TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mazza Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 167/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

SOMMARIO

Incarico 5
Premessa 5
Descrizione 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, interno 3, piano primo. 5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, piano S1 5
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, piano terzo 5
Lotto Unico 5
Completezza documentazione ex art. 567 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, interno 3, piano primo 6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, piano S1 6
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, piano terzo 6
Titolarità 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, interno 3, piano primo 6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, piano S1 6
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, piano terzo**Errore. Il segnalibro non è definito.**
Confini 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, interno 3, piano primo 7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, piano S1 7
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, piano terzo 7
Consistenza 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, interno 3, piano primo 7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, piano S1 8
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, piano terzo 9
Cronistoria Dati Catastali 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, interno 3, piano primo 9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, piano S1 10
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, piano terzo 10
Dati Catastali 11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, interno 3, piano primo 11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, piano S1 11

Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, piano terzo 12

Precisazioni 12

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, interno 3, piano primo 12

Bene N° 2 - Garage ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, piano S1 ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, piano terzo 12

Patti 13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, interno 3, piano primo 13

Bene N° 2 - Garage ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, piano S1 ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, piano terzo 13

Stato conservativo 13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, interno 3, piano primo 13

Bene N° 2 - Garage ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, piano S1 13

Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, piano terzo 13

Parti Comuni 14

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, interno 3, piano primo 14

Bene N° 2 - Garage ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, piano S1 14

Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, piano terzo 14

Servitù, censo, livello, usi civici 14

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, interno 3, piano primo 14

Bene N° 2 - Garage ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, piano S1 14

Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, piano terzo 14

Caratteristiche costruttive prevalenti 14

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, interno 3, piano primo 14

Bene N° 2 - Garage ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, piano S1 15

Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, piano terzo 15

Stato di occupazione 16

Provenienze Ventennali 16

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, interno 3, piano primo 16

Bene N° 2 - Garage ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, piano S1 ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, piano terzo**Errore. Il segnalibro non è definito.**

Formalità pregiudizievoli 18

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, interno 3, piano primo 18

Bene N° 2 - Garage ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, piano S1 18

Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, piano terzo 18

Normativa urbanistica 19

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, interno 3, piano primo 19

Bene N° 2 - Garage ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, piano S1 19

Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, piano terzo 19

Regolarità edilizia 20

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, interno 3, piano primo 20

Bene N° 2 - Garage ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, piano S1 20

Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, piano terzo 21

Stima / Formazione lotti 23

Riepilogo bando d'asta 29

Lotto Unico 29

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 167/2025 del R.G.E. 31

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 150.038,85 31

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 33

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, interno 3, piano primo 33

Bene N° 2 - Garage ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, piano S1 33

Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, piano terzo**Errore. Il segnalibro non è definito.**

INCARICO

All'udienza del 10/01/2026, La sottoscritta Arch. Mazza Tiziana, con studio in Via Ben Hur, 10 - 80126 - Napoli (NA), email arch.tiziana@gmail.com, PEC tiziana.mazza@archiworldpec.it, Tel. 081 7 645 229, Fax 081 7 645 229, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/01/2026 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 Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo, 80030, scala B, interno 3, piano primo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo, 80030, scala B, piano S1
- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo, 80030, scala B, piano terzo

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, INTERNO 3, PIANO PRIMO

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, PIANO S1

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, PIANO TERZO

Immobili siti nelle immediate vicinanze del centro storico di Cimitile (Na) precisamente in via Don Luigi Sturzo. La zona è prevalentemente residenziale ed è molto tranquilla, la palazzina in cui sono inseriti i beni è ubicata in un parco denominato "Parco delle Camelie" si trova in una zona periferica residenziale di Cimitile, ma non isolata, la strada è inserita in un contesto che ha anche una componente artigianale commerciale e beneficia della vicinanza alle principali direttrici del Nolano, oltre alla vicinanza al Vulcano Buono, CIS, Interporto e alle principali arterie autostradali. Dal punto di vista urbanistico, Cimitile presenta una combinazione di tessuto residenziale consolidato, abitazioni più recenti e aree ancora non completamente urbanizzate

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo, 80030, scala B, interno 3, piano primo.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo, 80030, scala B, piano S1.

- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo, 80030, scala B, piano terzo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, INTERNO 3, PIANO PRIMO

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, PIANO S1

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, PIANO TERZO

Per i beni NN. 1-2-3 si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, INTERNO 3, PIANO PRIMO

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, PIANO S1

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, PIANO TERZO

I Beni oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- ******* Omissis ******* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Per quanto attiene la verifica del diritto di proprietà degli immobili pignorati alla data di notifica del pignoramento immobiliare, si evidenzia che la esecutata ha acquistato la quota di ½ del diritto di proprietà con atto di compravendita del 2006 e la residua quota di ½ del diritto di proprietà con atto di accettazione del 2008 della donazione da parte del coniuge ******* Omissis *******.
Per quanto sopra evidenziato, può affermarsi che, alla data (24.07.2025) di notifica dell'atto di pignoramento, gli immobili distinti al foglio 4, p.lla 789 subb. 21+23+27, erano di esclusiva proprietà di ******* Omissis *******.

Il pignoramento immobiliare ha correttamente colpito la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà appartenente a D'Amelio Genoveffa sugli immobili identificati al foglio 4, p.lla 789 subb. 21+23+27.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, INTERNO 3, PIANO PRIMO

confina con:
appartamento int. n.22;
cortile comune;
vano scala.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, PIANO S1

confina con:
box sub. 28;
area manovra;
cassa scale.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, PIANO TERZO

confina con:
lastrico solare sub. 24;
cortile comune;
torrino scale.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, INTERNO 3, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,04 mq	79,00 mq	1	79,00 mq	2,75 m	primo
Balcone 1	13,50 mq	13,50 mq	0,285	3,85 mq	2,75 m	primo
Balcone 2	11,07 mq	11,07 mq	0,285	3,15 mq	2,75 m	primo
			Totale superficie convenzionale:	**86,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**86,00 mq**		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Immobile sito nelle immediate vicinanze del centro di Cimitile (Na) precisamente in via Luigi Sturzo snc. La zona è prevalentemente residenziale ed è molto tranquilla, la palazzina è ubicata in un parco denominato Parco delle Camelie che è composto da vari edifici residenziali della stessa tipologia architettonica di altezza due piani fuori terra (piano rialzato, primo e secondo oltre il lastrico di copertura ed il piano seminterrato) circondati da

un'ampia area esterna comune recintata e chiusa da un cancello sia carrabile che pedonale, tutti i piani fuori terra degli edifici sono occupati da appartamenti e lastrici solari mentre ai piani sotterranei sono locati i box auto.

Trattasi di un appartamento posto al primo piano di una palazzina di due piani fuori terra, oltre il piano sotterraneo e il lastrico di copertura.
La palazzina così come tutta l'area del parco sono buone condizioni di manutenzione, è munita di area parcheggio esterna.

L'ingresso alla palazzina avviene mediante un portone in ferro e vetro che consente di accedere all'unica cassa scala che serve i vari piani dell'edificio invece al piano interrato vi si può accedere anche esternamente da un accesso carrabile presente sul laterale della palazzina, non è munito di ascensore e non sussiste servizio di portierato, ma è munito di impianto citofonico funzionante.

L'appartamento è munito di porta blindata; appena si entra nell'appartamento ci si ritrova in un'ampia camera soggiorno- cucina, di qui si accede ad un primo bagno ed al disimpegno che conduce nel secondo bagno e nella due camere da letto. Tutti gli ambienti sono in buone condizioni di manutenzione e molto luminosi con affacci tranquilli sull'area estera del parco;
L'altezza interna utile è di circa 2,75 m.
La pavimentazione dell'appartamento è in gres porcellanato di formato medio colore marrone chiaro per gli ambienti cucina, soggiorno, disimpegno e camere da letto; per quanto riguarda i bagni invece la pavimentazione così come il rivestimento alle pareti è in piastrelle di colore differenti di piccole dimensioni, parte del rivestimento delle pareti della cucina è in piastrelle di gres colore bianco, nelle camere da letto invece il pavimento è in parquet. Le pareti interne dell'intero appartamento sono tinteggiate con pittura lavabile; le porte di accesso alle varie camere sono in legno tamburato con sistema a battente e si trovano in buone condizioni di manutenzione, gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno e vetro termocamera, dotati napoletane esterne oscuranti; gli impianti elettrico, di riscaldamento e igienico-sanitario realizzati sotto traccia. non mi è stata fornita certificazione degli impianti elettrico ed idraulico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO , 80030, SCALA B, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	37,00 mq	41,00 mq	0,5	20,50 mq	2,91 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**20,50 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**20,50 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Autorimessa box auto posto al piano terra della palazzina in cui è sito il **Bene n. 1** (appartamento).

Trattasi di un ampio box auto posto al piano seminterrato con accesso pedonale dalla cassa scale comune con l'appartamento **Bene 1**, e da un ampio accesso dall'esterno comune mediante una rampa, è munito di chiusura in ferro avvolgibile manualmente, ed è abbastanza luminoso; gli impianti elettrico, di riscaldamento e igienico-sanitario realizzati sotto traccia. non mi è stata fornita certificazione degli impianti elettrico ed idraulico.
Esso è posto al piano sotterraneo di una palazzina di due piani fuori terra (piano rialzato e primo piano) oltre il

lastrico di copertura.
La palazzina così come tutta l'area del parco sono buone condizioni di manutenzione.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, PIANO TERZO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	102,00 mq	102,00 mq	0,10	10,20 mq	0,00 m	Terzo
			Totale superficie convenzionale:	**10,20 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**10,20 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lastrico solare posto al terzo piano della palazzina in cui sono siti il **Bene n. 1** ed il **bene n. 2** precisamente in via Luigi Sturzo snc. "Parco delle Camelie" che è composto da vari edifici residenziali della stessa tipologia architettonica di altezza due massimo tre piani circondati da un'ampia area esterna comune recintata e chiusa da un cancello sia carrabile che pedonale, tutti i piani fuori terra degli edifici sono occupati da appartamenti e lastrici solari mentre ai piani sotterranei sono locati i box auto.

Trattasi di un ampio lastrico di copertura con vista aperta e con accesso dalla cassa scale comune con l'appartamento **Bene 1** ed il box **Bene n.2.**
La palazzina così come tutta l'area del parco sono buone condizioni di manutenzione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, INTERNO 3, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **06/04/2006** al **14/06/2006**	##ING. FRANCESCO BASILE## S.R.L.sede in CIMITILE (NA) CF.02515051213 diritto di Proprieta' 1000/1000.	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 789, Sub. 21 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 435,19 Piano Primo
Dal **14/06/2006** al **31/10/2008**	##D'AMELIO Genoveffa## nata a NAPOLI (NA) il 25/04/1980 cf.DMLGVF80D65F839H diritto di proprietà 1/2 ##SCOGNAMIGLIO Stanislao nato a TORRE DEL GRECO (NA) il 27/01/1975 cf.SCGSNS75A27L259N Proprieta' 1/2 fino al 31/10/2008.	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 789, Sub. 21 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 453,19 Piano Primo
Dal al **12/09/2026**	##D'AMELIO Genoveffa## nata a NAPOLI (NA) il 25/04/1980 cf.DMLGVF80D65F839H	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 789, Sub. 21 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 453,19 Piano Primo

Con atto del 31/10/2008 Pubblico ufficiale **** *Omissis* **** Sede AVERSA (CE) Repertorio n. 67549 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 34159.1/2008 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 05/11/2008;
Con atto del 14/06/2006 Pubblico ufficiale **** *Omissis* **** Sede FRIGNANO (CE) Repertorio n. 79653 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17480.1/2006 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 20/06/2006.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **06/04/2006** al **14/06/2006**	##**** *Omissis* ****## S.R.L.sede in CIMITILE (NA) CF.02515051213 diritto di Proprieta' 1000/1000.	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 789, Sub. 27 Categoria C6 Cl.5, Cons. 38 mq. Rendita € 88,31 Piano S1
Dal **14/06/2006** al **31/10/2008**	**** *Omissis* **** nata a NAPOLI (NA) il 25/04/1980 cf.DMLGVF80D65F839H diritto di proprietà 1/2 ## **** *Omissis* **** nato a TORRE DEL GRECO (NA) il 27/01/1975 cf.SCGSNS75A27L259N Proprieta' 1/2 fino al 31/10/2008.	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 789, Sub. 27 Categoria C6 Cl.5, Cons. 38 Superficie catastale 42 mq Rendita € 88,31 Piano S1
Dal al **12/09/2026**	**** *Omissis* **** nata a NAPOLI (NA) il 25/04/1980 cf.DMLGVF80D65F839H	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 789, Sub. 27 Categoria C6 Cl.5, Cons. 38 Superficie catastale 42 mq Rendita € 88,31 Piano S1

Con atto del 31/10/2008 Pubblico ufficiale **** *Omissis* **** Sede AVERSA (CE) Repertorio n. 67549 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 34159.1/2008 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 05/11/2008;
Con atto del 14/06/2006 Pubblico ufficiale **** *Omissis* **** Sede FRIGNANO (CE) Repertorio n. 79653 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17480.1/2006 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 20/06/2006.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, PIANO TERZO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **06/04/2006** al **14/06/2006**	**** *Omissis* **** S.R.L.sede in CIMITILE (NA) CF.02515051213 diritto di Proprieta' 1000/1000.	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 789, Sub. 23 Categoria F5, Cons. 102 Piano Terzo
Dal **14/06/2006** al **31/10/2008**	**** *Omissis* **** nata a NAPOLI (NA) il 25/04/1980 cf.DMLGVF80D65F839H diritto di proprietà 1/2 **** *Omissis* **** nato a TORRE DEL GRECO (NA) il 27/01/1975 cf.SCGSNS75A27L259N Proprieta' 1/2 fino al 31/10/2008.	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 789, Sub. 23 Categoria F5, Cons. 102 mq Piano Terzo

Dal al **12/09/2026**	******* Omissis ******* nata a NAPOLI (NA) il 25/04/1980 cf.DMLGVF80D65F839H	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 789, Sub. 27 Categoria F5, Cons. 102 mq Piano Terzo

Con atto del 31/10/2008 Pubblico ufficiale ******* Omissis ******* Sede AVERSA (CE) Repertorio n. 67549 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 34159.1/2008 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 05/11/2008;
Con atto del 14/06/2006 Pubblico ufficiale ******* Omissis ******* Sede FRIGNANO (CE) Repertorio n. 79653 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17480.1/2006 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 20/06/2006.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, INTERNO 3, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	789	21		A2	5	4,5	86 mq	453,19 €	primo	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
La planimetria catastale corrisponde a quanto rilevato dalla sottoscritta.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	789	27		C6	5	38	42 mq	88,31 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. La planimetria catastale corrisponde a quanto rilevato dalla sottoscritta.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, PIANO TERZO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	789	23		F5		102 mq.			Terzo	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
La planimetria catastale corrisponde a quanto rilevato dalla sottoscritta.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, INTERNO 3, PIANO PRIMO

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, PIANO S1

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, PIANO TERZO

Per ottemperare all'incarico affidatole, la scrivente C.T.U. arch. Tiziana Mazza ha effettuato un accurato studio documentale degli atti depositati nei fascicoli delle parti, relative indagini presso i Pubblici Uffici nonché un accesso, per visionare il bene oggetto di esproprio. Il primo accesso è avvenuto il 26/02/2026 alle ore 10.00, in Cimitile (NA) alla Luigi Sturzo snc previo avviso da parte del custode nominato nella procedura, avv. Marcello de Giorgio, all'esecutata la sig.ra ******* Omissis *******, al sopralluogo era presente ed ha permesso l'accesso il sig. ******* Omissis ****** alle ore 10.40 sono terminate le operazioni di sopralluogo.

Con atto di pignoramento del 24/07/2025, trascritto Caserta-SMCV 15.09.2025 ai nn. 36107/28265 a favore di ******* Omissis *******. con sede in Parma (PR) C.F. 02113530345 e contro ******* Omissis ****** nata a Napoli il 25.04.1980 C.F. DML GVF 80D65 F839H. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili siti nel comune di Cimitile (NA) identificati al foglio 4, p.lla 789 subb. 21+23+27. Immobili come da seguente descrizione:
Immobili siti nel Comune di Cimitile (NA) in Via Luigi Sturzo snc per la quota 1/1 del diritto di proprietà Genoveffa D'Amelio, censito nel N.C.E.U. del predetto Comune: -

-foglio 4 p.lla 789, subalterno 21 categoria A/2, Piano primo;

- foglio 4 p.lla 789, subalterno 27 categoria C/2, Piano S1;

- foglio 4 p.lla 789, subalterno 23 categoria F/5, Piano Terzo;

Sono stati esaminati gli atti del procedimento controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c. Si segnala la correttezza degli identificativi riportati nell'atto di pignoramento, i quali consentono di individuare in maniera corretta ed univoca i beni oggetto del

pignoramento. La scrivente C.T.U. non ha dubbi sull'identificazione dei beni.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, INTERNO 3, PIANO PRIMO

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, PIANO S1

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, PIANO TERZO

Relativamente ai beni oggetto della procedura, nel fascicolo di produzione risulta essere stata prodotta la seguente documentazione:
-Pignoramento del 24/07/2025, trascritto Caserta-SMCV 15.09.2025 ai nn. 36107/28265;
-Certificazione Notarile emessa ai sensi della Legge n.302/98 e sue modifiche, rilasciata nei termini previsti dal 2° comma Art. 567 c.p.c. Ubicazione, descrizione e Dati catastali dell'immobile del 12/03/2025 redatta dal Notaio dott. ******* Omissis *******, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla via San Francesco D'Assisi.

Si ritiene pertanto completa la documentazione ex art.569 c.p.c.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, INTERNO 3, PIANO PRIMO

L'appartamento è abbastanza luminoso e gode di una ottima esposizione, nel complesso si trova in buone condizioni di manutenzione per ciò che concerne finiture ed impianti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, PIANO S1

l'immobile è ampio e luminoso può essere utilizzato contemporaneamente anche come deposito, nel complesso si trova in buone condizioni di manutenzione per ciò che concerne finiture ed impianti.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, PIANO TERZO

l'immobile è ampio e panoramico, nel complesso si trova in buone condizioni di manutenzione per ciò che concerne la pavimentazione con guaina protettiva.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, INTERNO 3, PIANO PRIMO

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, PIANO S1

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, PIANO TERZO

Gli immobili oggetto di stima così come dichiarato in verbale dal sig. ******* Omissis ******* è inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, INTERNO 3, PIANO PRIMO

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, PIANO S1

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, PIANO TERZO

I beni oggetto di pignoramento non sono gravati né da censo né da livello o uso civico. Il diritto sul bene del debitore è un diritto di proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, INTERNO 3, PIANO PRIMO

Appartamento con doppia esposizione a nord ed a sud, luminoso ed in buono stato di manutenzione, posto al primo piano di una palazzina di costruzione recente sita in Cimitile (Na) in Luigi Sturzo. il fabbricato è in cemento armato ed è composto da due piani fuori terra oltre lastrico di copertura ed il piano sotterraneo adibito a garage, il piano terra ed il primo piano sono adibiti ad abitazioni, mentre il piano sotterraneo a box e cantinole, esternamente nell'area comune c'è la possibilità di parcheggio non custodito. Il contesto è signorile e la palazzina nonché l'area esterna si presentano in ottime condizioni di manutenzione.

Dal punto di vista costruttivo, il fabbricato presenta una struttura portante intelaiata in cemento armato con solai di tipo misto latero cementizio. tutte le pareti esterne dell'edificio sono intonacate con intonaco a calce e tinteggiate con pitture traspiranti in colori tenui, le napoletane esterne sono in ferro. La copertura dell'edificio è piana.
L'immobile oggetto di stima è posto al primo piano del su detto fabbricato, occupa una superficie di 86 mq ed è

composto soggiorno cucina in un unico ambiente, bagno poi ci si immette in un disimpegno dal quale si accede alle due camere dal letto ed un secondo bagno tutti gli ambienti sono ben illuminati ed arieggiati naturalmente.
L'appartamento è in buone condizioni di manutenzione.
L'altezza interna utile di 2,75 m; la pavimentazione di tutto l'appartamento e in piastrelle in grès porcellanato di colore chiaro e di medie dimensioni, nei bagni e sui balconi invece il pavimento è in un formato più piccolo con diversa colorazione in gres, nei bagno le pareti sono rivestite con mattonelle in gres porcellanato di piccole dimensioni di colore chiaro; le pareti interne sono in gran parte intonacate e tinteggiate con pittura lavabile; le porte di accesso alle varie camere sono in legno tamburato, stile classico, prevalente con sistema di apertura ad un battente; gli infissi esterni sono in alluminio -vetrocamera, dotati di persiana esterna napoletana a battente; gli impianti elettrico, di riscaldamento e igienico-sanitario realizzati sotto traccia. E' munito di riscaldamento autonomo e di aria condizionata in due ambienti della casa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, PIANO S1

Box auto con esposizione a nord, in buono stato di manutenzione, posto al piano sotterraneo di una palazzina di costruzione recente sita in Cimitile (Na) in Luigi Sturzo. il fabbricato è in cemento armato ed è composto da due piani fuori terra oltre lastrico di copertura ed il piano sotterraneo adibito a garage, il piano terra ed il primo piano sono adibiti ad abitazioni, mentre il piano sotterraneo a box e cantinole.

Dal punto di vista costruttivo, il fabbricato presenta una struttura portante intelaiata in cemento armato con solai di tipo misto latero cementizio. Tutte le pareti esterne dell'edificio sono intonacate con intonaco a calce e tinteggiate con pitture traspiranti in colori tenui.
L'immobile oggetto di stima è posto al piano sotterraneo del su detto fabbricato, occupa una superficie di 38 mq ed è composto da un unico ambiente ed è in buone condizioni di manutenzione, una parte dell'ambiente viene utilizzato anche come deposito sgabuzzino.
L'altezza interna utile di 2,91 m; la pavimentazione è in piastrelle in grès porcellanato di colore chiaro di piccole dimensioni; le pareti interne sono in gran parte intonacate e tinteggiate con pittura lavabile; la porta di accesso è carrabile ed in ferro avvolgibile non automatizzata; gli accessi all'immobile sono direttamente dalla cassa scale interna della palazzina e dall'area comune esterna mediante una rampa che costeggia la palazzina stessa. Gli impianti elettrico, di riscaldamento e igienico-sanitario realizzati sotto traccia.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, PIANO TERZO

lastrico solare con esposizione a nord, sud, est e ovest, in buono stato di manutenzione, posto al piano terzo di una palazzina di costruzione recente sita in Cimitile (Na) in Luigi Sturzo. il fabbricato è in cemento armato ed è composto da due piani fuori terra oltre lastrico di copertura ed il piano sotterraneo adibito a garage, il piano terra ed il primo piano sono adibiti ad abitazioni, mentre il piano sotterraneo a box e cantinole.
Dal punto di vista costruttivo, il fabbricato presenta una struttura portante intelaiata in cemento armato con solai di tipo misto latero cementizio. Tutte le pareti esterne dell'edificio sono intonacate con intonaco a calce e tinteggiate con pitture traspiranti in colori tenui.
L'immobile oggetto di stima, occupa una superficie di 102 mq ed è composto da un unico ambiente ed è in buone condizioni di manutenzione, gli accessi all'immobile sono direttamente dalla cassa scale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, INTERNO 3, PIANO PRIMO

L'immobile è occupato dal sig. ******* Omissis ******* e dal figlio minore ******* Omissis *******, in forza di assegnazione della casa coniugale contenuto negli accordi di separazione omologati con decreto del 04/02/2016 che esibisce in sede di sopralluogo.
Facendo riferimento alla relazione del custode della procedura, si evince che:
1) il provvedimento di assegnazione della casa coniugale è stato emesso in data (4.02.2016) successiva alla data (19.06.2006) di iscrizione della ipoteca volontaria a favore dell'odierno creditore procedente;
2) il provvedimento di assegnazione della casa coniugale non risulta trascritto.
Alla luce di quanto sopra evidenziato, anche a mente dei principi contenuti nella sentenza della Suprema Corte n. 7776 del 20.04.2016, si ritiene che il provvedimento di assegnazione della casa coniugale non sia opponibile all'aggiudicatario.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, PIANO S1

L'immobile è utilizzato dal sig. ******* Omissis ******* e dal figlio minore ******* Omissis *******.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, PIANO TERZO

L'immobile è utilizzato dal sig. Stanislao Scognamiglio e dal figlio minore Ciro Scognamiglio.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, INTERNO 3, PIANO PRIMO

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, PIANO S1

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, PIANO TERZO

<table>
<tr><th></th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="4">Dal 27/07/2004 al 14/06/2006</td><td rowspan="4">**** Omissis **** srl

cf. 02515051213 Codice Fiscale/P.IVA: 02515051213</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Des Longes Massimo</td><td>27/07/2004</td><td>133510</td><td>15576</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Caserta-SMCV</td><td>09/08/2004</td><td>33324</td><td>23656</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Dal 14/06/2006 al 31/10/2008</td><td>**** Omissis **** nata a Napoli il 25/04/1980 CF. DMLGVF80D65F839H;per i diritti di 1/2 di piena proprietà **** Omissis **** nato a Torre del Greco (NA)il 27/01/1975 cf. SCGSNS75A27L259N per i diritti di 1/2 di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: DMLGVF80D65F839H</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Notaio Romano Elda</td><td>19/06/2006</td><td>79653</td><td>3893</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Caserta-SMCV</td><td></td><td>36577</td><td>17480</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Dal 31/10/2008</td><td>**** Omissis **** nata a Napoli il 25/04/1980 CF. DMLGVF80D65F839H;per i diritti di 1/1 di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: DMLGVF80D65F839H</td><td colspan="4">Donazione accettata</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Notaio De Rosa Ennio</td><td>31/10/2008</td><td>67549</td><td>13597</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Caserta-SMCV</td><td>05/11/2008</td><td>49911</td><td>34159</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- Per atto di compravendita per Notar ******* Omissis ******* del 27/07/2004 all' ******* Omissis ******* S.r.l., la piena proprietà del terreno su cui sono stati edificati gli immobili in oggetto, è pervenuto da ******* Omissis *******, nato a Sperone (AV) il 6.05.1927 per i diritti pari a 10/18 di piena proprietà, da ******* Omissis *******, nata a Cimitile (NA)

il 16.05.1952 per i diritti pari a 2/18 di piena proprietà, da ***** Omissis *****, nato ad Arienzo (CE) il 26.07.1956 per i diritti pari a 2/18 di piena proprietà, ***** Omissis *****, nato a Sperone (AV) il 22.05.1926 per i diritti pari a 4/18 di piena proprietà;
- Per atto di compravendita per Notar ***** Omissis ***** del 14.06.2006, ***** Omissis ***** e ***** Omissis ***** acquistavano dalla Ing. ***** Omissis ***** in regime di separazione dei beni e ciascuno per la quota di 1/2, , la piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione.
- Per atto di donazione per Notar ***** Omissis ***** del 31.10.2008 ***** Omissis ***** riceveva la quota di 1/2 del diritto di proprietà di ***** Omissis ***** sugli immobili in oggetto

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, INTERNO 3, PIANO PRIMO

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, PIANO S1

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, PIANO TERZO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 13/09/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da TTO NOTARILE PUBBLICO
  Iscritto a CASERTA-SMCV il 19/06/2006
  Reg. gen. 36578 - Reg. part. 14401
  Quota: 142.000,00
  Importo: € 142.000,00
  A favore di ***** Omissis *****.
  Contro ***** Omissis *****, ***** Omissis *****
  Rogante: ***** Omissis *****
  Data: 14/06/2006
  N° repertorio: 79654
  N° raccolta: 3894
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a CASERTA il 28/04/2026
  Reg. gen. 16675 - Reg. part. 2463
  Quota: 213.000,00
  Importo: € 213.000,00
  A favore di BANCA INTESA S.P.A.
  Contro ***** Omissis *****, ***** Omissis *****
  Capitale: € 142.000,00
  Rogante: ROMANO ELDA

Data: 14/06/2006
N° repertorio: 79654
N° raccolta: 3894

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a CASERTA il 15/09/2025
  Reg. gen. 36107 - Reg. part. 28265
  Quota: 105.852,20
  A favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.
  Contro ******* Omissis *******

PRECISAZIONI IN MERITO AL QUADRO "C" SOGGETTI: CON ATTO DI DO NAZIONE TRASCRITTO IN DATA 05/11/2008 AI NN.49911/34159 IL SIGNOR SCOGNAMIGLIO STANISLAO HA CEDUTO LA QUOTA DI 1/2 DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI GARANZIA IPOTECARIA ALLA SIGNORA ******* Omissis *******.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, INTERNO 3, PIANO PRIMO

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, PIANO S1

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, PIANO TERZO

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli, con protocollo. n.5516-A del 03/03/2026, nota allegata:
certifica che l'immobile oggetto di esproprio non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lsg 42/2004, Parte Terza dedicata ai beni Paesaggistici.
Si certifica, altresì, che non risultano emanati provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.Lgs 22.01.2004, n. 42 Parte seconda dedicata ai Beni Culturali, nei confronti degli immobili in oggetto.

In seguito alla richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica inviata al Comune di Cimitile prot. n° 0016837 del 10/03/2025 si conviene quanto segue:
nel P.R.G. vigente del Comune di Cimitile approvato con D.P.G.R.C. 552 del 15/02/98 (TAV.P2.3 - "Disciplina d'uso dei suoli"), è in parte destinato a "Zona Agricola" ed in parte a "Sottozona B3: Edificate rade".
Parte ricadente nella Sottozona B3 ha un'estensione di 2.466 mq., mentre quella in Zona E 64 mq.

(vedi CDU allegato alla relazione)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, INTERNO 3, PIANO PRIMO

L'immobile 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.

La costruzione dell'immobile di cui e parte l'appartamento oggetto di stima venne eseguita in virtù delle seguenti Autorizzazioni rilasciate dal Comune di Cimitile, ossia:
Permesso a Costruire ai sensi del D.P.R. 06/06/2001, N.380; pratica edilizia n.2281 del 28/07/2004.

In data 22/09/2026 la sottoscritta ha reperito presso L'ufficio tecnico del Comune di Cimitile previa richiesta al medesimo ufficio a mezzo pec con prot. del 10/03/2026 N° 0016837

Documentazione completa ulteriore che conferma la legittimità degli immobili e che consiste nella Variante in Corso D'opera Prot.gen.n. 4705 del 16/11/2006 al Permesso a Costruire ai sensi del D.P.R. 06/06/2001, N.380; pratica edilizia n.2281 del 28/07/2004.

E' stato rinvenuto il certificato di agibilità.

Inoltre, per l'immobile non risulta attestato di certificazione energetica e pertanto non è possibile specificare il suo indice di prestazione energetica, il costo per produrre il predetto è pari ad € 150.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In sede di sopralluogo eseguendo rilievo metrico e fotografico ed analizzando l'elaborato planimetrico allegato al titolo edilizio esistente la sottoscritta non ha rilevato nessuna difformità.
Non sono stati forniti alla sottoscritta certificazioni degli impianti elettrico, termico ed idrico e pertanto il costo per produrre i predetti è pari ad € 400.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, PIANO S1

L'immobile 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.

La costruzione dell'immobile di cui e parte l'appartamento oggetto di stima venne eseguita in virtù delle seguenti Autorizzazioni rilasciate dal Comune di Cimitile, ossia:
Permesso a Costruire ai sensi del D.P.R. 06/06/2001, N.380; pratica edilizia n.2281 del 28/07/2004;

In data 22/09/2026 la sottoscritta ha reperito presso L'ufficio tecnico del Comune di Cimitile previa richiesta al medesimo ufficio a mezzo pec con prot. del 10/03/2026 N° 0016837

Documentazione completa ulteriore che conferma la legittimità degli immobili e che consiste nella Variante in Corso D'opera Prot.gen.n. 4705 del 16/11/2006 al Permesso a Costruire ai sensi del D.P.R. 06/06/2001, N.380; pratica edilizia n.2281 del 28/07/2004.

E' stato rinvenuto il certificato di agibilità.

Inoltre, per l'immobile non risulta attestato di certificazione energetica e pertanto non è possibile specificare il suo indice di prestazione energetica, il costo per produrre il predetto è stimato in € 150.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

In sede di sopralluogo eseguendo rilievo metrico e fotografico ed analizzando l'elaborato planimetrico allegato al titolo edilizio esistente la sottoscritta non ha rilevato nessuna difformità.

Non sono stati forniti alla sottoscritta certificazione dell'impianto elettrico, pertanto il costo per produrre il predetto è pari ad € 150.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, PIANO TERZO

L'immobile 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.

La costruzione dell'immobile di cui e parte l'appartamento oggetto di stima venne eseguita in virtù delle seguenti Autorizzazioni rilasciate dal Comune di Cimitile, ossia:
Permesso a Costruire ai sensi del D.P.R. 06/06/2001, N.380; pratica edilizia n.2281 del 28/07/2004;

In data 22/09/2026 la sottoscritta ha reperito presso L'ufficio tecnico del Comune di Cimitile previa richiesta al medesimo ufficio a mezzo pec con prot. del 10/03/2026 N° 0016837

Documentazione completa ulteriore che conferma la legittimità degli immobili e che consiste nella Variante in Corso D'opera Prot.gen.n. 4705 del 16/11/2006 al Permesso a Costruire ai sensi del D.P.R. 06/06/2001, N.380; pratica edilizia n.2281 del 28/07/2004.

E' stato rinvenuto il certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Trattasi di lastrico di copertura, privo di impianti, nessun certificato di conformità.

In sede di sopralluogo eseguendo rilievo metrico e fotografico ed analizzando l'elaborato planimetrico allegato al titolo edilizio esistente la sottoscritta non ha rilevato nessuna difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, INTERNO 3, PIANO PRIMO

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, PIANO S1

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, PIANO TERZO

La sottoscritta fa presente di essere in attesa da parte dell'amministratore della certificazione degli oneri condominiali per gli immobili siti nel Comune di Cimitile "Condominio P.co delle Camelie" di proprietà della sig.ra ******* Omissis ******* riportato Catasto Fabbricati di detto Comune con i seguenti identificativi:

appartamento posto al primo piano - foglio 4, particella 789, subalterno 21 categoria A/2;

box auto posto al piano S1 - foglio 4, particella 789, subalterno 10 categoria C/6;

Lastrico Solare posto al piano secondo - foglio 4, particella 789, subalterno 23 categoria;

Si fa presente che come evidenziato nella relazione redatta dal custode, della procedura in oggetto, avv. Marcello de Giorgio del 27/04/2026, in data 23.04.2026 è intervenuto il Condominio La Camelia di Via Luigi Sturzo per un credito di Euro 2.285,15 derivante dal bilancio consuntivo 2025 approvato alla assemblea del 23.03.2026.
Con il medesimo intervento, il condominio La Camelia chiedeva:
1) Ammettere l'istante a partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni pignorati.
2) Fissare l'udienza per il riconoscimento del credito non titolato ai sensi dell'art. 499, comma 5 e 6 c.p.c., disponendo la notifica del presente atto e del verbale di udienza al debitore.

Ad integrazione in seguito alla risposta dell'Amministratore di condominio in data 14/09/2026 si evince che:

Da fine 2021 non vengono pagati gli oneri condominiali, né ordinari né straordinari;

Dal Bilancio preventivo approvato, per l'appartamento di proprietà ******* Omissis ******* la spesa annuale è pari ad € 486,00, con rata bimestrale di € 81,00, salvo conguaglio risultante dal Bilancio consuntivo, determinato da eventuali spese non previste o sostenute in misura superiore al previsto;

Non risultano spese straordinarie già deliberate alla data odierna;

Con riferimento agli ultimi 2 anni risultano i seguenti debiti per € 1.141,73:

anno 2025 per € 655,73;

anno 2026 per € 486,00;

Resta inteso che, laddove la procedura dovesse essere chiusa nell'anno 2027, il nuovo proprietario dovrà rispondere die debiti 2026 e 2027;

In definitiva risulta che dal Bilancio Consuntivo 2025, approvato con Delibera del 23 marzo 2026, risulta una situazione debitoria nei confronti del Condominio P.co La Camelia da parte della condomina ******* Omissis ******* pari ad **€ 2.771,15**.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo, 80030, scala B, interno 3, piano primo
  Immobile sito nelle immediate vicinanze del centro storico di Cimitile (Na) precisamente in via Don Luigi Sturzo. La zona è prevalentemente residenziale ed è molto tranquilla, la palazzina in cui è inserito l'immobile è ubicata in un parco denominato "Parco delle Camelie" si trova in una zona periferica/residenziale di Cimitile, ma non isolata, la strada è inserita in un contesto che ha anche una componente artigianale/commerciale e beneficia della vicinanza alle principali direttrici del Nolano, inoltre la vicinanza a Vulcano Buono, CIS, Interporto e alle principali arterie autostradali. Dal punto di vista urbanistico, Cimitile presenta una combinazione di tessuto residenziale consolidato, abitazioni più recenti e aree ancora non completamente urbanizzate
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 789, Sub. 21, Categoria A2 Valore di stima del bene:

  € 120.400,00 (Euro centoventimilaeuroquattrocento/00).

  L'appartamento è luminoso e si trova in buone condizioni di manutenzione, le finiture sono di normale pregio. Sito in una palazzina in cemento armato destinato a civile abitazione e composto da due piani fuori terra: piano (terra, primo) oltre al lastrico di copertura ed un piano seminterrato destinato a box auto.
  La palazzina è posta all'interno di un parco denominato "Parco delle Camelie" composto da tre fabbricati ed un'ampia area esterna comune recintata al quale si può accedere mediante cancello carrabile con annesso cancelletto pedonale, una zona di detta area è destinata a parcheggio.
  L'appartamento è di medie dimensioni, le finiture sono di normale pregio.
  La zona è una zona semicentrale del Comune di Cimitile ed è alquanto tranquilla.
  •Lo scopo della stima nel caso in esame è la ricerca del più probabile valore venale attuale delle unità immobiliari innanzi descritte. Trattasi di un appartamento posto al primo piano di una palazzina di recente costruzione, sito nel Comune di Cimitile in via Luigi Sturzo "Parco delle Camelie".

  In un'area residenziale non di particolare pregio storico architettonico poiché è una zona con prevalenza di nuove costruzioni, la zona è semicentrale con tipologia architettonica prevalente di abitazioni civili. Si è ritenuto opportuno effettuare la stima in base al procedimento estimativo detto "sintetico" e quindi attraverso il confronto di beni immobili analoghi per caratteristiche estrinseche (ubicazione, vicinanza alle infrastrutture, etc.) ed intrinseche (esposizione, luminosità, superficie totale, etc.) oggetto di recenti compravendite e di cui sono noti i prezzi di vendita, in base ad un parametro di confronto che per gli immobili a destinazione abitativa si identifica con il metro quadrato di superficie utile. Il metodo di stima "sintetico" si esplica in due fasi: -Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi scambiati, effettivamente, di recente, essendo l'attualità l'epoca di riferimento della stima. - Individuazione del giusto valore di mercato del bene da stimare in riferimento alla sua collocazione

nella serie dei prezzi certi ed in base alle sue specifiche caratteristiche. Per poter applicare il suddetto metodo la sottoscritta ha integrato la sua personale conoscenza dell'attuale mercato con numerosi accertamenti, anche presso agenzie di intermediazione immobiliare; i valori così accertati hanno consentito la costruzione di una serie omogenea di prezzi unitari all'interno della quale sono stati collocati i beni in oggetto in base alle loro peculiarità. I valori eccezionali non sono stati considerati.• Dagli accertamenti effettuati è emerso che nell'area in oggetto, il prezzo unitario di mercato risulta il seguente: per abitazioni di tipo economico oscilla, con riferimento all'attualità, tra € 1200,00 e € 1400,00-per metro quadrato utile a seconda delle diverse condizioni di manutenzione, della diversa estensione planimetrica, della loro esposizione e luminosità, della posizione di piano ed infine delle diverse caratteristiche costruttive e di manutenzione generale del fabbricato che le contiene. Tali importi trovano tra l'altro riscontro anche con gli ultimi valori pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferite ai fabbricati a tipologia "abitazioni civili di tipo civile" della zona semicentrale Cimitile- Napoli relativi all'anno 2025, nel 2° semestre che oscillano da un min. € 950,00 ad un max di 1450,00 per mq.Per l'appartamento in parola, nelle valutazioni del valore unitario di mercato, la sottoscritta ha ritenuto congruo stimare con riferimento all'attualità un valore di € 1.400,00 per metro quadro "commerciale" per la categoria A/2;
Per il calcolo della "superficie commerciale" si è fatto riferimento alla Norma UNI 10750 e al D.P.R. n. 138/98 - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: la somma delle superfici coperti calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali. Pertanto il computo delle superfici coperte è stato effettuato considerando: -100% delle superfici calpestabili; -100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti); -50% delle superfici pareti perimetrali.
Per tutte le considerazioni fatte si ritiene di considerare un prezzo unitario di €/mq.1400,00 per un valore complessivo del Bene n. 1 pari ad:
Superf. Convenzionale mq. 86,00 X € 1400,00= € 120.400,00 (Euro centoventimilaeuroquattrocento/00);

Valore di stima bene 1: **€ 120.400,00 (Euro centoventimilaeuroquattrocento/00).**

- **Bene N° 2** – Box Garage ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo, 80030, scala B, piano S1
  Immobile sito nelle immediate vicinanze del centro storico di Cimitile (Na) precisamente in via Don Luigi Sturzo. La zona è prevalentemente residenziale ed è molto tranquilla, la palazzina in cui è inserito l'immobile è ubicata in un parco denominato "Parco delle Camelie" si trova in una zona periferica/residenziale di Cimitile, ma non isolata, la strada è inserita in un contesto che ha anche una componente artigianale/commerciale e beneficia della vicinanza alle principali direttrici del Nolano, inoltre la vicinanza a Vulcano Buono, CIS, Interporto e alle principali arterie autostradali. Dal punto di vista urbanistico, Cimitile presenta una combinazione di tessuto residenziale consolidato, abitazioni più recenti e aree ancora non completamente urbanizzate
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 789, Sub. 27, Categoria C6Valore di stima del bene: € 16.400,00
  •Bene N° 2-box auto ubicato nel Comune di Cimitile (NA) -in via Luigi Sturzo, al piano sotterraneo, ed identificato al catasto Fabbricati: - Fg. 4, Part. 789, Sub.27, Categoria C/6. L'immobile è ampio e si trova in buone condizioni di manutenzione, le finiture sono di normale pregio. Sito in una palazzina in cemento armato destinato a civile abitazione e composto da due piani fuori terra: piano (terra, primo) oltre al lastrico di copertura ed un piano seminterrato destinato a box auto.
  La palazzina fa parte è posta all'interno di un parco denominato "Parco delle Camelie" composto da tre fabbricati ed un'ampia area esterna comune recintata al quale si può accedere mediante cancello carrabile con annesso cancelletto pedonale.

Cimitile si trova nell'area del Nolano, nella parte nord-orientale della provincia di Napoli, in una posizione prevalentemente pianeggiante e inserita in un territorio fortemente urbanizzato. Il paese è attraversato dalla Nazionale delle Puglie ed è servito dalla linea ferroviaria Napoli–Nola–Baiano della Circumvesuviana, quindi ha un collegamento abbastanza diretto con Nola ee Napoli; nelle immediate vicinanze sono presenti • autostrada A16/A30, SS7 bis, Interporto Campano, Vulcano Buono, cis di Nola. La zona è particolarmente apprezzata per la sua vivibilità e comodità: nelle immediate vicinanze si trovano supermercati, ristoranti, servizi medici e botteghe di quartiere, rendendo facili gli spostamenti giornalieri anche senza utilizzare l'auto.

•Lo scopo della stima nel caso in esame è la ricerca del più probabile valore venale attuale delle unità immobiliari innanzi descritte. Trattasi di un box auto posto al piano sotterraneo di una palazzina di recente costruzione, sito nel Comune di Cimitile in in via Luigi Sturzo "Parco delle Camelie".

In un'area residenziale non di particolare pregio storico architettonico poiché è una zona con prevalenza di nuove costruzioni, la zona è semicentrale con tipologia architettonica prevalente di abitazioni civili. Si è ritenuto opportuno effettuare la stima in base al procedimento estimativo detto "sintetico" e quindi attraverso il confronto di beni immobili analoghi per caratteristiche estrinseche (ubicazione, vicinanza alle infrastrutture, etc.) ed intrinseche (esposizione, luminosità, superficie totale, etc.) oggetto di recenti compravendite e di cui sono noti i prezzi di vendita, in base ad un parametro di confronto che per gli immobili a destinazione abitativa si identifica con il metro quadrato di superficie utile. Il metodo di stima "sintetico" si esplica in due fasi: -Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi scambiati, effettivamente, di recente, essendo l'attualità l'epoca di riferimento della stima. - Individuazione del giusto valore di mercato del bene da stimare in riferimento alla sua collocazione nella serie dei prezzi certi ed in base alle sue specifiche caratteristiche. Per poter applicare il suddetto metodo la sottoscritta ha integrato la sua personale conoscenza dell'attuale mercato con numerosi accertamenti, anche presso agenzie di intermediazione immobiliare; i valori così accertati hanno consentito la costruzione di una serie omogenea di prezzi unitari all'interno della quale sono stati collocati i beni in oggetto in base alle loro peculiarità. I valori eccezionali non sono stati considerati.• Dagli accertamenti effettuati è emerso che nell'area in oggetto, il prezzo unitario di mercato risulta il seguente: per abitazioni di tipo economico oscilla, con riferimento all'attualità, tra € 470,00 e € 660,00- per metro quadrato utile a seconda delle diverse condizioni di manutenzione, della diversa estensione planimetrica, della loro esposizione e luminosità, della posizione di piano ed infine delle diverse caratteristiche costruttive e di manutenzione generale del fabbricato che le contiene. Tali importi trovano tra l'altro riscontro anche con gli ultimi valori pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferite ai fabbricati a tipologia "abitazioni civili di tipo civile" della zona semicentrale Cimitile- Napoli relativi all'anno 2025, nel 2° semestre che oscillano da un min. € 600,00 ad un max di 900,00 per mq. . Per il box in parola, nelle valutazioni del valore unitario di mercato, la sottoscritta ha ritenuto congruo stimare con riferimento all'attualità un valore di € 800,00 per metro quadro "commerciale" per la categoria C/6;
Per il calcolo della "superficie commerciale" si è fatto riferimento alla Norma UNI 10750 e al D.P.R. n. 138/98 - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: la somma delle superfici coperti calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali. Pertanto il computo delle superfici coperte è stato effettuato considerando: -100% delle superfici calpestabili; -100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti); -50% delle superfici pareti perimetrali.
Per tutte le considerazioni fatte si ritiene di considerare un prezzo unitario di €/mq.800,00 per un valore complessivo del Bene n. 2 pari ad:
Superf. Convenzionale mq. 20,50 X € 800,00= € 16.400,00 (Euro sedicimilaquattrocentoeuro/00);

Valore di stima bene 2: € 16.400,00 (Euro sedicimilaquattrocentoeuro/00).

- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo, 80030, scala B, piano terzo
  Immobile sito nelle immediate vicinanze del centro storico di Cimitile (Na) precisamente in via Don Luigi Sturzo. La zona è prevalentemente residenziale ed è molto tranquilla, la palazzina in cui è inserito l'immobile è ubicata in un parco denominato "Parco delle Camelie" si trova in una zona periferica/residenziale di Cimitile, ma non isolata, la strada è inserita in un contesto che ha anche una componente artigianale/commerciale e beneficia della vicinanza alle principali direttrici del Nolano, inoltre la vicinanza a Vulcano Buono, CIS, Interporto e alle principali arterie autostradali. Dal punto di vista urbanistico, Cimitile presenta una combinazione di tessuto residenziale consolidato, abitazioni più recenti e aree ancora non completamente urbanizzate
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 789, Sub. 23, Categoria F5Valore di stima del bene: € 13.260,00
  •Bene N° 3-lastrico solare ubicato nel Comune di Cimitile (NA) -in via Luigi Sturzo, al piano Terzo, ed identificato al catasto Fabbricati: - Fg. 4, Part. 789, Sub.23, Categoria F/5. l'immobile è ampio e si trova in buone condizioni di manutenzione. Sito in una palazzina in cemento armato destinato a civile abitazione e composto da due piani fuori terra: piano (terra, primo) oltre al lastrico di copertura ed un piano seminterrato destinato a box auto.
  La palazzina fa parte è posta all'interno di un parco denominato "Parco delle Camelie" composto da tre fabbricati ed un'ampia area esterna comune recintata al quale si può accedere mediante cancello carrabile con annesso cancelletto pedonale.
  Cimitile si trova nell'area del Nolano, nella parte nord-orientale della provincia di Napoli, in una posizione prevalentemente pianeggiante e inserita in un territorio fortemente urbanizzato. Il paese è attraversato dalla Nazionale delle Puglie ed è servito dalla linea ferroviaria Napoli–Nola–Baiano della Circumvesuviana, quindi ha un collegamento abbastanza diretto con Nola ee Napoli; nelle immediate vicinanze sono presenti • autostrada A16/A30, SS7 bis, Interporto Campano, Vulcano Buono, cis di Nola.
  La zona è particolarmente apprezzata per la sua vivibilità e comodità: nelle immediate vicinanze si trovano supermercati, ristoranti, servizi medici e botteghe di quartiere, rendendo facili gli spostamenti giornalieri anche senza utilizzare l'auto.

  •Lo scopo della stima nel caso in esame è la ricerca del più probabile valore venale attuale delle unità immobiliari innanzi descritte. Trattasi di un lastrico solare posto al terzo piano di una palazzina di recente costruzione, sito nel Comune di Cimitile in in via Luigi Sturzo "Parco delle Camelie".
  In un'area residenziale non di particolare pregio storico architettonico poiché è una zona con prevalenza di nuove costruzioni, la zona è semicentrale con tipologia architettonica prevalente di abitazioni civili. Si è ritenuto opportuno effettuare la stima in base al procedimento estimativo detto "sintetico" e quindi attraverso il confronto di beni immobili analoghi per caratteristiche estrinseche (ubicazione, vicinanza alle infrastrutture, etc.) ed intrinseche (esposizione, luminosità, superficie totale, etc.) oggetto di recenti compravendite e di cui sono noti i prezzi di vendita, in base ad un parametro di confronto che per gli immobili a destinazione abitativa si identifica con il metro quadrato di superficie utile. Il metodo di stima "sintetico" si esplica in due fasi: -Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi scambiati, effettivamente, di recente, essendo l'attualità l'epoca di riferimento della stima. - Individuazione del giusto valore di mercato del bene da stimare in riferimento alla sua collocazione nella serie dei prezzi certi ed in base alle sue specifiche caratteristiche. Per poter applicare il suddetto metodo la sottoscritta ha integrato la sua personale conoscenza dell'attuale mercato con numerosi accertamenti, anche presso agenzie di intermediazione immobiliare; i valori così accertati hanno consentito la costruzione di una serie omogenea di prezzi unitari all'interno della quale sono stati collocati i beni in oggetto in base alle loro peculiarità. I valori eccezionali non sono stati considerati.•
  Dagli accertamenti effettuati è emerso che nell'area in oggetto, il prezzo unitario di mercato risulta il seguente: per abitazioni di tipo economico oscilla, con riferimento all'attualità, tra € 120,00 e € 200,00-

per metro quadrato utile a seconda delle diverse condizioni di manutenzione, della diversa estensione planimetrica, della loro esposizione e luminosità, della posizione di piano ed infine delle diverse caratteristiche costruttive e di manutenzione generale del fabbricato che le contiene.
Considerando che nelle categorie OMI di riferimento non sono contemplati i valori al mq. per i lastrici solari, si procederà ad una valutazione applicando un "coefficiente di ragguaglio" assumendo come riferimento gli ultimi valori pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferite ai fabbricati a tipologia "abitazioni civili di tipo civile" della zona D2 semicentrale Cimitile- Napoli relativi all'anno 2025, nel 2° semestre che oscillano da un min. € 940,00 ad un max di 1450,00 per mq. Pertanto i predetti valori, considerando un coefficiente di ragguaglio pari al 10% diventeranno, un min. € 94,00 per mq. ad un max di € 145 per mq. "commerciale" per la categoria F/5. La sottoscritta ha ritenuto congruo stimare con riferimento all'attualità un valore di € 130,00;
Per tutte le considerazioni fatte si ritiene di considerare un prezzo unitario di €/mq.130,00 per un valore complessivo del Bene n. 3 pari ad:
Superf. Convenzionale mq. 102 X € 130,00= € 13.260,00 (Euro tredicimiladuecentosessanta/00);

Valore di stima bene 3: € 13.260,00 (Euro tredicimiladuecentosessanta/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, interno 3, piano primo	86,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 124.000,00	1,00%	€ 124.000,00
Bene N° 2 - Garage Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, piano S1	20,50 mq	800,00 €/mq	€ 16.400,00	1,00%	€ 16.400,00
Bene N° 3 - Lastrico solare Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo , 80030, scala B, piano terzo	102 mq	130,00 €/mq	€ 13.260,00	1,00%	€ 13.260,00
				Valore di stima:	€ 153.660,00

Valore di stima: € 150.060,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
certificazioni impianti	850,00	€
Oneri Condominiali	2771,15	€

Valore finale di stima del Lotto: **€ 146.438,85** (Euro centoquarantaseimilaquattrocentotrentotto/85).

Lo scopo della stima è valutare, mediante i mezzi e le informazioni in possesso del tecnico incaricato il valore dell'immobile oggetto della contesa.
Per una maggiore appetibilità dei beni la sottoscritta ha considerato un unico lotto di vendita:
Lotto unico:
Bene n.1 +Bene n.2 +Bene n. 3 valore di stima pari a: € 150.060,00 (Euro centocinquantazerosessanta/00)

Dal suddetto valore di stima vanno detratti i deprezzamenti e quindi, il valore finale di stima:

€ 146.438,85 (Euro centoquarantaseimilaquattrocentotrentotto/85).

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.

Napoli, li 30/09/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mazza Tiziana



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo, 80030, scala B, interno 3, piano primo
  Immobile sito nelle immediate vicinanze del centro storico di Cimitile (Na) precisamente in via Don Luigi Sturzo. La zona è prevalentemente residenziale ed è molto tranquilla, la palazzina in cui è inserito l'immobile è ubicata in un parco denominato "Parco delle Camelie" si trova in una zona periferica/residenziale di Cimitile, ma non isolata, la strada è inserita in un contesto che ha anche una componente artigianale/commerciale e beneficia della vicinanza alle principali direttrici del Nolano, inoltre la vicinanza a Vulcano Buono, CIS, Interporto e alle principali arterie autostradali. Dal punto di vista urbanistico, Cimitile presenta una combinazione di tessuto residenziale consolidato, abitazioni più recenti e aree ancora non completamente urbanizzate
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 789, Sub. 21, Categoria A2
  Destinazione urbanistica: La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli, con protocollo. n.5516-A del 03/03/2026, nota allegata: certifica che l'immobile oggetto di esproprio non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lsg 42/2004, Parte Terza dedicata ai beni Paesaggistici. Si certifica, altresì, che non risultano emanati provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.Lgs 22.01.2004, n. 42 Parte seconda dedicata ai Beni Culturali, nei confronti degli immobili in oggetto. In seguito alla richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica inviata al Comune di Cimitile prot.n° 0016837 del 10/03/2025 si conviene quanto segue: nel P.R.G. vigente del Comune di Cimitile approvato con D.P.G.R.C. 552 del 15/02/98 (TAV.P2.3 - "Disciplina d'uso dei suoli"), è in parte destinato a "Zona Agricola" ed in parte a "Sottozona B3: Edificate rade". Parte ricadente nella Sottozona B3 ha un'estensione di 2.466 mq., mentre quella in Zona E 64 mq. **(vedi CDU allegato alla relazione)**

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo, 80030, scala B, piano S1
  Immobile sito nelle immediate vicinanze del centro storico di Cimitile (Na) precisamente in via Don Luigi Sturzo. La zona è prevalentemente residenziale ed è molto tranquilla, la palazzina in cui è inserito l'immobile è ubicata in un parco denominato "Parco delle Camelie" si trova in una zona periferica/residenziale di Cimitile, ma non isolata, la strada è inserita in un contesto che ha anche una componente artigianale/commerciale e beneficia della vicinanza alle principali direttrici del Nolano, inoltre la vicinanza a Vulcano Buono, CIS, Interporto e alle principali arterie autostradali. Dal punto di vista urbanistico, Cimitile presenta una combinazione di tessuto residenziale consolidato, abitazioni più recenti e aree ancora non completamente urbanizzate
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 789, Sub. 27, Categoria C6
  Destinazione urbanistica: La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli, con protocollo. n.5516-A del 03/03/2026, nota allegata: certifica che l'immobile oggetto di esproprio non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lsg 42/2004, Parte Terza dedicata ai beni Paesaggistici. Si certifica, altresì, che non risultano emanati provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.Lgs 22.01.2004, n. 42 Parte seconda dedicata ai Beni Culturali, nei confronti degli immobili in oggetto. In seguito alla richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica inviata al Comune di Cimitile prot.n° 0016837 del 10/03/2025 si conviene quanto segue: nel P.R.G. vigente del Comune di Cimitile approvato con D.P.G.R.C. 552 del 15/02/98 (TAV.P2.3 - "Disciplina d'uso dei suoli"), è in parte destinato a "Zona Agricola" ed in parte a "Sottozona B3: Edificate rade". Parte ricadente nella Sottozona B3 ha un'estensione di 2.466 mq., mentre quella in Zona E 64 mq. **(vedi CDU allegato alla relazione)**

- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo, 80030, scala B, piano terzo
  Immobile sito nelle immediate vicinanze del centro storico di Cimitile (Na) precisamente in via Don Luigi Sturzo. La zona è prevalentemente residenziale ed è molto tranquilla, la palazzina in cui è inserito l'immobile è ubicata in un parco denominato "Parco delle Camelie" si trova in una zona periferica/residenziale di Cimitile, ma non isolata, la strada è inserita in un contesto che ha anche una componente artigianale/commerciale e beneficia della vicinanza alle principali direttrici del Nolano, inoltre la vicinanza a Vulcano Buono, CIS, Interporto e alle principali arterie autostradali. Dal punto di vista urbanistico, Cimitile presenta una combinazione di tessuto residenziale consolidato, abitazioni più recenti e aree ancora non completamente urbanizzate
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 789, Sub. 23, Categoria F5
  Destinazione urbanistica: La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli, con protocollo. n.5516-A del 03/03/2026, nota allegata: certifica che l'immobile oggetto di esproprio non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lsg 42/2004, Parte Terza dedicata ai beni Paesaggistici. Si certifica, altresì, che non risultano emanati provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.Lgs 22.01.2004, n. 42 Parte seconda dedicata ai Beni Culturali, nei confronti degli immobili in oggetto. In seguito alla richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica inviata al Comune di Cimitile prot.n° 0016837 del 10/03/2025 si conviene quanto segue: nel P.R.G. vigente del Comune di Cimitile approvato con D.P.G.R.C. 552 del 15/02/98 (TAV.P2.3 - "Disciplina d'uso dei suoli"), è in parte destinato a "Zona Agricola" ed in parte a "Sottozona B3: Edificate rade". Parte ricadente nella Sottozona B3 ha un'estensione di 2.466 mq., mentre quella in Zona E 64 mq. **(vedi CDU allegato alla relazione)**

Prezzo base d'asta del Lotto: **€ 146.438,85**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 167/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 146.438,85

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo, 80030, scala B, interno 3, piano primo		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 789, Sub. 21, Categoria A2	**Superficie**	86,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è abbastanza luminoso e gode di una ottima esposizione, nel complesso si trova in buone condizioni di manutenzione per ciò che concerne finiture ed impianti.		
Descrizione:	Immobile sito nelle immediate vicinanze del centro storico di Cimitile (Na) precisamente in via Don Luigi Sturzo. La zona è prevalentemente residenziale ed è molto tranquilla, la palazzina in cui è inserito l'immobile è ubicata in un parco denominato "Parco delle Camelie" si trova in una zona periferica/residenziale di Cimitile, ma non isolata, la strada è inserita in un contesto che ha anche una componente artigianale/commerciale e beneficia della vicinanza alle principali direttrici del Nolano, inoltre la vicinanza a Vulcano Buono, CIS, Interporto e alle principali arterie autostradali. Dal punto di vista urbanistico, Cimitile presenta una combinazione di tessuto residenziale consolidato, abitazioni più recenti e aree ancora non completamente urbanizzate		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:			

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo, 80030, scala B, piano S1		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 789, Sub. 27, Categoria C6	**Superficie**	20,50 mq
Stato conservativo:	l'immobile è ampio e luminoso può essere utilizzato contemporaneamente anche come deposito, nel complesso si trova in buone condizioni di manutenzione per ciò che concerne finiture ed impianti.		
Descrizione:	Immobile sito nelle immediate vicinanze del centro storico di Cimitile (Na) precisamente in via Don Luigi Sturzo. La zona è prevalentemente residenziale ed è molto tranquilla, la palazzina in cui è inserito l'immobile è ubicata in un parco denominato "Parco delle Camelie" si trova in una zona periferica/residenziale di Cimitile, ma non isolata, la strada è inserita in un contesto che ha anche una componente artigianale/commerciale e beneficia della vicinanza alle principali direttrici del Nolano, inoltre la vicinanza a Vulcano Buono, CIS, Interporto e alle principali arterie autostradali. Dal punto di vista urbanistico, Cimitile presenta una combinazione di tessuto residenziale consolidato, abitazioni più recenti e aree ancora non completamente urbanizzate		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	

Bene N° 3 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Cimitile (NA) - Via Luigi Sturzo, 80030, scala B, piano terzo		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 789, Sub. 23, Categoria F5	**Superficie**	10,20 mq
Stato conservativo:	l'immobile è ampio e panoramico, nel complesso si trova in buone condizioni di manutenzione per ciò che concerne la pavimentazione con guaina protettiva.		
Descrizione:	Immobile sito nelle immediate vicinanze del centro storico di Cimitile (Na) precisamente in via Don Luigi Sturzo. La zona è prevalentemente residenziale ed è molto tranquilla, la palazzina in cui è inserito l'immobile è ubicata in un parco denominato "Parco delle Camelie" si trova in una zona periferica/residenziale di Cimitile, ma non isolata, la strada è inserita in un contesto che ha anche una componente artigianale/commerciale e beneficia della vicinanza alle principali direttrici del Nolano, inoltre la vicinanza a Vulcano Buono, CIS, Interporto e alle principali arterie autostradali. Dal punto di vista urbanistico, Cimitile presenta una combinazione di tessuto residenziale consolidato, abitazioni più recenti e aree ancora non completamente urbanizzate		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:			

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, INTERNO 3, PIANO PRIMO

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, PIANO S1

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CIMITILE (NA) - VIA LUIGI STURZO, 80030, SCALA B, PIANO TERZO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da TTO NOTARILE PUBBLICO
  Iscritto a CASERTA-SMCV il 19/06/2006
  Reg. gen. 36578 - Reg. part. 14401
  Quota: 142.000,00
  Importo: € 142.000,00
  A favore di ******* Omissis *******.
  Contro ******* Omissis *******, ******* Omissis *******
  Rogante: ******* Omissis ******* Data: 14/06/2006
  N° repertorio: 79654
  N° raccolta: 3894
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a CASERTA il 28/04/2026
  Reg. gen. 16675 - Reg. part. 2463
  Quota: 213.000,00
  Importo: € 213.000,00
  A favore di ******* Omissis *******
  Contro ******* Omissis *******, ******* Omissis *******
  Capitale: € 142.000,00
  Rogante: ******* Omissis *******
  Data: 14/06/2006
  N° repertorio: 79654
  N° raccolta: 3894

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Documentazione_Fotografica
- ✓ N° 2 verbale_accesso
- ✓ N° 3 atti_di_provenienza
- ✓ N° 4 planimetrie_catastali_vax
- ✓ N° 5 - visure_catastali
- ✓ N° 6 iscrizioni_trascrizioni
- ✓ N° 7 rilievi_planimetrici_subb_21_23_27
- ✓ N° 8 documentazione_Comune
- ✓ N° 9 Certificato_Destinazione_Urbanistica
- ✓ N° 10 certificati_stato_libero_matrimonio
- ✓ N° 11 Certificato_Soprintendenza
- ✓ N° 12 certificazione_oneri_condominiali
- ✓ N° 13_Trasmissione parti Cimitile
- ✓ N° 14 - Spese sostenute
- ✓ N° 15 - Oorario