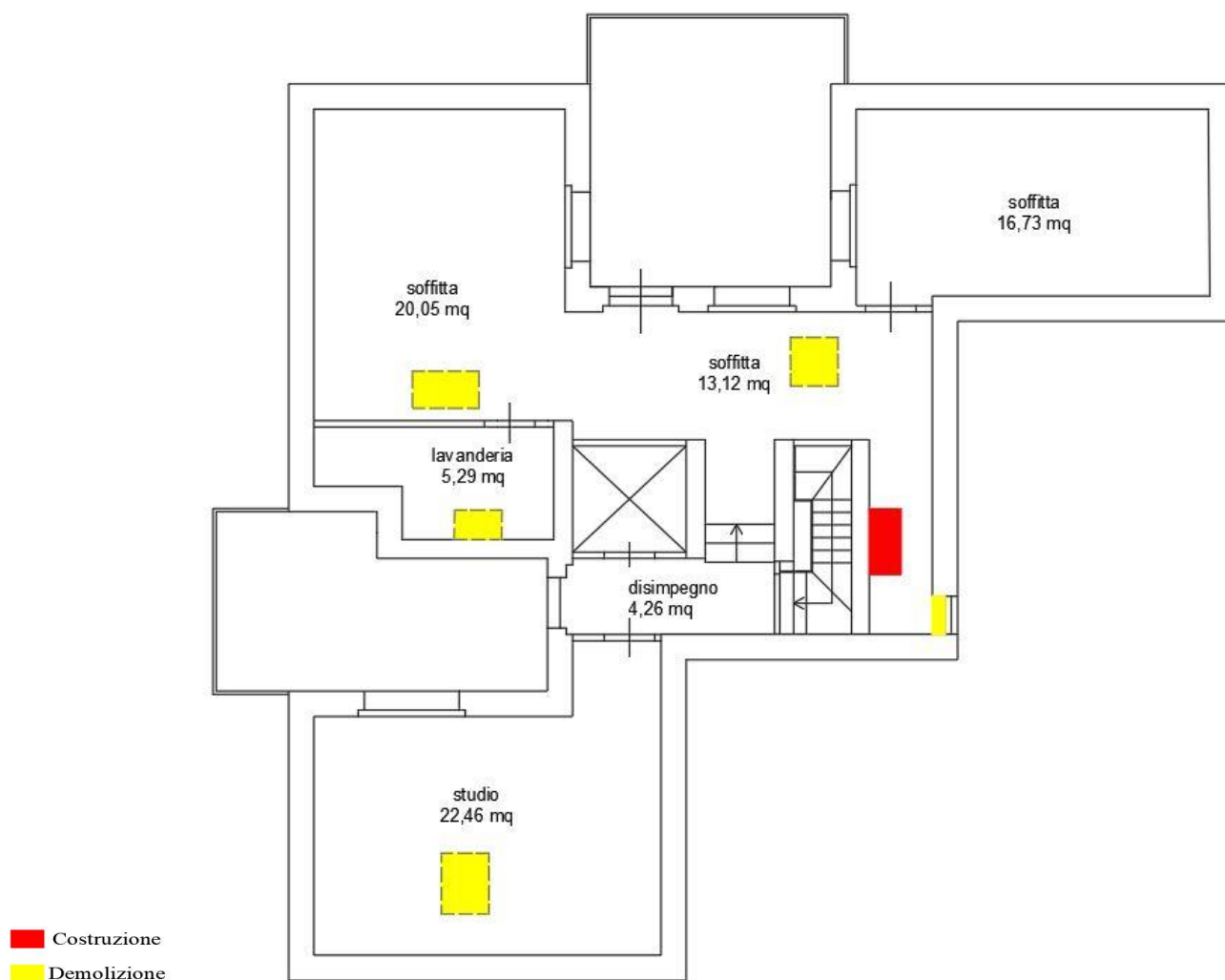


FIGURA 8: REGOLARITÀ EDILIZIA PIANO SOTTOTETTO

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'appartamento non fa parte di un complesso condominiale, tuttavia dovrà disciplinarsi l'uso comune di alcune porzioni, tra cui l'ascensore, in caso di aggiudicazione a soggetto terzo.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a ...omississ...(NA) - strada statale 367, n.9, piano interrato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esegutati:

- ...omississ... (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: ...OMISSISS...
...omississ...
Nato a ...omississ...
- ...omississ... (Nuda proprietà 1/4)
Codice fiscale: ...OMISSISS...
...omississ...
Nato a ...omississ...

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- ...omississ...(Usufrutto 2/4)
Codice fiscale: ...OMISSISS...
Nato a ...omississ...il ...omississ...
- ...omississ...(Proprietà 1/4)
Codice fiscale: ...OMISSISS...
Nata a ...omississ...il ...omississ...
- ...omississ...(Nuda proprietà 1/4)
Codice fiscale: ...OMISSISS...
Nata a ...omississ...il ...omississ...

CONFINI

il bene confina da tutti e quattro i lati con aree esterne del medesimo fabbricato, in particolare a Nord ed Est con area esterna sub.4, ad Ovest con area esterna sub.3 e a Sud con area esterna sub.5.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente	Superficie Convenzionale [mq]
Muri non comunicanti	22,76	1	22,76
Tramezzi e partizioni	7,24	1	7,24
Deposito	177,43	1	177,43
Wc	1,09	1	1,09
Rampa	87,31	0,1	8,731
Totale:	208,52		217,25

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/01/1999 al 18/04/2005	...omississ...e ...omississ...	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1331, Sub. 5 Categoria C2 Cl.3, Cons. 203 mq Rendita € 314,52
Dal 18/04/2005 al 18/04/2014	...omississ...e ...omississ...	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1331, Sub. 5 Categoria C2 Cl.3, Cons. 203 mq Rendita € 314,52
Dal 18/04/2014 al 28/03/2025	...omississ.....omississ...e ...omississ...	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1331, Sub. 5 Categoria C2 Cl.3, Cons. 203 mq

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	1331	5		C2	3	203		314,52 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria C2 (deposito), la quale risulta conforme a quanto utilizzato.



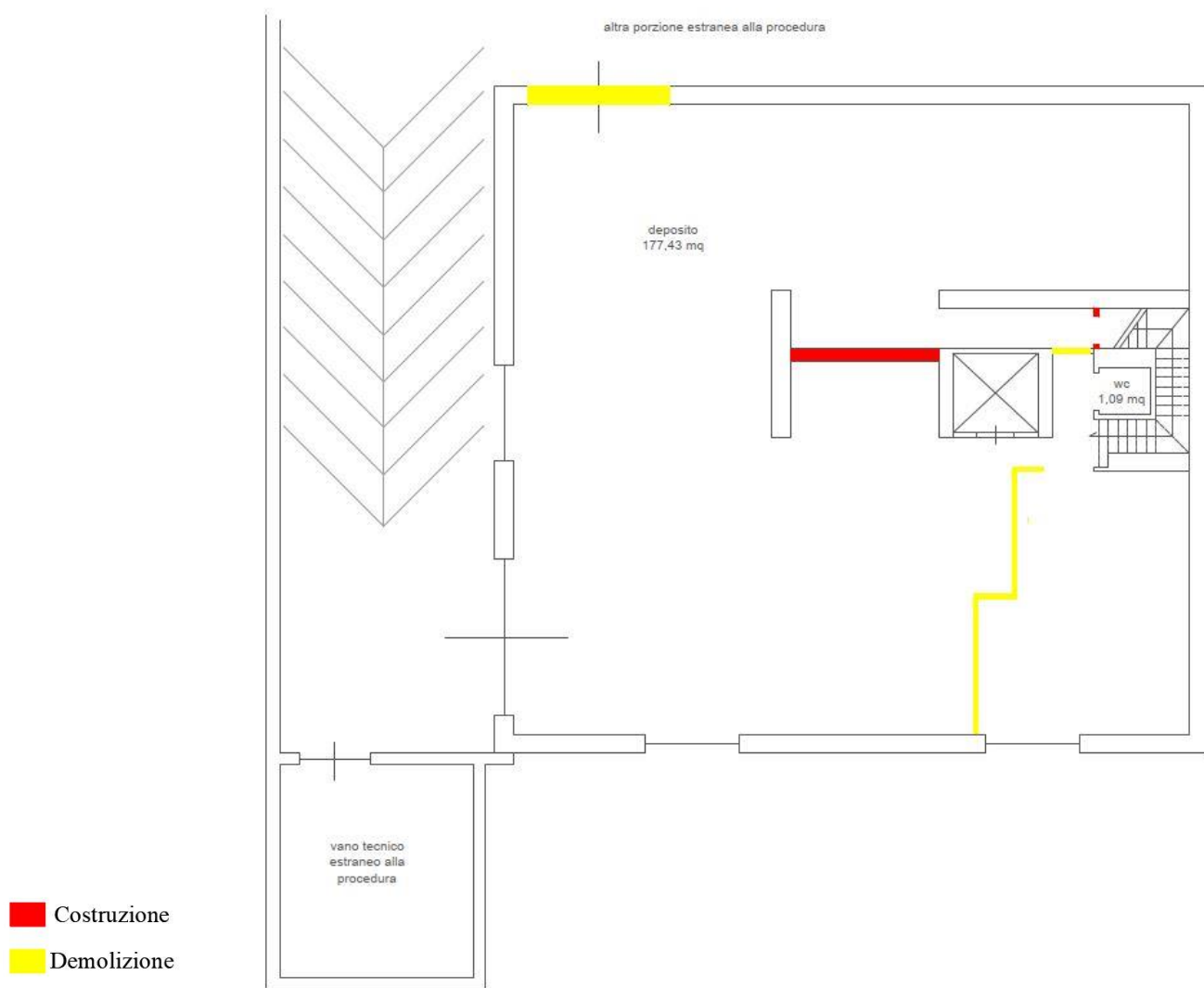


FIGURA 9: CORRISPONDENZA CATASTALE - PLANIMETRIA VANO CANTINATO

Giova evidenziare che al catasto terreni le aree esterne del fabbricato sono ancora censite come nocciolo, mentre al catasto fabbricati dette aree sono riportate nell'elaborato planimetrico e nelle rispettive planimetrie delle varie unità. Pertanto appare opportuno portare la p.lla 1330 al C.F. come ente urbano, graffiandola alla 1331. Il costo della variazione è stato considerato pro-quota nella stima.

Si rileva una diversa distribuzione interna, nonché la presenza del vano di comunicazione con la porzione estranea alla procedura, sul lato Est.

STATO CONSERVATIVO

A seguito del sopralluogo è emerso che il bene si trova in mediocri condizioni manutentive: l'intonaco non risulta uniformemente presente sulle superfici murarie essendo distaccato o assente in più punti. Alcune pareti sono state lasciate grezze con mattoni faccia a vista.

La pavimentazione, laddove presente, è in piastrelle ceramiche.

Le aperture verso l'esterno sono realizzate in acciaio e risultano prive di automazione; l'apertura avviene esclusivamente in modalità manuale.

Il cespite è probabilmente stato oggetto di recenti modifiche distributive non assentite.

PARTI COMUNI

L'accesso al piano seminterrato dell'immobile, censito catastalmente al sub 5, è attualmente possibile:

- Dalla rampa carrabile di proprietà esclusiva del cespite;
- Dall'ascensore comune (secondo le limitazioni e precisazioni già effettuate);
- Dalla scala di comunicazione con il sub.3 di proprietà aliena. Detto passaggio dovrà essere regolamentato/interdetto se necessario;

L'edificio gode delle parti comuni di cui all'art. 1117 c.c. e comunque come risulta dai titoli di provenienza.

E' inoltre da considerarsi comune l'ascensore interno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nel comune di ...omississ...non vi sono terreni gravati da usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come chiarito, la struttura portante è in calcestruzzo armato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il locale cantinato risulta essere utilizzato dal sig. ...omississ..., padre dell'esecutato nonché usufruttuario dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Il cespite sub 5, per la quota di piena proprietà pari ad 1/ 4 e per la quota di nuda proprietà pari ad 1/ 4, è pervenuto al sig. ...omississ... per atto di pubblicazione di testamento olografo, del 16/05/2014 per Notaio



Francesco Tafuri di Napoli, n. rep. 2313, n. racc. 1520, trascritto presso la Conservatoria di Caserta il 26/05/2014, R.G. n. 23646 e RP. n. 13101, da potere di ...omississ...a ...omississ...(NA), C.F.: ...OMISSISS....

Sussiste trascrizione del legato testamentario, del 17/06/2025, ai numeri 24638/19387.

Altresì, alla sig.ra ...omississ..., i suddetti diritti, tra l'altro, sono pervenuti per atto di compravendita del 18/04/2005 per Notaio Massimo de Loges di Avellino, rep. n. 140381 e raccolta n. 16317, trascritto presso la Conservatoria di Caserta il 05/05/2005 R.G. 22183 R.P. 12514, con il quale acquistava dal marito (in regime di separazione dei beni) ...omississ..., nato a ...omississ.....omississ...C.F.: ...OMISSISS..., la nuda proprietà per la quota di 1/2.

Altresì, ai coniugi ...omississ...e ...omississ..., il terreno su cui sorge il fabbricato in oggetto, è pervenuto per atto di compravendita del 06/10/1993 per Notaio Salvatore Napolitano di Nola, n. rep. 286428, n. racc. 8806, trascritto presso la Conservatoria di Caserta il 13/10/1993, RG. n. 22359 e RP. n. 18183, dai ...omississ...Il terreno era sito in ...omississ...alla Via Madonna del Porto, censito in catasto terreni al F. 2 p.lla 1152 mq 638. L'acquisto fu fatto in regime di comunione legale dei beni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a NOLA (NA) il 15/12/2021
Reg. gen. 48481 - Reg. part. 5092
Importo: € 275.000,00
A favore di ...OMISSISS...
Contro ...omississ...

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a S.M.C.V. il 05/05/2005
Reg. gen. 22183 - Reg. part. 12514
A favore di ...OMISSISS...
Contro ...omississ...
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO**
Trascritto a S.M.C.V. il 26/05/2014
Reg. gen. 23646 - Reg. part. 13101
A favore di ...OMISSISS..., ...omississ...
Contro ...OMISSISS...
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - RINUNZIA AD AZIONE DI RIDUZIONE**
Trascritto a S.M.C.V. il 26/05/2014
Reg. gen. 23647 - Reg. part. 13102
A favore di ...OMISSISS...
Contro ...omississ..., ...OMISSISS..., ...omississ...
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
Trascritto a S.M.C.V. il 22/07/2014
Reg. gen. 29639 - Reg. part. 17952



A favore di ...OMISSISS..., ...omississ...

Contro ...OMISSISS...

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a S.M.C.V. il 17/01/2025

Reg. gen. 1808 - Reg. part. 1469

A favore di ...OMISSISS...

Contro ...omississ...

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACQUISTO DI LEGATO**

Trascritto a S.M.C.V. il 17/06/2025

Reg. gen. 24638 - Reg. part. 19387

A favore di ...omississ...

Contro ...omississ...

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di ...omississ...è dotato di Piano Regolatore Generale adottato con delibera consiliare n. 32 del 05/02/83 ed approvato con Decreto Presidente Amministrazione Provinciale di Napoli n. 6 del 15/07/85.

La successiva Variante al Piano Regolatore Generale è stata adottata con con la deliberazione consiliare n. 21 del 6 maggio 1997 e successivamente riadottata a seguito dei rilievi espressi dall'Autorità di Bacino Nord-Occidentale della Campania con deliberazione consiliare n. 55 del 30 ottobre 2001.

Il cespite in oggetto si trova all'interno della Zona Territoriale Omogenea B - Zona totalmente o parzialmente edificata ed in maniera più specifica rientra nella sottozona B.3 - zona parzialmente edificata con piano di lottizzazione operante come specificato nelle NTA vigenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Ad oggi sono pervenute due pratiche edilizie, entrambe inerenti all'intervento di realizzazione dell'edificio di cui al pignoramento.

In data 14/10/1993, il sig. ...omississ...ha ottenuto, con pratica edilizia n. 07/94, protocollo n. 3399, la concessione edilizia per la realizzazione di un edificio a destinazione civile e commerciale, da eseguirsi nel Comune di San Paolo Bel Sito, nell'ambito della lottizzazione denominata "Parco Tiglio", identificata catastalmente al foglio 2, particella 1152, lotto 1. La concessione è stata rubricata con il n.05/1995 del 28/09/1995.

Con pratica edilizia n. 15/97 è stata presentata una variante in sanatoria. Detta variante è stata regolarizzata mediante concessione edilizia in sanatoria n. 2-S.E., rilasciata in data 20/04/1998.



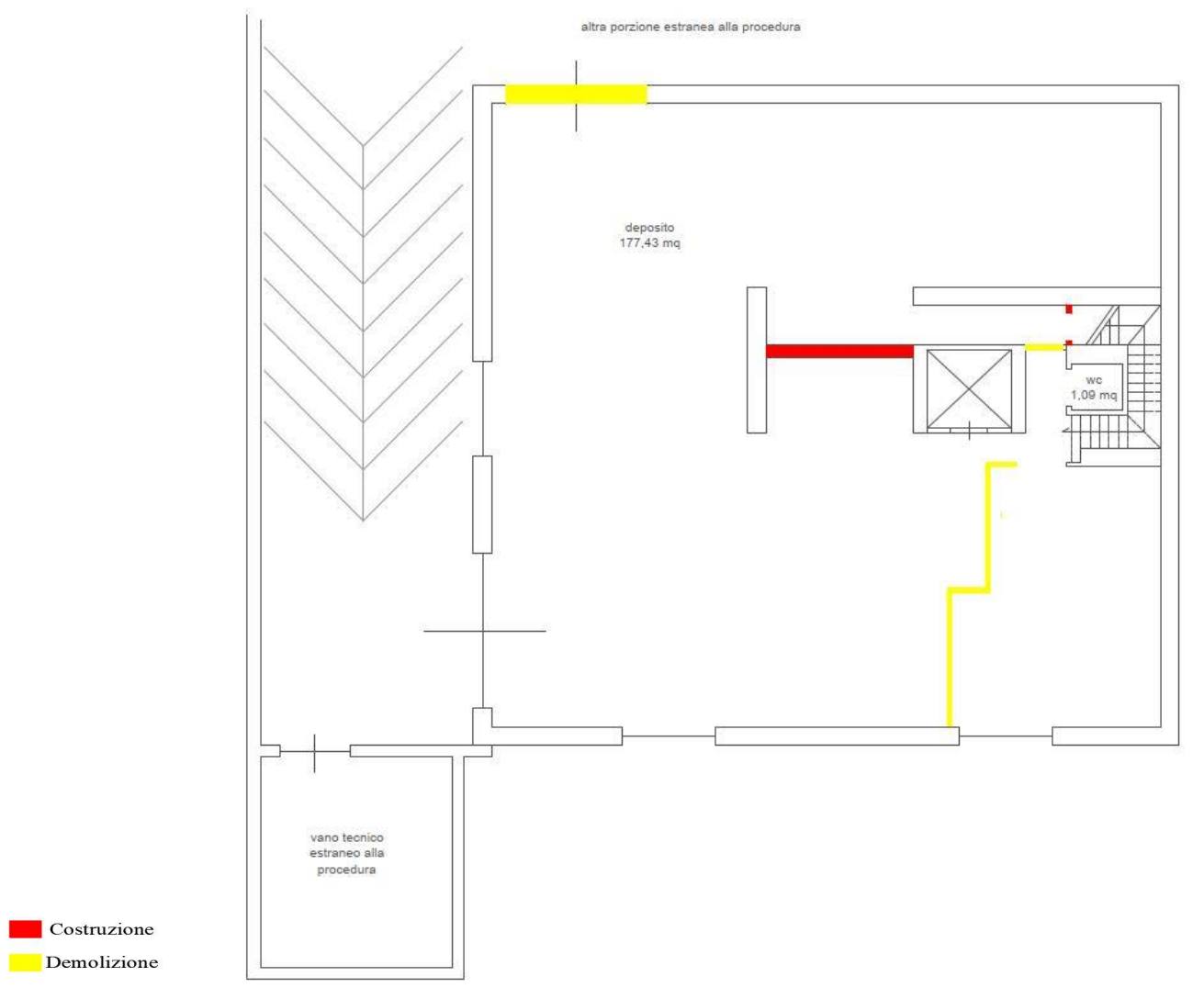


FIGURA 10: REGOLARITÀ EDILIZIA PIANO SEMINTERRATO

Dai grafici allegati alla pratica edilizia n. 15/97 relativi alla variante urbanistica si evincono difformità in merito alla suddivisione interna rispetto all'intervento originario e la presenza di un nuovo varco che collega il deposito ad un nuovo volume non pignorato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'appartamento non fa parte di un complesso condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a ...omississ...(NA) - Strada Statale 367, n. 9, censito in C.F. al Foglio N.2, P.lla 1331, Sub. 4.

A) RICERCHE DI MERCATO

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per le abitazioni ricadenti nella zona di ...omississ...(NA), un prezzo di mercato medio di € 1299,42 circa per metro quadrato di superficie commerciale.

TABELLA 1: ANNUNCI IMMOBILIARI

Annunci immobiliari di zona			
320.000,00 €	223 mq	1435,00	€/mq
275.000,00 €	217 mq	1267,00	€/mq
299.000,00 €	250 mq	1196,00	€/mq
Media 1299,42 euro/mq			

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

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI
Comune: SAN PAOLO BEL SITO
Fascia/zona: Periferica/VIA PER NOLA, VIA PER LAURO, LIVARDI
Codice di zona: D2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	810	1250	L	2,7	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	840	L	1,8	2,8	L
Ville e Villini	NORMALE	860	1300	L	2,9	4,3	L

FIGURA 11: QUOTAZIONI OMI

Il valore medio di mercato, secondo le quotazioni immobiliari OMI, per il semestre 2 anno 2024 e di **1.080,00 €/mq.**

C) BORSINO IMMOBILIARE

Il Borsino Immobiliare fornisce le seguenti indicazioni per il comune di ...omississ...(NA):



Quotazioni Immobiliari di Zona

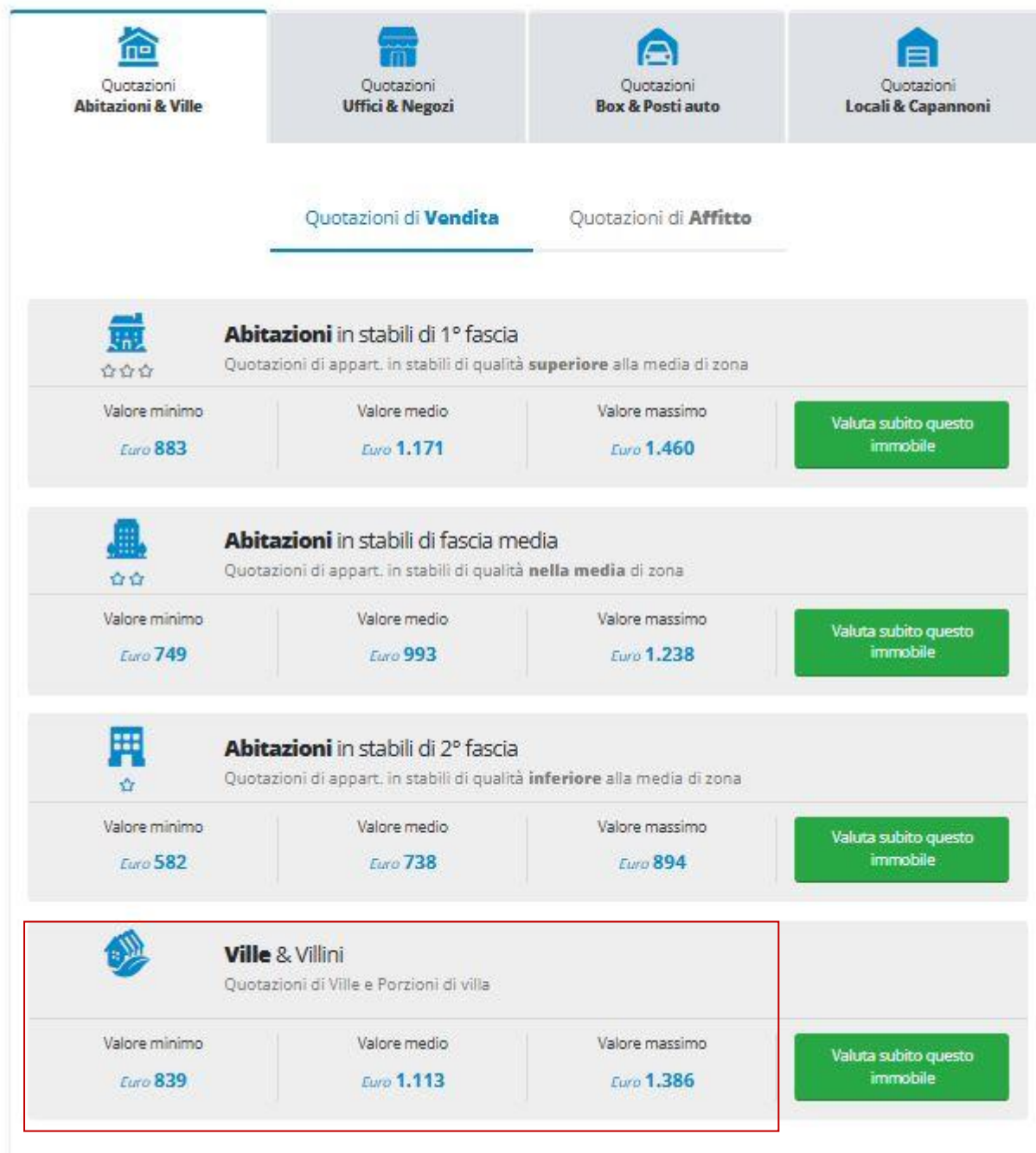


FIGURA 12: QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE

Il valore di mercato, secondo le quotazioni del Borsino Immobiliare, è di **€/mq 1113,00**.

Pertanto, il valore medio tra gli annunci immobiliari, le quotazioni O.M.I. ed il Borsino Immobiliare è pari ad **€/ mq 1.164,14**.

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

TABELLA 2: TABELLA DEI COEFFICIENTI DI RIDUZIONE

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)
Localizzazione	1,00
Collegamenti	1,00
Posizione	0,95
Maggiore di 180 mq	0,85
Luminosità	1,05
Pertinenze esclusive/ spazi comuni	1,30
Vetustà	1,00
Costruzione c.a.	1,05
Piano	0,90
Impianti	1,00
Infissi	1,00
Pavimenti	1,02
Bagni	1,00
Finiture	1,00
Manutenzione	1,00
Coeff. Complessivo K	1,06

Con i dati così elaborati, si ottiene la seguente tabella:

TABELLA 3: TABELLA RIEPILOGATIVA

Coefficiente complessivo K	Valore medio unitario (V.M.U.) [€]	Superficie commerciale (mq)	Valore di stima provvisorio [€]
1,06	1164,00	335,33	413.743,56



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

- 5% per assenza di garanzia: € 20.687,18;
- Modifiche alla logica dell'ascensore, quota parte: € 2.000,00;
- Verifica di conformità ed autonomia impianti, eventuali modifiche: € 5.000,00;
- Servitù di passaggio a favore del sub.3 sulla corte esterna: € 7.000,00;
- Rimozione e smaltimento tettoia abusiva su corte esterna + sanatoria urbanistica: € 5.000,00;
- Variazioni catastali: € 2.000,00;

Con le considerazioni espresse, **il valore della piena proprietà** dell'unità immobiliare è pari ad: € 413.743,56 - € 20.687,18 - € 2.000,00 - € 5.000,00 - € 7.000,00 - € 5.000,00 - € 2.000,00 = **€ 372.056,38**.

Il valore dell'usufrutto è calcolato sulla scorta della tabella dell'usufrutto dell'anno 2025:

TABELLA 4: TABELLA DELL'USUFRUTTO DELL'ANNO 2025

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	38,00	95,00	5,00
da 21 a 30	36,00	90,00	10,00
da 31 a 40	34,00	85,00	15,00
da 41 a 45	32,00	80,00	20,00
da 46 a 50	30,00	75,00	25,00
da 51 a 53	28,00	70,00	30,00
da 54 a 56	26,00	65,00	35,00
da 57 a 60	24,00	60,00	40,00
da 61 a 63	22,00	55,00	45,00
da 64 a 66	20,00	50,00	50,00
da 67 a 69	18,00	45,00	55,00
da 70 a 72	16,00	40,00	60,00
da 73 a 75	14,00	35,00	65,00
da 76 a 78	12,00	30,00	70,00
da 79 a 82	10,00	25,00	75,00
da 83 a 86	8,00	20,00	80,00
da 87 a 92	6,00	15,00	85,00
da 93 a 99	4,00	10,00	90,00

L'usufruttuario ha 72 anni, per cui l'usufrutto (1/1) vale: € 372.056,38 * 0,4 = € 148.822,55;

La nuda proprietà (1/1) vale: € 372.056,38 * 0,6 = € 223.233,83;

La quota di pertinenza della procedura vale: $\frac{1}{2}$ N.P. + $\frac{1}{2}$ P.P = € 223.233,83/2 + € 372.056,38/2 = € 111.616,91 + € 186.028,19 = **€ 297.645,10**.



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale deposito ubicato a ...omississ...(NA) - strada statale 367, n.9 - censito in C.F. al Foglio N.2, P.lla 1331, Sub. 5.

Ai soli fini della determinazione del valore unitario di mercato, l'immobile è stimato come pertinenza comunicante del generico appartamento sovrastante, seppur venduto in autonomo lotto.

Pertanto il valore unitario è fissato in €/mq 1.164,00 x 0,5 = €/mq 582,00.

TABELLA 5: TABELLA DEI COEFFICIENTI DI RIDUZIONE

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)
Localizzazione	1,00
Collegamenti	1,00
Posizione	0,95
Compreso tra 121 e 180	0,90
Luminosità	0,95
Pertinenze esclusive/ spazi comuni	1,30
Vetustà	1,00
Costruzione c.a.	1,07
Piano	0,85
Impianti	1,00
Infissi	1,00
Pavimenti	1,02
Bagni	1,00
Finiture	1,00
Manutenzione	1,00
Coeff. Complessivo K	0,98

Con i dati così elaborati, si ottiene la seguente tabella:

TABELLA 6: TABELLA RIEPILOGATIVA

Coefficiente complessivo K	Valore medio unitario (V.M.U.) [€]	Superficie commerciale (mq)	Valore di stima provvisorio [€]
0,98	582,00	217,25	123.910,71



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

- 5% per assenza di garanzia: € 6.195,53;
- Modifiche alla logica dell'ascensore, quota parte: € 2.000,00;
- Verifica di conformità ed autonomia impianti, eventuali modifiche: € 2.000,00;
- Servitù di passaggio a favore dei locali posti sul lato EST e del locale tecnico esterno: € 5.000,00;
- Sanatoria urbanistica: € 4.000,00;
- Variazioni catastali: € 2.000,00;
- Regolamentazione/interdizione scala interna da P.T.: € 3.000,00.

Con le considerazioni espresse, **il valore della piena proprietà** dell'unità immobiliare è pari ad: € 123.910,71 - € 6.195,53 - € 2.000,00 - € 2.000,00 - € 5.000,00 - € 4.000,00 - € 2.000,00 - € 3.000,00 = € **99.715,17**.

- Il valore dell'usufrutto è calcolato sulla scorta della tabella dell'usufrutto dell'anno 2025:

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	38,00	95,00	5,00
da 21 a 30	36,00	90,00	10,00
da 31 a 40	34,00	85,00	15,00
da 41 a 45	32,00	80,00	20,00
da 46 a 50	30,00	75,00	25,00
da 51 a 53	28,00	70,00	30,00
da 54 a 56	26,00	65,00	35,00
da 57 a 60	24,00	60,00	40,00
da 61 a 63	22,00	55,00	45,00
da 64 a 66	20,00	50,00	50,00
da 67 a 69	18,00	45,00	55,00
da 70 a 72	16,00	40,00	60,00
da 73 a 75	14,00	35,00	65,00
da 76 a 78	12,00	30,00	70,00
da 79 a 82	10,00	25,00	75,00
da 83 a 86	8,00	20,00	80,00
da 87 a 92	6,00	15,00	85,00
da 93 a 99	4,00	10,00	90,00

- L'usufruttuario ha 72 anni, per cui l'usufrutto (1/1) vale: € 99.715,17 * 0,4 = € 39.886,07;
- La nuda proprietà (1/1) vale: 99.715,17 * 0,6 = € 59.829,10;
- **La quota di pertinenza della procedura** vale: 1/4 N.P. + 1/4 P.P. = € 59.829,10/4 + € 99.715,17/4 = € € 14.957,27 + € 24.928,79 = € **39.886,06**.



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

Casalnuovo di Napoli, li 02/09/2025

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1 - VALORE A BASE D'ASTA: € 372.056,38, OFFERTA MINIMA: € 279.042,29

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a ...omississ...(NA) - Strada Statale 367, n. 9, piano T-1-2.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1331, Sub. 4, Categoria A2, classe 6, cons. 8 vani, rendita € 764,36.

LOTTO 2 - VALORE A BASE D'ASTA: € 99.715,17, OFFERTA MINIMA: € 74.786,38

- **Bene N° 2** - Locale deposito ubicato a ...omississ...(NA) - strada statale 367, n.9, piano S1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1331, Sub. 5, Categoria C2, classe 3, consistenza 203 mq, rendita € 314,52.

