TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sarno Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 198/2024 R.G.E. del 16/12/2024

Promossa da

Organa SPV S.r.l

Codice fiscale: 05277610266

Via Vittorio Alfieri, civ. n. 1

Conegliano (TV) – 31015

Contro

[redacted]

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 5
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 6
Dati Catastali 7
Stato conservativo 10
Parti Comuni 10
Servitù, censo, livello, usi civici 10
Caratteristiche costruttive prevalenti 11
Stato di occupazione 11
Provenienze Ventennali 11
Formalità 15
NORMATIVA URBANISTICA 17
Regolarità edilizia 19
Stima / Formazione lotti 20
LOTTO UNICO 22
Bene N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN NOLA (NA) ALLA VIA PALMA, CIV. N. 40, PIANO RIALZATO, CENSITA IN C.F. AL FOGLIO 27, particella 172, sub. 104 e foglio 27, particella 548, sub. 101. 22
Riepilogo bando d'asta 27
Lotto Unico € 235.364,18 -> OFFERTA MINIMA: € 176.523,13 27

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

INCARICO

All'udienza del 16/12/2024, il sottoscritto Ing. Sarno Emanuele, con studio in Via Roma, 148 - 80013 - Casalnuovo di Napoli (NA), email emanuele.sarno@libero.it; amestudiotecnico@libero.it; PEC emanuele.sarno@ordingna.it, Tel. 081 52 24 738, Fax 081 52 24 738, è stato nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/01/2025 ha accettato l'incarico ed ha prestato giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Nola (NA) alla Via Palma, civ. n. 40, piano rialzato, censito in C.F. al foglio 27, particella 172, sub. 104 e p.lla 548, sub. 101 (particella composta), categoria catastale A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 307 mq, rendita € 419,62.

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un'abitazione di tipo civile sita in Nola alla via Palma, n. 40, e fa parte di un edificio residenziale che si articola su due piani fuori terra ed uno interrato, oltre il lastrico solare.

L'accesso al cespite avviene mediante un cancello pedonale posto su via Palma al civico n. 40.

L'appartamento è composto da un ampio soggiorno, una cucina, due bagni, tre camere da letto, un ripostiglio. È, altresì, dotato di due balconi: il primo prospiciente il lato Est che permette l'affaccio su via Palma ed il secondo prospiciente il lato Ovest.

Le pareti verticali sono tinteggiate, mentre le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite con piastrelle ceramiche. Allo stesso modo, le pavimentazioni in tutti gli ambienti sono in piastrelle ceramiche.

L'immobile è dotato di doppio infisso: l'infisso esterno è in acciaio verniciato colore verde, mentre l'infisso interno è in alluminio di colore bianco.

Non si è rilevata la presenza di caloriferi negli ambienti.

A seguito del sopralluogo, si è rilevato che alcune pareti, tra cui quella del bagno e della camera da letto, risultano interessate da estese formazioni di muffa superficiale, presumibilmente dovute a problemi di condensa e/o infiltrazioni, con conseguente distacco dell'intonaco.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento.

Tuttavia, non è stato possibile accertare la funzionalità degli impianti ed il rispetto delle normative di settore, pertanto ai fini della presente relazione gli stessi sono da considerarsi come da adeguare o non funzionanti.

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

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Nola (NA) alla Via Palma, civ. n. 21, piano rialzato, censito in C.F. al foglio 27, particella 172, sub. 104 e p.lla 548, sub. 101, categoria catastale A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 307 mq, rendita € 419,62.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa e l'unità immobiliare appare correttamente pignorata, sebbene l'ubicazione del bene, riportata nella certificazione notarile, sia errata in quanto non è civ. n. 21, ma civ. n. 40.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- [redacted] (Proprietà 1/1)

  [redacted]

  Codice fiscale: [redacted]

  Residente [redacted]

  [redacted]

Dal certificato di residenza, rilasciato dal Comune di [redacted] (NA) il 15/01/2025, si attesta che l'esecutato è residente [redacted]

Inoltre, dal certificato di stato civile, rilasciato dal Comune di [redacted] (NA) il 15/01/2025, si è evinto che il sig. [redacted] si è unito in matrimonio con la sig.ra [redacted]

Inoltre, con atto del 01/03/2018, a rogito Filomena Cassese, i sig.ri [redacted] hanno costituito il fondo patrimoniale senza trasferimento di proprietà.

Tuttavia, con provvedimento del Tribunale di Nola del 22/10/2020, n. 77/2020, è stato omologato il verbale di separazione personale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Infine, con Sentenza del Tribunale di Nola, n. 84/2022 del 12/01/2022, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

CONFINI

L'unità immobiliare confina a Nord con un'altra unità immobiliare e con p.lla 686, ad Est con la p.lla 493, a Sud con p.lla 672 e 688 e ad Ovest con P.lla 687 e 688.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Soggiorno	29,87 mq	1,00	29,87 mq	Rialzato
Camera 1	20,95 mq	1,00	20,95 mq	Rialzato
Camera 2	16,31 mq	1,00	16,31 mq	Rialzato
Camera 3	27,26 mq	1,00	27,26 mq	Rialzato
Cucina	18,18 mq	1,00	18,18 mq	Rialzato
Ripostiglio	4,17 mq	1,00	4,17 mq	Rialzato
Bagno 1	5,86 mq	1,00	5,86 mq	Rialzato
Bagno 2	5,71 mq	1,00	5,71 mq	Rialzato
Disimpegno	8,67 mq	1,00	8,67 mq	Rialzato
Balcone 1	13,99 mq	0,30	4,20 mq	Rialzato
Balcone 2	11,01 mq	0,30	3,30 mq	Rialzato
Balcone 2 in eccedenza	2,98 mq	0,10	0,30 mq	Rialzato
Muri non comunicanti	11,09 mq	1,00	11,09 mq	Rialzato
Muri comunicanti	4,08 mq	0,50	2,04 mq	Rialzato
Tramezzi e partizioni	10,58 mq	1,00	10,58 mq	Rialzato
Totale superficie convenzionale:			**168,49 mq**	

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1977** ad **oggi**	-	Catasto **Terreni** Fg. 27, Part. 172 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 172
Dal 02/07/1981 al 03/12/1981	[redacted], proprietà 1/3; [redacted], proprietà 1/3; [redacted], proprietà 1/3; [redacted], usufrutto 1/3	Catasto **Terreni** Tipo P Anno 1981 Protocollo 1145
Dal **03/12/1981** al **13/02/1986**	[redacted], proprietà 1000/1000	Catasto **Terreni** Tipo P Anno 1981 Protocollo 1145
Dal **13/02/1986** al **21/03/2005**	[redacted], comproprietario; [redacted], comproprietario; [redacted], comproprietario; [redacted], comproprietario	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 172 – 548, Sub. 104-101 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 419,62
Dal **21/03/2005** al **29/01/2009**	[redacted], proprietà per 333/1000;	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 172 - 548, Sub. 104-101 Categoria A2

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

	[redacted], proprietà per 333/1000; [redacted], proprietà per 334/1000;	Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 419,62
Dal **29/01/2009** ad **oggi**	[redacted], proprietà 1/1 bene personale;	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 172 - 548, Sub. 104-101 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 307 mq Rendita € 419,62

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	172 548	104 101		A/2	4	6,5 vani	307 mq	419,62 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
27	172				Ente Urbano		172 ca			
27	689				Ente Urbano		13 ca			

Corrispondenza catastale

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

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

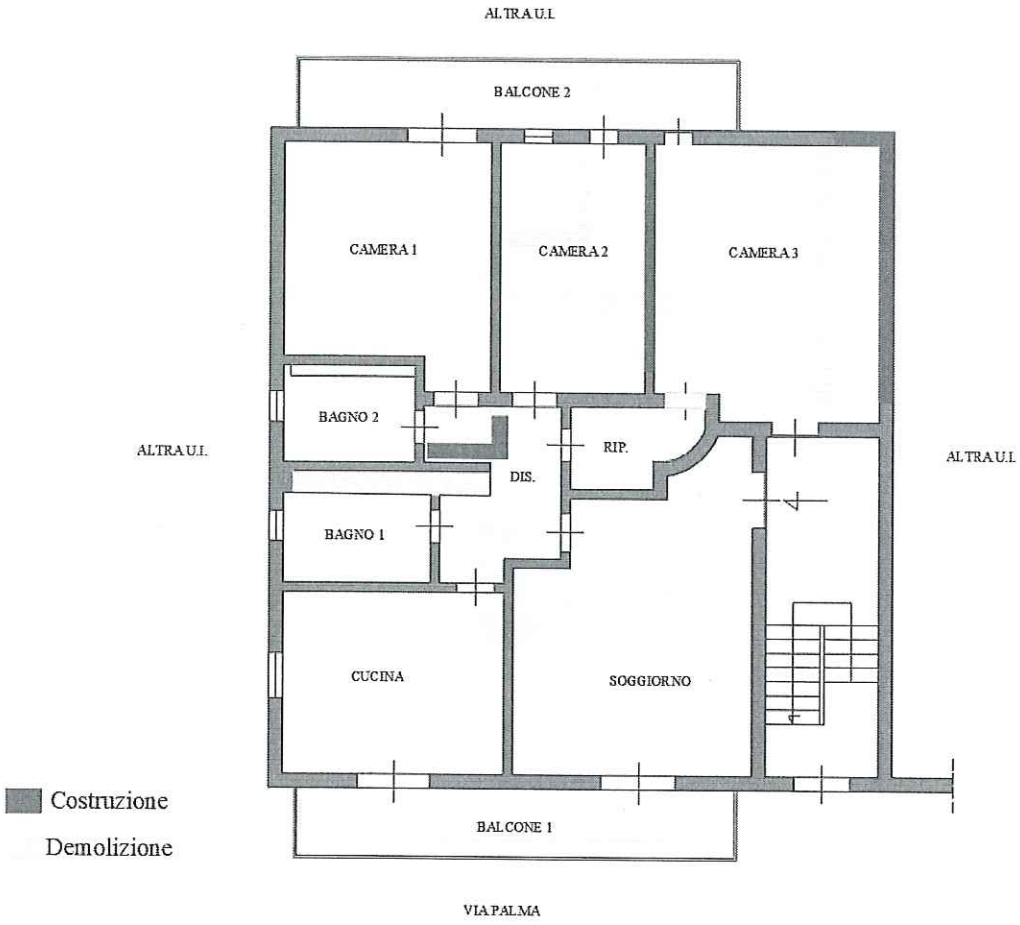


Figura 1 – Confronto catastale – planimetria piano rialzato

Dal confronto tra la planimetria catastale, presentata in data 15/09/1997, e lo stato dei luoghi (Cfr. All.3 – Grafici), si rilevano:

- Difformità interne per la diversa distribuzione dei tramezzi;
- Difformità di superficie per la diversa ampiezza dei balconi.

Si specifica che, nella visura catastale è indicato erroneamente il civico n. 21 in luogo del n. 40.

Si rileva che il fabbricato oggetto di procedura, insiste non solo sulla particella catastale n. 172 del foglio 27, ma anche parzialmente sulla particella n. 689 del medesimo foglio. Tuttavia al catasto fabbricati, la planimetria appare rappresentare correttamente anche detta porzione, all'incirca corrispondente con la camera.

Si ritiene pertanto che, ai fini della corretta rappresentazione dell'immobile, debbano essere fuse le p.lla 689 e 172 al C.T., operando un aggiornamento della mappa mediante procedura PREGEO.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

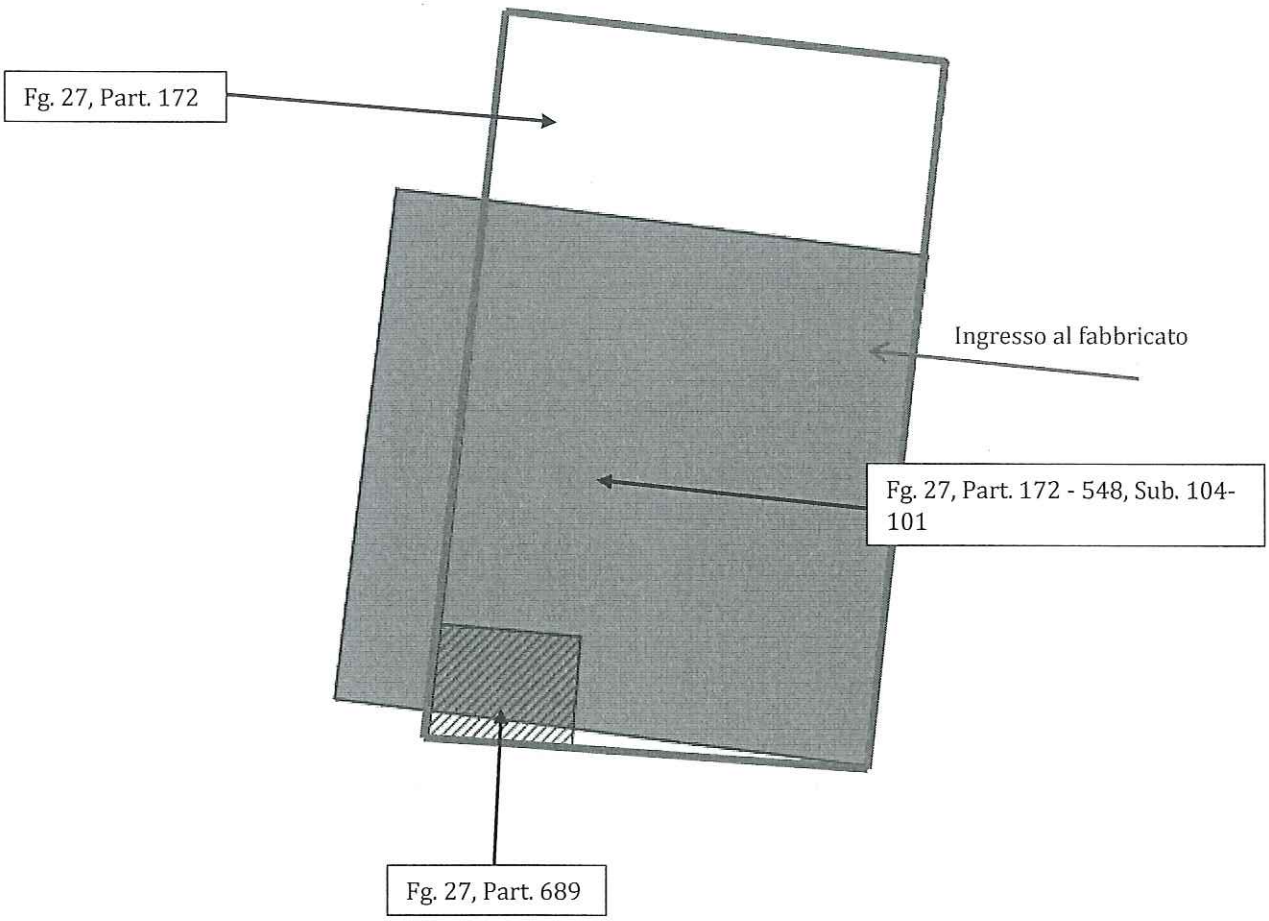


Figura 2 - Sovrapposizione C.T. - C.F.

Si precisa che l'accesso al bene oggetto di pignoramento avviene attraverso la p.lla 684, di proprietà del sig. [redacted], giusta atto di divisione per Notar Armando Serpico del 03/12/1981, n. rep. 52776 e n. racc. 5458, non rientrante tra i beni staggiti. Di fatto l'accesso appare intercluso.

Si ritiene opportuno dover istituire una servitù di passaggio.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085f04d18c

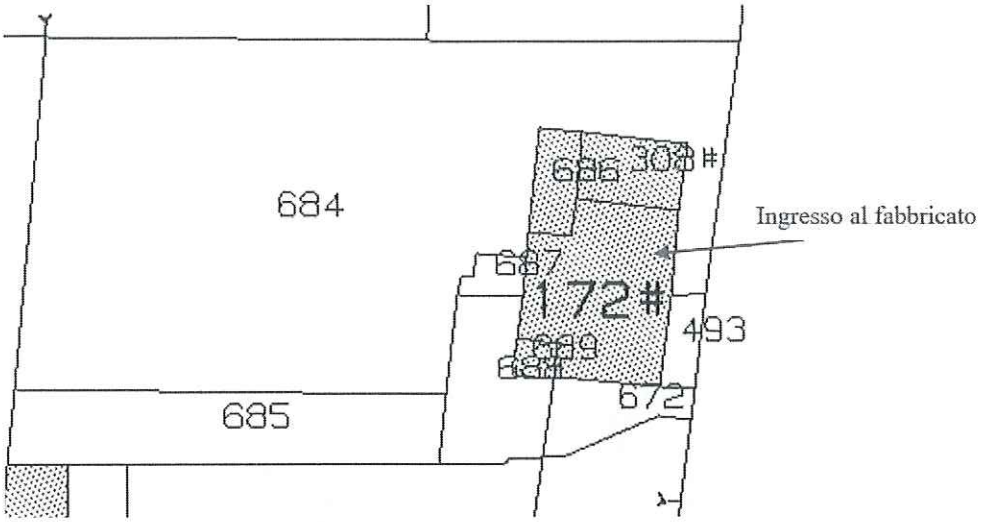


FIGURA 3

Lo scrivente ne ha tenuto conto di tali circostanze nella stima del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

A seguito del sopralluogo è emerso che l'unità immobiliare si presenta complessivamente in un mediocre stato di conservazione.

Infatti, alcune pareti, tra cui quella del bagno e della camera da letto, risultano interessate da estese formazioni di muffa superficiale, presumibilmente dovute a problemi di condensa o infiltrazioni, con conseguente distacco dell'intonaco.

Si può constatare che il bene non è stato oggetto di recenti lavori di ammodernamento.

Complessivamente, a seguito di sopralluogo è possibile affermare che lo stato di conservazione del bene è classificabile come mediocre.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare gode dei diritti sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 c.c., e di ogni accessione e pertinenza, così come pervenuta al debitore con l'atto di divisione e limitatamente al bene oggetto di procedura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù trascritte.

Si certifica che nel territorio di pertinenza del Comune di Nola (NA) non vi sono terreni gravanti da usi civici.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato realizzato con struttura verticale in c.a., la struttura orizzontale con travi in c.a. e solai misti in c.a. e laterizi.

Le tamponature esterne sono state realizzate in mattoni forati.

L'altezza interna è pari a 3,00 m.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è occupato dal sig. [redacted] e dal suo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th>Atti</th></tr>
<tr><td>Dal 03/12/1981</td><td>[redacted]</td><td>
Atto di divisione
<table>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Armando Serpico</td><td>03/12/1981</td><td>52776</td><td>5458</td></tr>
</table>
Trascrizione
<table>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Conservatoria di Caserta</td><td>29/12/1981</td><td>27578</td><td>24619</td></tr>
</table>
Registrazione
<table>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr>
<tr><td>Ufficio Registro - Nola</td><td>22/12/1981</td><td>3010</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Dal 08/01/1997</td><td>[redacted]</td><td>
Denuncia di successione
<table>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>-</td><td>08/01/1997</td><td>69/667</td><td></td></tr>
</table>
Trascrizione
<table>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Conservatoria di Caserta</td><td>12/06/2000</td><td>16032</td><td>12649</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Dal 21/09/2006</td><td>[redacted]</td><td>Denuncia di successione</td></tr>
</table>

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

	[redacted]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		-	21/09/2006	38/787/6	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Caserta	10/04/2008	17639	12279
Dal **29/01/2009** ad **oggi**	[redacted]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vittorio Folinea	29/01/2009	27665	11443
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Caserta	12/02/2009	7270	4589
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Nola	10/02/2009	461	

L'unità immobiliare, per la quota dell'intero in piena proprietà come bene personale (1/1), è pervenuto al sig. [redacted] per atto di divisione, del 29/01/2009 per Notaio Vittorio Folinea, n. rep. 27665 e n. racc. 11443, trascritto presso la Conservatoria di Caserta il 12/02/2009, RG. n. 7270 e RP. n. 4589, tra i sig.ri [redacted], per la quota di 1/1, in regime di bene personale.

L'atto di divisione includeva ulteriori beni, non rientranti nella presente procedura esecutiva e pertanto non riportati.

L'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva è pervenuta ai germani [redacted]

- In parte per successione in morte del sig. [redacted], presentata presso l'Ufficio del Registro di Nola l'08/01/1997 al n.ro 69, vol. 667. La successione è stata trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta il 12/06/2000, RG. n. 16032 e RP. n. 12649, a favore dei figli sig.ri [redacted], per la quota di 2/9 ciascuno e della moglie sig.ra [redacted], per la quota di 3/9;
- In parte per successione in morte della sig.ra [redacted], presentata presso l'Ufficio del Registro di Nola il 21/09/2006 al n.ro 38, volume 787/6 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta il 10/04/2008, RG. n. 17639 e RP. n. 12279, a favore dei sig.ri [redacted] per la quota di 333/3000 ciascuno.

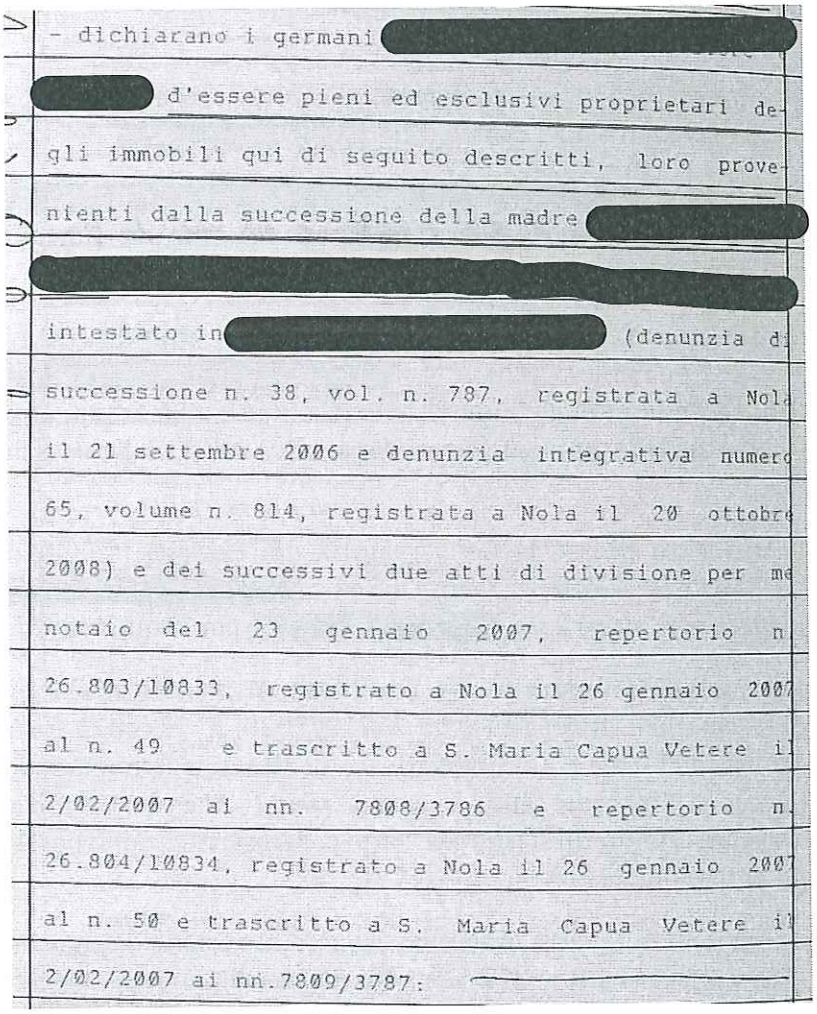
Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

La successione del sig. [redacted] è stata accettata e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta il 27/06/2024, RG. n. 25412 e RP. n. 20668, n. rep. 27665, in favore dei sig.ri [redacted], per la quota di 2/9 ciascuno.

La successione della sig.ra [redacted] è stata accettata e trascritta presso la conservatoria di Caserta il 27/06/2024, RG. n. 25413 e RP. n. 20669, n. rep. 27665, in favore dei sig.ri [redacted], per la quota di 1/9 ciascuno.

In precedenza, il cespite era pervenuto al sig. [redacted], padre dell'esecutato, per atto di divisione per Notar Armando Serpico del 03/12/1981, n. rep. 52776 e n. racc. 5458, con i germani sig.ri [redacted]

Si segnala che l'atto per notaio Folinea del 29/01/2009 riporta una provenienza erronea dei cespiti, laddove li imputa per la piena proprietà unicamente alla successione materna, mentre essi provengono, come chiarito, anche dalla successione paterna. Tuttavia la nota di trascrizione è invece per la piena proprietà.



- dichiarano i germani [redacted]
[redacted] d'essere pieni ed esclusivi proprietari de-
gli immobili qui di seguito descritti, loro prove-
nienti dalla successione della madre [redacted]
[redacted]
intestato in [redacted] (denunzia di
successione n. 38, vol. n. 787, registrata a Nol
il 21 settembre 2006 e denunzia integrativa numero
65, volume n. 814, registrata a Nola il 20 ottobre
2008) e dei successivi due atti di divisione per me
notaio del 23 gennaio 2007, repertorio n.
26.803/10833, registrato a Nola il 26 gennaio 2007
al n. 49 e trascritto a S. Maria Capua Vetere il
2/02/2007 ai nn. 7808/3786 e repertorio n.
26.804/10834, registrato a Nola il 26 gennaio 2007
al n. 50 e trascritto a S. Maria Capua Vetere il
2/02/2007 ai nn.7809/3787;

FIGURA 4 - ESTRATTO DELL'ATTO PER NOTAIO FOLINEA -

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

La nota di trascrizione del pignoramento del 19/11/2024, RG. n. 43949 e RP. n. 35179 è a favore di Organa SPV s.r.l., con sede in Conegliano (TV), codice fiscale: 05277610266, contro [redacted], per la quota di 1/1.

La società Organa SPV s.r.l., con sede legale in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri, n. 1, nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione realizzata ai sensi della Legge sulla Cartolarizzazione, ha stipulato un contratto di cessione dei crediti, concluso in data 19/04/2022 con efficacia economica dal 01/01/2022 ed efficacia giuridica dal 19/04/2022, con Intesa Sanpaolo S.p.A. con cui quest'ultima ha ceduto pro-soluto a Organa SPV S.r.l. un portafoglio di crediti.

Con contratto di mutuo stipulato il 27/12/2012, per Notar Dott.ssa Ornella Del Guadio, n. rep. 34599, n. racc. 5782, registrato l'08/01/2013 al n. 104/1T, l'allora Banco di Napoli S.p.A., oggi Organa SPV S.r.l., ha concesso al sig. [redacted] la somma di € 100.000,00.

A garanzia del predetto capitale mutuato, il sig. [redacted] quale parte mutuataria e datrice di ipoteca, ha concesso quale ipoteca sino alla somma di € 200.000,00 sull'immobile oggetto della presente procedura.

Tale ipoteca, è stata trascritta alla Conservatoria di Caserta il 09/01/2013, RG. n. 1023 e RP. n. 54, a favore di Banco di Napoli S.p.A., contro il sig. [redacted], per la quota di 1/1.

In data 05/07/1997, i sig.ri [redacted] hanno contratto matrimonio nel comune di Nola in regime di comunione dei beni.

In data 01/02/2018, per Notar Filomena Catanese, con atto di costituzione di fondo patrimoniale, n. rep. 2777 e n. racc. 2026, i sig.ri [redacted] hanno dichiarato di costituire un fondo patrimoniale, per destinarli a far fronte ai bisogni della loro famiglia, il bene oggetto della presente procedura, oltre ad altri beni esclusi dal presente procedimento.

Tale atto è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta il 01/03/2018, RG. n. 7467 e RP. n. 5965, a favore dei sigg. [redacted], per la quota di ½ ciascuno, contro il sig. [redacted] per la quota di 1/1.

Tuttavia, dalle annotazioni dell'estratto del certificato di matrimonio, si è evinto che con provvedimento del Tribunale di Nola in data 22/10/2020, n. 77/2020 è stato omologato il verbale di separazione personale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto e con Sentenza del Tribunale di Nola n. 84/2022 in data 12/01/2022 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. Sono pertanto cessati anche gli effetti del fondo patrimoniale.

Si annovera la trascrizione di un atto esecutivo relativo al verbale di pignoramento immobili del 22/10/2020, RG. n. 30459 e RP. n. 22782, n. rep. 3308, sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, a favore di [redacted] con sede legale a [redacted] ([redacted] codice fiscale: [redacted] per la quota di 1/1, contro il sig. [redacted].

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Tale procedura è stata iscritta al n. R.G.E. 151/2020 dinanzi al Tribunale di Nola, G.E. Dott.ssa Roberta Guardasole, ma in data 12/07/2022, il G.E. ha dichiarato l'estinzione della suddetta procedura esecutiva ed ha ordinato di provvedere alla cancellazione della trascrizione del citato pignoramento.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta, aggiornate al 07/10/2025, sono risultate le seguenti formalità:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**
  Derivante da concessione a garanzia di mutuo
  Iscritta a Caserta il 09/01/2013
  Reg. gen. 1023 e Reg. part. 54
  A favore di Banco di Napoli S.p.A.
  Contro [redacted]

Trascrizioni

- **Atto per causa di morte – Denuncia di successione**
  Trascritta a Caserta il 10/04/2008
  Reg. gen. 17639 - Reg. part. 12279
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

- **Atto tra vivi – Divisione**
  Trascritta a Caserta il 12/02/2009
  Reg. gen. 7270 - Reg. part. 4589
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

- **Atto tra vivi – Costituzione di fondo patrimoniale**
  Trascritto a Caserta il 01/03/2018
  Reg. gen. 7467 - Reg. part. 5965
  A favore di [redacted]
  [redacted]

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

- **Atto esecutivo – Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritta a Caserta il 22/10/2020
  Reg. gen. 30459 - Reg. part. 22782
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

- **Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità**
  Trascritta a Caserta il 27/06/2024
  Reg. gen. 25412 - Reg. part. 20668
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

- **Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità**
  Trascritta a Caserta il 27/06/2024
  Reg. gen. 25413 - Reg. part. 20669
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

- **Atto esecutivo – Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritta a Caserta il 19/11/2024
  Reg. gen. 43949 - Reg. part. 35179
  A favore di Organa SPV s.r.l.
  Contro [redacted]

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Nola è dotato di variante al P.R.G., approvata con D.P.G.P. n. 125 del 7 giugno 1995.

Dall'analisi della cartografia, si evince che l'unità immobiliare oggetto di analisi, ricade nella Zona *E – Zona Agricola.*

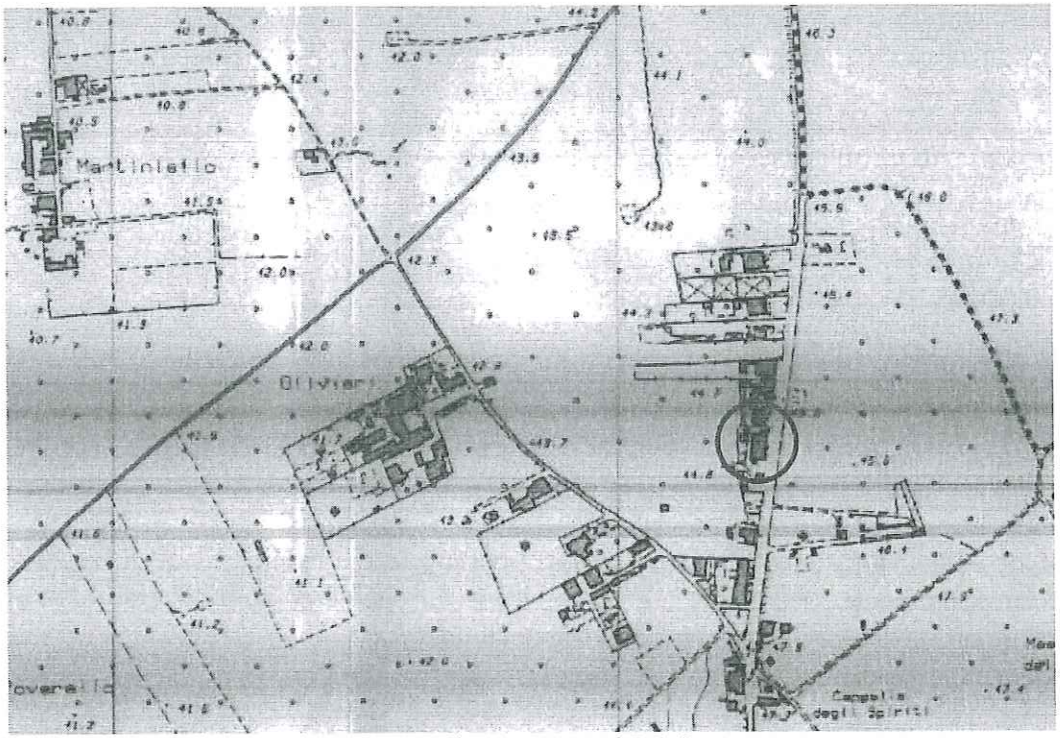


Figura 5 – Variante al P.R.G.

All'art. 15 – zona E - Agricola, delle Norme Tecniche di Attuazione, è specificato che le destinazioni d'uso ammesse sono:

- Aree destinate all'esercizio dell'agricoltura intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico naturale.

Lo strumento attuativo è la concessione edilizia singola.

Nella zona agricola è consentito:

- la realizzazione delle indispensabili strade interpoderali;
- la realizzazione di impianti irrigui e delle opere di bonifica;
- la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti.

Per la nuova edilizia rurale l'indice di fabbricabilità fondiaria sarà così articolato:

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

- aree boschive, pascolive e incolte 0,003 mc.1mq;
- aree seminative ed a frutteto 0,03 mc.1mq;
- aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva 0,05 mc.1mq.

Nel computo dei volumi abitativi di cui sopra non sono da conteggiarsi: le stalle, i silos, i magazzini e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero – caseari.

Per tali realizzazioni sono stabiliti indici di fabbricabilità territoriali rispetto al fondo, pari a 0,10 mc/mq.

Le costruzioni dovranno osservare, altresì, i seguenti parametri:

- distanza dai confini 5 mt;
- distanza tra i fabbricati 10 mt;
- è consentita la costruzione a confine.

Per gli allevamenti zootecnici che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, sono stabiliti i seguenti indici:

- indice di copertura 0,05;
- minima distanza dai confini 20 mt.

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possano, in caso di necessità, di essere ampliate fino ad un massimo di 20% dell'esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti, di terreni non contigui a condizione che sull' area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata all'ufficio Tecnico Comunale.

In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc. Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali in pubblica visione.

Nelle zone agricole la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente a proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, avvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi ai proprietari nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n 153.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

A seguito di istanza di accesso agli atti del Comune di Nola, l'Ente ha reperito unicamente la pratica edilizia n.204 del 1988 relativa ad interventi di ricostruzione del fabbricato, danneggiato dagli eventi sismici del 23/11/1980.

Nelle dichiarazioni rese all'interno dell'istruttoria della pratica, viene precisato che la costruzione del fabbricato è ante 1942.

In data 30/03/1994 è stata rilasciata l'autorizzazione per l'esecuzione dei lavori ai sensi della L. 219/81 art. 9 prot. n. 1950 da parte del Comune di Nola.

I lavori sono stati realizzati a cura e a spese dei proprietari in quanto la pratica non è stata finanziata.

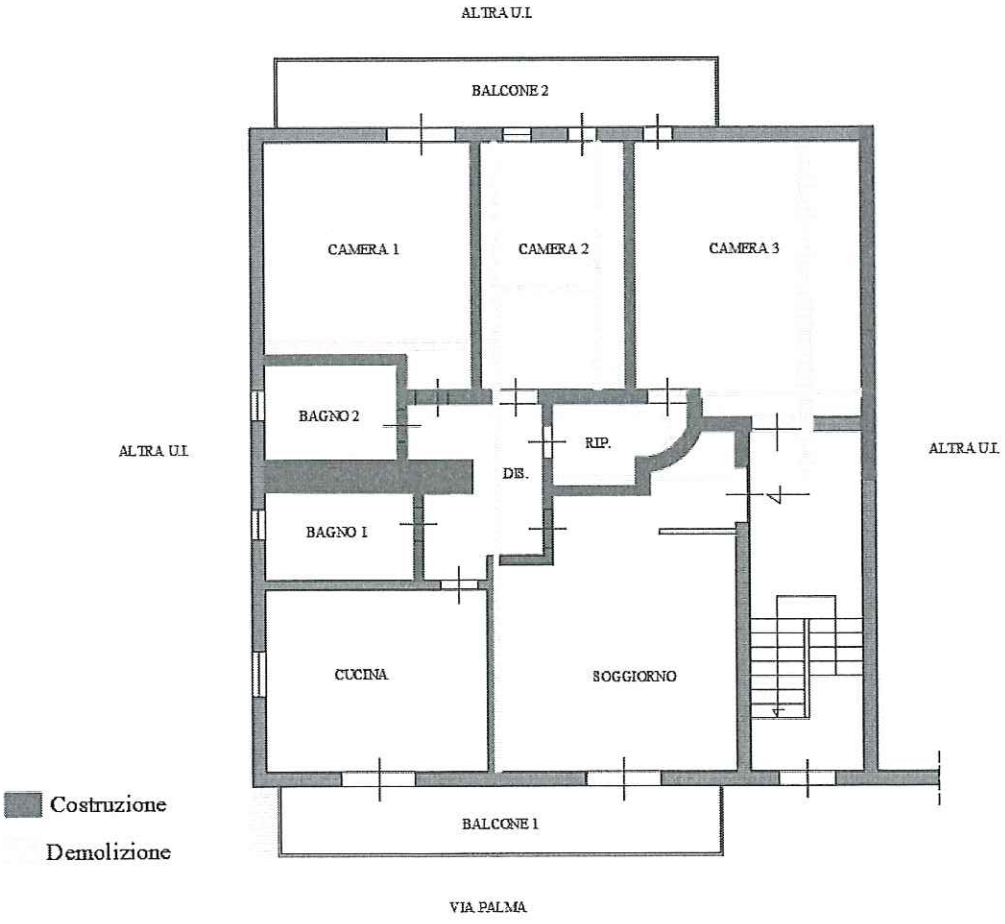


Figura 6 – Confronto edilizio – planimetria piano rialzato

Dal confronto tra la planimetria del titolo assentito e la planimetria rappresentate lo stato dei luoghi (Cfr. All. 3 – Grafici), si rilevano:

- Difformità interne per una diversa posizione dei tramezzi;

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

- Difformità di superficie del balcone 1;
- Difformità di prospetto per una bucatura nella camera 3.

Lo scrivente ne ha tenuto conto nella stima.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Criteri adottati per il calcolo della superficie commerciale

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

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

Si deve tenere conto di:

a) Vani principale e accessori diretti:
   I. Superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (fino a uno spessore massimo di cm 50) ad uso esclusivo dell'abitazione;
   II. Dei muri divisori, confinanti con altre abitazioni e/o altri luoghi al di fuori dell'oggetto di stima, computati nella misura massima del 50% e, pertanto, fino a uno spessore massimo di cm 25;

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:
   I. Balconi, terrazze e similari si computano fino al contorno esterno.
   II. Giardini, parchi o aree scoperte di uso esclusivo della proprietà, misurati fino al confine della proprietà ovvero, se questo è delimitato da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive e accessorie a servizio dell'unità immobiliare.
   I. Cantine, soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale, etc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

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

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

a) Vengono computati al 100%;

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

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

c) Nella misura del 50% quando direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, altrimenti al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

INTERO EDIFICIO, i precedenti punti seguono i seguenti criteri:

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

Estimo degli immobili

Scopo dell'Estimo è valutare, con i mezzi e le informazioni in possesso del tecnico, il VALORE dell'oggetto (o degli oggetti) di contesa in funzione dello scopo per cui si procede all'operazione.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Questo VALORE, da non confondersi col PREZZO dell'oggetto che ne è un caso particolare, rappresenta la quantità di moneta interscambiabile con un diritto sul bene al tempo di riferimento della stima.

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

Si procede quindi ad identificare gli elementi e le caratteristiche caratterizzanti sia il bene da stimare, sia gli elementi presi a confronto. Una volta fissati, si procede a raccogliere tutti i dati necessari nel suddetto mercato di riferimento, ponderarli, elaborarli e perequarli fino a che non sia possibile giungere alla formulazione finale di un giudizio di stima obiettivo. In particolare questo momento del giudizio di stima si sostanza nella ricerca dei valori di mercato relativi ad immobili di pari appetibilità e caratteristiche, ricadenti in zone adiacenti o prossime al bene da stimare.

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

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

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

***

LOTTO UNICO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN NOLA (NA) ALLA VIA PALMA, CIV. N. 40, PIANO RIALZATO, CENSITA IN C.F. AL FOGLIO 27, PARTICELLA 172, SUB. 104 E FOGLIO 27, PARTICELLA 548, SUB. 101.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

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 via Palma di Nola (NA), un prezzo di mercato medio di € 1.400,00 circa per metro quadrato di superficie commerciale.

A) RICERCHE DI MERCATO

Annunci Immobiliari di zona			
157.000,00 €	110,00	1.427,27	euro/mq
140.000,00 €	110,00	1.272,73	euro/mq
180.000,00 €	120,00	1.500,00	euro/mq
	Media	**1.400,00**	**euro/mq**

Tabella 1 – annunci immobiliari

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

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	2150	L	4,7	7,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	940	1450	L	3,1	4,8	L
Box	NORMALE	780	1200	L	3,3	5	L
Ville e Villini	NORMALE	1450	2200	L	4,8	7,3	L

Figura 7 – Quotazioni Immobiliari O.M.I.

Il valore medio di mercato, secondo le quotazioni immobiliari O.M.I., per il semestre I del 2024 è di **€/mq 1.775,00**.

C) BORSINO IMMOBILIARE

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

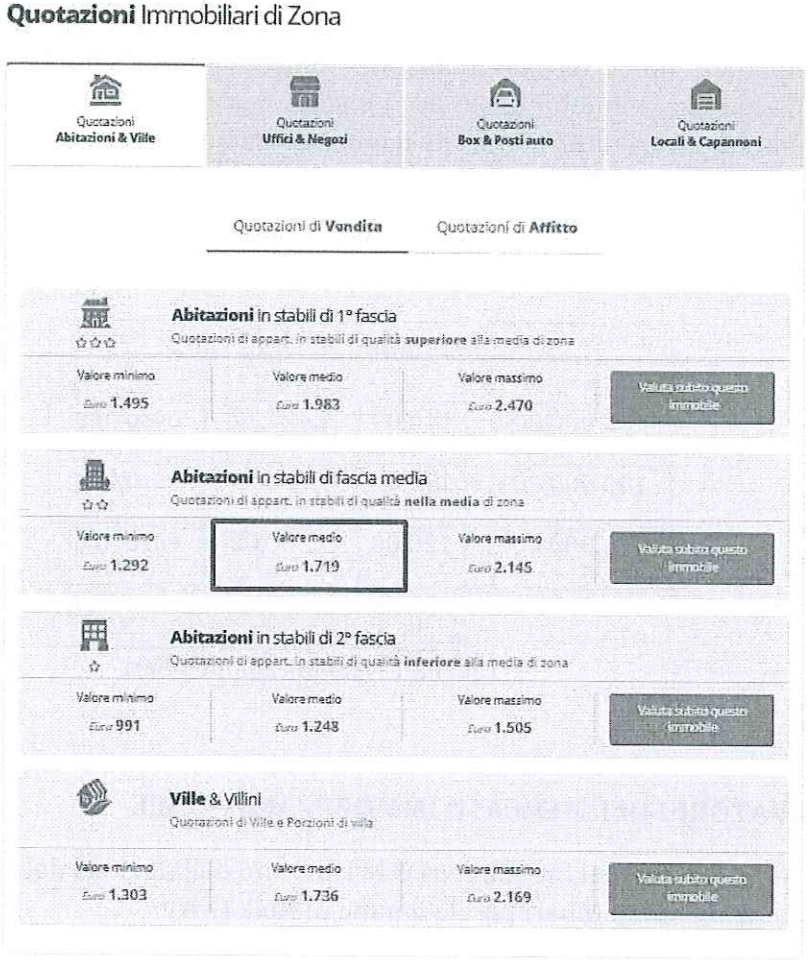


Figura 8 - Quotazioni Borsino Immobiliare

Il valore di mercato, secondo le quotazioni del Borsino Immobiliare, è di **€/mq 1.719,00**.

Pertanto, il valore medio tra gli annunci immobiliari, le quotazioni O.M.I. ed il Borsino Immobiliare è pari ad **€/ mq 1.631,33.**

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

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)
Localizzazione	0,95
Collegamenti	1,05
Posizione	1,00
Superficie	0,90
Luminosità	1,05

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Pertinenze esclusive/spazi comuni	0,95
Vetustà	1,00
Costruzione mista	1,00
Piano	0,90
Impianti	1,05
Infissi	1,05
Pavimenti	1,02
Finiture	1,00
Manutenzione	1,05
Localizzazione	1,00
Coeff. Complessivo K	**0,95**

Tabella 2 – Tabella dei coefficienti di riduzione

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

Coefficiente complessivo K	**Valore medio unitario (V.M.U.) [€/mq]**	**Superficie commerciale [mq]**	**Valore di stima provvisorio [€]**
0,95	€ 1.631,33	168,49	€ 261.120,19
		Totale Bene:	**€ 261.120,19**

Tabella 3 – Tabella riepilogativa

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

- Una decurtazione del 5% per assenza di garanzie sui vizi del bene venduto: € 13.056,01;
- Una decurtazione di € 700,00 per l'aggiornamento della planimetria catastale;
- Una decurtazione di € 2.000,00 per l'aggiornamento del tipo mappale e dell'elaborato planimetrico;
- Una decurtazione di € 5.000,00 per i costi di Sanatoria;
- Una decurtazione di € 5.000,00 per la costituzione della servitù di passaggio attraverso la p.lla 684.

Il valore definitivo del bene è di € 261.120,19 - € 13.056,01 - € 700,00 - € 2.000,00 - € 5.000,00 - € 5.000,00 => € 234.563,67 => **€ 235.364,18.**

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

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 03/11/2025

1. Documentazione fotografica;
2. Verbale di accesso;
3. Grafici;
4. Documentazione catastale;
5. Documentazione ipotecaria;
6. Certificati;
7. Titoli di proprietà;
8. Titoli Abilitativi.

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

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO € 235.364,18 -> OFFERTA MINIMA: € 176.523,13

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Nola (NA) alla Via Palma, civ. n. 40, piano rialzato, censito in C.F. al foglio 27, particella 172, sub. 104 e p.lla 548, sub. 101, categoria catastale A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 307 mq, rendita € 419,62.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c