

TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sarno Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 122/2024 R.G.E.
del 15/07/2024

promossa da

[REDACTED]

Nato a Avellino (AV) il 02/08/1985

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

Nata a Carbonara di Nola (NA) il 23/09/1961

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

Nato a Avellino (AV) il 27/01/1987

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

Nato a Avellino (AV) il 16/08/1992

Codice fiscale: [REDACTED]

contro

[REDACTED]

Nata a Napoli (NA) il 09/04/1967

Codice fiscale: [REDACTED]

Residente in Pellezzano (SA)

Via della Quercia, 61 - 84080

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	12
Stato conservativo	16
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Caratteristiche costruttive prevalenti	18
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	28
Stima / Formazione lotti	32
Riepilogo bando d'asta.....	41
Lotto Unico	41

All'udienza del 15/07/2024, il sottoscritto Ing. Sarno Emanuele, con studio in Via Roma, 148 - 80013 - Casalnuovo di Napoli (NA), email emanuele.sarno@libero.it; amestudiotechico@libero.it; PEC emanuele.sarno@ordingna.it, Tel. 081 52 24 738, Fax 081 52 24 738, è stato nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/07/2024 ha accettato l'incarico ed ha prestato giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Deposito ubicato in Carbonara di Nola (NA) alla Via Annunziata, civ. nn. 13-15, piano seminterrato, censito in C.F. al foglio 2, particella 2048, sub. 6, categoria catastale C/6;
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato in Carbonara di Nola (NA) alla Via Annunziata, civ. nn. 13-15, piano terra, censito in C.F. al foglio 2, particella 2048, sub. 4, categoria catastale A/2;
- **Bene N° 3** – Sottotetto termico ubicato in Carbonara di Nola (NA) alla Via Annunziata, civ. nn. 13-15, piano primo, censito in C.F. al foglio 2, particella 2048, sub. 5, categoria catastale C/2.

Il tutto con i proporzionali diritti al sub. 3, bene comune non censibile, identificante il giardino della particella 2048 nonché i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ex. Art. 1117 c.c. e al terreno censito in C.T. del Comune di Carbonara di Nola al foglio 2, particelle 2056, qualità frutteto, classe 1, superficie (mq) 03 00, reddito dominicale € 9,14 e reddito agrario € 3,33.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – DEPOSITO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO SEMINTERRATO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, P.LLA 2048, SUB. 6

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un deposito ubicato in Carbonara di Nola (NA) alla via Annunziata, civ. nn. 13-15 e fa parte di un edificio residenziale unifamiliare, che si articola su due piani fuori terra ed uno entroterra.

L'accesso all'edificio avviene tramite i cancelli, uno pedonale e l'altro carrabile, posti su via Annunziata; gli stessi consentono l'accesso all'area cortilizia, ad uso esclusivo, circondante il detto fabbricato, identificata in C.F. del comune di Carbonara di Nola al foglio 2, particella 2048, sub. 3, bene comune non censibile. La stessa, nella parte anteriore del fabbricato presenta una pavimentazione in calcestruzzo, diversamente la restante parte è adibita ad area a verde e si presenta incolta. Inoltre, si è rilevata la presenza di una tettoia, posta sul lato Nord del lotto.

Dal lato Est dell'area esterna di cui sopra si accede al terreno, censito in C.T. al foglio 2, particella 2056, di qualità frutteto. L'area in oggetto è priva di un cancello di ingresso, di fatto l'accesso è consentito da un varco nella recinzione del lotto; la stessa è, altresì, delimitata da un muretto bassi di varie altezze, sovrastati da una rete metallica. L'area a verde, allo stato attuale, si presenta incolta.

Il B.C.N.C., censito in C.F. al foglio 2, particella 2048, sub. 3 ed il terreno censito in C.T. al foglio 2, particella 2056, sono annoverati nel pignoramento e riportati nel quadro D della nota di trascrizione.

Giunti all'interno dell'area cortilizia esterna, identificata al sub. 3, si accede all'unità immobiliare tramite i due accessi posti sul lato Sud del fabbricato e prospicienti gli ingressi posti su via Annunziata. Il piano seminterrato è composto da due vani separati ad uso deposito.

La porzione di sinistra presenta pareti verticali al grezzo, mentre il soffitto è intonacato di bianco. La pavimentazione è rappresentata da un tappetino di asfalto. Sono presenti tre bocche di lupo le cui grate sono in ferro. Il cespite è dotato di impianto elettrico.

La porzione di destra ha pareti verticali e soffitti al grezzo e la pavimentazione è rappresentata da un tappetino di asfalto. Le bucatore sono dotate di infissi e grate metalliche. Sul lato Nord del locale è presente una scala, i cui gradini sono rivestiti in marmo e la ringhiera è in ferro, che conduce al piano primo.

L'ambiente è dotato di impianto elettrico di illuminazione.

Tuttavia in fase di accesso, non è stato possibile verificarne la funzionalità ed il rispetto delle normative di settore, pertanto ai fini della presente relazione tutti gli impianti sono da considerarsi come da adeguare.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 2048, SUB. 4

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento di tipo civile sito in Carbonara di Nola (NA) alla via Annunziata, civ. nn. 13-15 e fa parte di un edificio residenziale unifamiliare, che si articola su due piani fuori terra ed uno entroterra.

L'accesso all'edificio avviene tramite i cancelli, uno pedonale e l'altro carrabile, posti su via Annunziata; gli stessi consentono l'accesso all'area cortilizia, ad uso esclusivo, circondante il detto fabbricato, identificata in C.F. del comune di Carbonara di Nola al foglio 2, particella 2048, sub. 3, bene comune non censibile. La stessa, nella parte anteriore del fabbricato presenta una pavimentazione in calcestruzzo, diversamente la restante parte è adibita ad area a verde e si presenta incolta. Inoltre, si è rilevata la presenza di una tettoia, posta sul lato Nord del lotto.

Dal lato Est dell'area esterna di cui sopra si accede al terreno, censito in C.T. al foglio 2, particella 2056, di qualità frutteto. L'area in oggetto è priva di un cancello di ingresso, di fatto l'accesso è consentito da un varco nella recinzione del lotto; la stessa è, altresì, delimitata da un muretto bassi di varie altezze, sovrastati da una rete metallica. L'area a verde, allo stato attuale, si presenta incolta.

Il B.C.N.C., censito in C.F. al foglio 2, particella 2048, sub. 3 ed il terreno censito in C.T. al foglio 2, particella 2056, sono annoverati nel pignoramento e riportati nel quadro D della nota di trascrizione.

Giunti nell'area cortilizia esterna di proprietà esclusiva, identificata al sub. 3, si accede all'unità immobiliare tramite la scala esterna posta sul lato Sud del lotto.

Si specifica che è possibile accedere all'unità immobiliare de quo anche dalla scala interna al locale deposito, posto al piano S1.

L'unità immobiliare è composta da cucina, soggiorno, due disimpegni, due camere da letto, due bagni ed un ripostiglio. E' dotato di tre balconi: il primo prospiciente il lato Sud e che consente l'accesso all'unità immobiliare dalla scala esterna; il secondo prospiciente il lato Sud ed il terzo prospiciente il lato Ovest. Le pareti ed i soffitti degli ambienti sono tinteggiate di bianco, ad esclusione delle pareti di parte della

cucina e dei bagni, le cui superfici sono rivestite con piastrelle ceramiche.

I pavimenti sono in cotto in tutti gli ambienti, ad eccezione dei bagni le cui pavimentazioni sono in piastrelle ceramiche.

Gli infissi interni sono in legno con vetrocamera; è altresì dotato di tapparelle elettriche, quali oscuranti esterni.

Sono presenti caloriferi in tutti gli ambienti, mentre i bagni sono dotati di termoarredi. Si è rilevata la presenza di un condizionatore nel disimpegno.

A seguito del sopralluogo è emerso che non sono allacciate le utenze, per cui la funzionalità degli impianti non è stata testata, né è stato possibile verificare la loro rispondenza alla normativa di settore.

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

BENE N° 3 – SOTTOTETTO TERMICO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO PRIMO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 2048, SUB. 5

Il cespite oggetto di pignoramento è costituito da due sottotetti, aventi la funzione di vani tecnici, ed è ubicato in Carbonara di Nola (NA) alla via Annunziata, civ. nn. 13-15 e fa parte di un edificio residenziale unifamiliare, che si articola su due piani fuori terra ed uno entroterra.

L'accesso all'edificio avviene tramite i cancelli, uno pedonale e l'altro carrabile, posti su via Annunziata; gli stessi consentono l'accesso all'area cortilizia, ad uso esclusivo, circondante il detto fabbricato, identificata in C.F. del comune di Carbonara di Nola al foglio 2, particella 2048, sub. 3, bene comune non censibile. La stessa, nella parte anteriore del fabbricato presenta una pavimentazione in calcestruzzo, diversamente la restante parte è adibita ad area a verde e si presenta incolta. Inoltre, si è rilevata la presenza di una tettoia, posta sul lato Nord del lotto.

Dal lato Est dell'area esterna di cui sopra si accede al terreno, censito in C.T. al foglio 2, particella 2056, di qualità frutteto. L'area in oggetto è priva di un cancello di ingresso, di fatto l'accesso è consentito da un varco nella recinzione del lotto; la stessa è, altresì, delimitata da un muretto bassi di varie altezze, sovrastati da una rete metallica. L'area a verde, allo stato attuale, si presenta incolta.

Il B.C.N.C., censito in C.F. al foglio 2, particella 2048, sub. 3 ed il terreno censito in C.T. al foglio 2, particella 2056, sono annoverati nel pignoramento e riportati nel quadro D della nota di trascrizione.

Giunti all'interno dell'area cortilizia esterna, identificata al sub. 3, si accede all'unità immobiliare, oggetto del pignoramento, tramite la scala esterna posta sul lato Nord del fabbricato.

Il piano è composto da una porzione occupata dal lastrico solare e da due sottotetti separati, con tetti a falde inclinate.

Il sottotetto 1, ha pareti verticali intonacate e pavimentazione in calcestruzzo al grezzo. La copertura è costituita da orditura principale in putrelle di ferro, orditura secondaria in travetti lignei e rivestimento in tegole. Le aperture poste sui lati Nord, Sud ed Ovest non presentano infissi.

Non sono presenti impianti.

Il sottotetto 2, presenta le pareti verticali ed il soffitto al grezzo, con gli elementi costruttivi a vista ed una pavimentazione in calcestruzzo al grezzo. L'apertura, posta sul lato Sud, non presenta l'infisso, mentre la porta di accesso al vano è in ferro. Il solaio è del tipo in latero-cemento.

Non sono presenti impianti.

Come anticipato, la restante porzione del piano è occupata da un lastrico solare delimitato da un parapetto basso, la cui pavimentazione è rappresentata dalla guaina bituminosa. Il parapetto non presenta rivestimenti.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Deposito ubicato in Carbonara di Nola (NA) alla Via Annunziata, civ. nn. 13-15, piano seminterrato, censito in C.F. al foglio 2, particella 2048, sub. 6, categoria catastale C/6;
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato in Carbonara di Nola (NA) alla Via Annunziata, civ. nn. 13-15, piano terra, censito in C.F. al foglio 2, particella 2048, sub. 4, categoria catastale A/2;
- **Bene N° 3** – Sottotetto termico ubicato in Carbonara di Nola (NA) alla Via Annunziata, civ. nn. 13-15, piano primo, censito in C.F. al foglio 2, particella 2048, sub. 5, categoria catastale C/2.

Il tutto con i proporzionali diritti al sub. 3, bene comune non censibile, identificante il giardino della particella 2048 nonché i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ex. art. 1117 c.c. e al terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Carbonara di Nola al foglio 2, particella 2056, qualità frutteto, classe 1, superficie mq 300, reddito dominicale € 9,14 e reddito agrario € 3,33.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 – DEPOSITO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO SEMINTERRATO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, P.LLA 2048, SUB. 6

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 2048, SUB. 4

BENE N° 3 – SOTTOTETTO TERMICO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO PRIMO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 2048, SUB. 5

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa e le unità immobiliari appaiono correttamente pignorate, sebbene nella descrizione degli immobili, della certificazione notarile, è riportato quale numero civico unicamente il n. 15, ma di fatto, a seguito del sopralluogo, si è appreso che i numeri civici sono due: n. 13, per il cancello carrabile, e n. 15, per il cancello pedonale.

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO SEMINTERRATO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, P.LLA 2048, SUB. 6

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 2048, SUB. 4

BENE N° 3 - SOTTOTETTO TERMICO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO PRIMO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 2048, SUB. 5

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono alla seguente esecutata:

-  (Proprietà 1/1)

Nata a Napoli (NA), il 09/04/1967

Codice fiscale: 

Residente in Pellezzano (SA)

Via della Quercia, civ. n. 61 - 84080

Dal certificato di residenza e stato civile, rilasciato dal Comune di Pellezzano in data 14/10/2024, è risultato che l'esecutata è residente in via della Quercia, civ. n. 21 ed di stato libero.

CONFINI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO SEMINTERRATO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, P.LLA 2048, SUB. 6

Il bene confina sui lati Nord, Est ed Ovest con terrapieno, al lato Sud con sub. 3, BCNC, identificante il giardino della particella 2048.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 2048, SUB. 4

BENE N° 3 - SOTTOTETTO TERMICO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO PRIMO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 2048, SUB. 5

I cespiti confinano, per tutti e quattro i lati, con il sub. 3, BCNC, identificante il giardino della particella 2048.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO SEMINTERRATO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, P.LLA 2048, SUB. 6

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Cantina	74,44 mq	0,25	18,61 mq	S1
Deposito	107,00 mq	0,50	53,50 mq	S1
Scala	16,83 mq	0,50	8,42 mq	S1
Totale superficie convenzionale:			80,53 mq	

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 2048, SUB. 4

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Cucina	30,36 mq	1,00	30,36 mq	PT
Soggiorno	33,38 mq	1,00	33,38 mq	PT
Disimpegno 1	25,48 mq	1,00	25,48 mq	PT
Disimpegno 2	1,94 mq	1,00	1,94 mq	PT
Ripostiglio	3,75 mq	1,00	3,75 mq	PT
Bagno 1	7,47 mq	1,00	7,47 mq	PT
Bagno 2	6,90 mq	1,00	6,90 mq	PT
Camera 1	21,69 mq	1,00	21,69 mq	PT
Camera 2	17,44 mq	1,00	17,44 mq	PT
Balcone 1	12,48 mq	0,30	3,74 mq	PT

Balcone 2	7,65 mq	0,30	2,30 mq	PT
Balcone 3	4,87 mq	0,30	1,46 mq	PT
Balcone in eccedenza	2,13 mq	0,10	0,21 mq	PT
Scale	4,83 mq	1,00	4,83 mq	PT
Muri non comunicanti	31,70 mq	1,00	31,70 mq	PT
Tramezzi e partizioni	9,85 mq	0,50	4,93 mq	PT
Area esterna P.lla 2056	300,00 mq	0,10	30,00 mq	PT
Area esterna sub. 3 - BCNC	754,49 mq	0,10	75,45 mq	PT
Totale superficie convenzionale:			303,03 mq	

BENE N° 3 – SOTTOTETTO TERMICO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO PRIMO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 2048, SUB. 5

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, non vengono computati i sottotetti termici non praticabili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 – DEPOSITO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO SEMINTERRATO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, P.LLA 2048, SUB. 6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/02/1989 al 21/04/2009	 nato a Carbonara di Nola (NA), il 11/12/1905, proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 1519 Qualità Fu d accert Superficie (ha are ca) 347
Dal 21/04/2009 al 13/05/2009	-	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 2048 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 347
Dal 13/05/2009 ad oggi	-	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 2048 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 953
Dal 09/09/2009 al 08/01/2010	 nata a Napoli (NA), il 09/04/1967, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 2048, Sub. 6 Categoria C6 Cl.1, Cons. 158 Rendita € 244,80 Piano S1
Dal 08/01/2010 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 2048, Sub. 6 Categoria C6

	nata a Napoli (NA), il 09/04/1967, proprietà 1/1	Cl.3, Cons. 158 Rendita € 334,56 Piano S1
Dal 09/11/2015 ad oggi	 nata a Napoli (NA), il 09/04/1967, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 2048, Sub. 6 Categoria C6 Cl.3, Cons. 158 Superficie catastale 171 mq Rendita € 334,56 Piano S1

L'unità immobiliare di cui sopra, deriva dalla variazione del 09/09/2009, pratica n. NA0746171 per ristrutturazione - frazionamento e fusione delle unità immobiliari censite in C.F. al foglio 2, particella 2048 subb. 1 e 2. Inoltre, la stessa, è derivata dalla soppressione della particella 1047 subb. 1 e 2 per variazione per modifica identificativo del 22/04/2009, pratiche nn. NA0357474 e NA0357468. Da tali aggiornamenti deriva, altresì, il sub. 3, B.C.N.C., rappresentante il giardino della particella 2048.

Si precisa che, tra i beni pignorati, figura anche il terreno censito in C.T. al foglio 2, particella 2056 e lo stesso deriva dal frazionamento dell'intera particella 204 di are 9,06. Il frazionamento della particella 204 ha generato la particella 2056 (attualmente esistente) e la particella 2057 (soppressa) di 6,06 are. Quest'ultima è confluita nella particella 2048, qualità ente urbano e di 9,53 are, su cui è edificato il fabbricato di cui sopra.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 2048, SUB. 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/02/1989 al 21/04/2009	 nato a Carbonara di Nola (NA), il 11/12/1905, proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 1519 Qualità Fu d accert Superficie (ha are ca) 347
Dal 21/04/2009 al 13/05/2009	-	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 2048 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 347
Dal 13/05/2009 ad oggi	-	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 2048 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 953
Dal 09/09/2009 al 08/01/2010	 nata a Napoli (NA), il 09/04/1967, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 2048, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 404,90 Piano T
Dal 08/01/2010 al 09/11/2015	 nata a Napoli (NA), il 09/04/1967, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 2048, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 Rendita € 557,77 Piano T
Dal 09/11/2015 ad oggi		Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 2048, Sub. 4

	nata a Napoli (NA), il 09/04/1967, proprietà 1/1	Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 Superficie catastale € 181 mq Rendita € 557,77 Piano T
--	---	---

L'unità immobiliare di cui sopra, deriva dalla variazione del 09/09/2009, pratica n. NA0746171 per ristrutturazione - frazionamento e fusione delle unità immobiliari censite in C.F. al foglio 2, particella 2048 subb. 1 e 2. Inoltre, la stessa, è derivata dalla soppressione della particella 1047 subb. 1 e 2 per variazione per modifica identificativo del 22/04/2009, pratiche nn. NA0357474 e NA0357468. Da tali aggiornamenti deriva, altresì, il sub. 3, B.C.N.C., rappresentante il giardino della particella 2048.

Si precisa che, tra i beni pignorati, figura anche il terreno censito in C.T. al foglio 2, particella 2056 e lo stesso deriva dal frazionamento dell'intera particella 204 di are 9,06. Il frazionamento della particella 204 ha generato la particella 2056 (attualmente esistente) e la particella 2057 (soppressa) di 6,06 are. Quest'ultima è confluita nella particella 2048, qualità ente urbano e di 9,53 are, su cui è edificato il fabbricato di cui sopra.

BENE N° 3 – SOTTOTETTO TERMICO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO PRIMO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 2048, SUB. 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/02/1989 al 21/04/2009	 nato a Carbonara di Nola (NA), il 11/12/1905, proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 1519 Qualità Fu d accert Superficie (ha are ca) 347
Dal 21/04/2009 al 13/05/2009	-	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 2048 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 347
Dal 13/05/2009 ad oggi	-	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 2048 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 953
Dal 09/09/2009 al 08/01/2010	 nata a Napoli (NA), il 09/04/1967, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 2048, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 63 Rendita € 113,88 Piano 1
Dal 08/01/2010 al 09/11/2015	 nata a Napoli (NA), il 09/04/1967, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 2048, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 63 Rendita € 113,88 Piano 1
Dal 09/11/2015 ad oggi	 nata a Napoli (NA), il 09/04/1967, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 2048, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 63 Superficie catastale 69 mq Rendita € 113,88 Piano T

L'unità immobiliare di cui sopra, deriva dalla variazione del 09/09/2009, pratica n. NA0746171 per ristrutturazione - frazionamento e fusione delle unità immobiliari censite in C.F. al foglio 2, particella 2048 subb. 1 e 2. Inoltre, la stessa, è derivata dalla soppressione della particella 1047 subb. 1 e 2 per variazione per modifica identificativo del 22/04/2009, pratiche nn. NA0357474 e NA0357468. Da tali aggiornamenti deriva, altresì, il sub. 3, B.C.N.C., rappresentante il giardino della particella 2048.

Si precisa che, tra i beni pignorati, figura anche il terreno censito in C.T. al foglio 2, particella 2056 e lo stesso deriva dal frazionamento dell'intera particella 204 di are 9,06. Il frazionamento della particella 204 ha generato la particella 2056 (attualmente esistente) e la particella 2057 (soppressa) di 6,06 are. Quest'ultima è confluita nella particella 2048, qualità ente urbano e di 9,53 are, su cui è edificato il fabbricato di cui sopra.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 – DEPOSITO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO SEMINTERRATO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, P.LLA 2048, SUB. 6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	2048	6		C6	3	158	171 mq	334,56 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
2	2048				Ente Urbano		953 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale per la categoria C/6 (GARAGE), la quale risulta non conforme alla destinazione autorizzata con i titoli edilizi (Deposito). E' necessario provvedere ad un aggiornamento catastale.

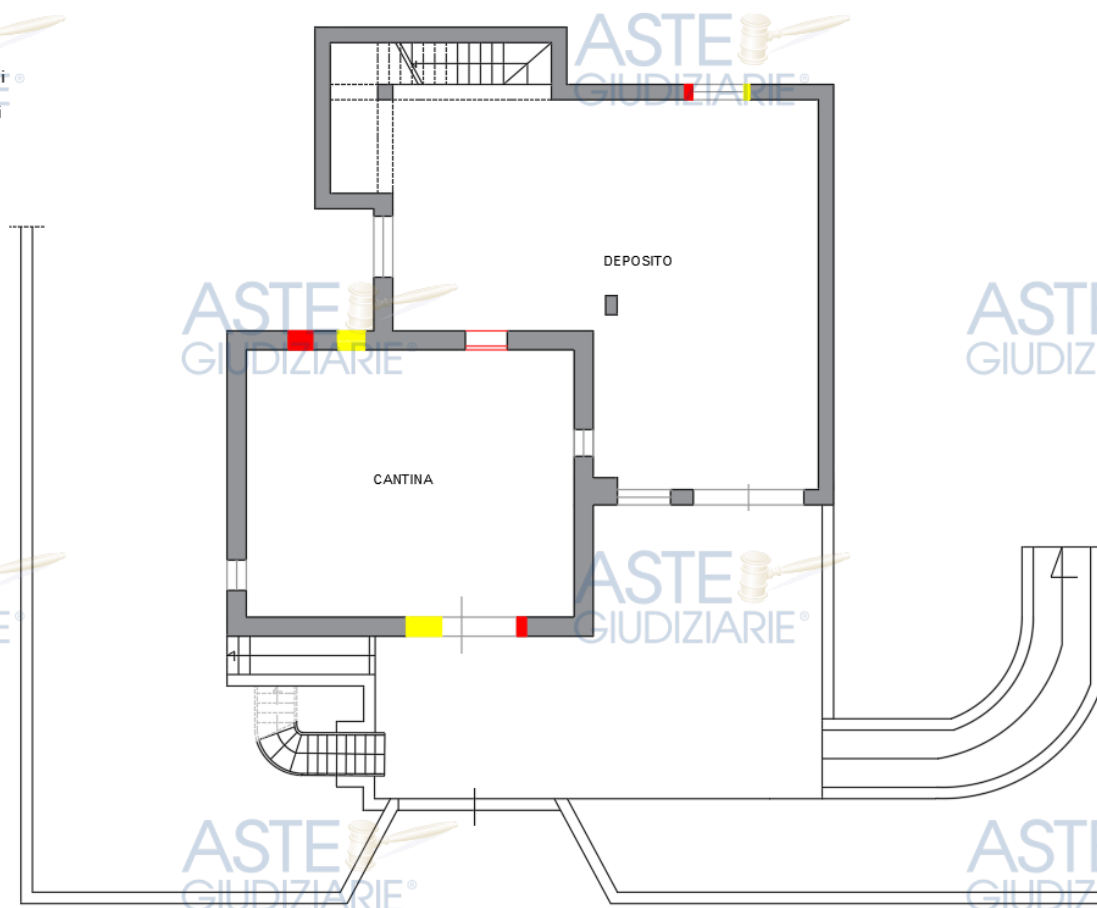


Figura 1 – Confronto catastale – Pianta piano seminterrato

Dal confronto tra la planimetria catastale, presentata in data 09/09/2009, e lo stato dei luoghi (Cfr. All. 3 – Grafici), si rilevano:

- Difformità dei prospetti Nord e Sud per la diversa ampiezza delle bucaure;

Lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 2048, SUB. 4

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	2048	4		A2	4	8	181 mq	557,77 €	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
2	2048				Ente Urbano		953 mq			

Corrispondenza catastale

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

- Demolizioni
- Costruzioni



Figura 2 - Confronto catastale – Pianta piano terra

Dal confronto tra la planimetria catastale, presentata in data 09/09/2009, e lo stato dei luoghi (Cfr. All. 3 – Grafici), si rileva:

- Difformità di superficie per la diversa ampiezza del balcone 2 e del basamento posto sul lato Est;
- Difformità di prospetto per la mancata rappresentazione delle aperture sul lato Nord, prospicienti la scala interna;
- Lievi difformità interne per la diversa posizione della porta del ripostiglio.

Inoltre, si evidenzia che nell'elaborato planimetrico del 09/09/2009, i subb. 5 e 4, indicanti, rispettivamente, il piano terra ed il piano primo, sono stati invertiti, mentre il sub. 6, relativo al piano S1 è stato indicato correttamente.

Lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

BENE N° 3 – SOTTOTETTO TERMICO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO PRIMO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 2048, SUB. 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	2048	5		C2	1	63	69 mq	113,88 €	1	

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
2	2048				Ente Urbano		953 mq			

Non sussiste corrispondenza catastale tra la categoria catastale indicata in visura (C/2) e quanto autorizzato, trattandosi di un volume tecnico e non di un deposito.

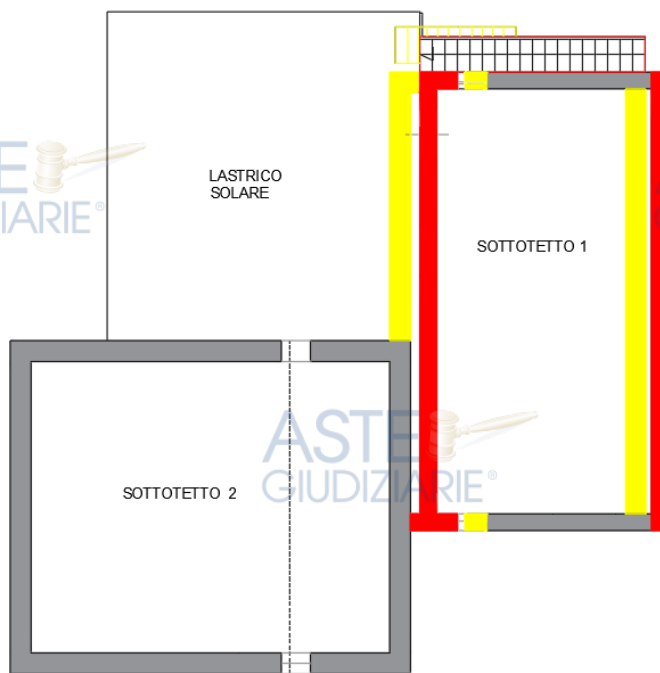


Figura 3 - Confronto catastale – Pianta piano primo

Dal confronto tra la planimetria catastale, presentata in data 09/09/2009, e lo stato dei luoghi (Cfr. All. 3 – Grafici), si rileva:

- Difformità (anche di tipo strutturale) per la diversa rappresentazione della scala;
- Difformità di sagoma per la diversa posizione di alcuni muri perimetrali.

Si specifica che la categoria catastale C/2 non rispecchia la reale destinazione d'uso degli ambienti, poiché gli stessi sono da intendere come volumi tecnici.

Ancora, si evidenzia che nell'elaborato planimetrico del 09/09/2009, i subb. 5 e 4, indicanti, rispettivamente, il piano terra ed il piano primo, sono stati invertiti, mentre il sub. 6, relativo al piano S1 è stato indicato correttamente.

Lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 – DEPOSITO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO SEMINTERRATO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, P.LLA 2048, SUB. 6

A seguito del sopralluogo, si è potuto constatare che l'unità immobiliare si presenta allo stato grezzo.

Il piano seminterrato è composto da due vani separati ad uso deposito.

La porzione di sinistra presenta pareti verticali al grezzo, mentre il soffitto è intonacato di bianco. La pavimentazione è rappresentata da un tappetino di asfalto. Sono presenti tre bocche di lupo le cui grate sono in ferro. Il cespite è dotato di impianto elettrico.

La porzione di destra ha pareti verticali e soffitti al grezzo e la pavimentazione è rappresentata da un tappetino di asfalto. Le bucatore sono dotate di infissi e grate metalliche. Sul lato Nord del locale è presente una scala, i cui gradini sono rivestiti in marmo e la ringhiera è in ferro, che conduce al piano primo.

L'ambiente è dotato di impianto elettrico di illuminazione.

Tuttavia in fase di accesso, non è stato possibile verificarne la funzionalità ed il rispetto delle normative di settore, pertanto ai fini della presente relazione tutti gli impianti sono da considerarsi come da adeguare.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 2048, SUB. 4

All'esito del sopralluogo, è emerso che lo stato di conservazione del bene è classificabile come buono.

Infatti le pareti ed i soffitti degli ambienti sono tinteggiati, ad esclusione delle pareti dei bagni e della cucina le cui superfici verticali sono rivestite con piastrelle ceramiche.

I pavimenti sono in cotto in tutti gli ambienti, ad eccezione dei bagni le cui pavimentazioni sono in piastrelle ceramiche.

Gli infissi interni sono in legno con vetrocamera; è altresì dotato di tapparelle elettriche, quali oscuranti esterni.

Sono presenti caloriferi in tutti gli ambienti, mentre i bagni sono dotati di termoarredi. Si è rilevata la presenza di un condizionatore nel disimpegno.

E' possibile affermare che il cespite non è stato oggetto di lavori di ristrutturazioni recenti.

Complessivamente, è possibile affermare che lo stato di conservazione del bene è classificabile come buono, sebbene una parte del soffitto e di una parete del soggiorno sono afflitti da fenomeni infiltrativi con conseguenziali distacchi degli intonaci superficiali.

BENE N° 3 - SOTTOTETTO TERMICO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO PRIMO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 2048, SUB. 5

Il piano è composto da una porzione occupata dal lastrico solare e da due sottotetti separati, con tetti a falde inclinate. Il sottotetto 1, ha pareti verticali intonacate e pavimentazione in calcestruzzo al grezzo. La copertura è costituita da orditura principale in putrelle di ferro, orditura secondaria in travetti lignei e rivestimento in tegole. Le aperture poste sui lati Nord, Sud ed Ovest non presentano infissi. Non sono presenti impianti.

Il sottotetto 2, presenta le pareti verticali ed il soffitto al grezzo, con gli elementi costruttivi a vista ed una pavimentazione in calcestruzzo al grezzo. L'apertura, posta sul lato Sud, non presenta l'infisso, mentre la porta di accesso al vano è in ferro. Il solaio è del tipo in latero-cemento. Non sono presenti impianti.

Come anticipato, la restante porzione del piano è occupata da un lastrico solare delimitato da un parapetto basso, la cui pavimentazione è rappresentata dalla guaina bituminosa. Il parapetto non presenta rivestimenti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO SEMINTERRATO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, P.LLA 2048, SUB. 6

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 2048, SUB. 4

BENE N° 3 - SOTTOTETTO TERMICO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO PRIMO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 2048, SUB. 5

I beni godono dei diritti sulle parti comuni del fabbricato di cui all'art. 1117 c.c., oltre ai proporzionali diritti al sub. 3, bene comune non censibile, identificante il giardino della particella 2048 ed al terreno censito in Catasto Terreni del Comune di Carbonara di Nola al foglio 2, particella 2056.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO SEMINTERRATO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, P.LLA 2048, SUB. 6

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 2048, SUB. 4.

BENE N° 3 - SOTTOTETTO TERMICO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO PRIMO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 2048, SUB. 5

Non ci sono servitù trascritte.

Nel Comune di Carbonara di Nola per il foglio 2 non ci sono usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO SEMINTERRATO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, P.LLA 2048, SUB. 6

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 2048, SUB. 4.

BENE N° 3 - SOTTOTETTO TERMICO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO PRIMO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 2048, SUB. 5

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in parte in muratura di tufo ed in parte con struttura portante in travi e pilastri in cemento armato, con tramezzatura interna in blocchi di laterizio.

La copertura è costituita da falde inclinate.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO SEMINTERRATO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, P.LLA 2048, SUB. 6

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 2048, SUB. 4.

BENE N° 3 - SOTTOTETTO TERMICO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO PRIMO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 2048, SUB. 5

A seguito del sopralluogo, si è evinto che gli immobili risultano liberi.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO SEMINTERRATO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, P.LLA 2048, SUB. 6

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 2048, SUB. 4.

BENE N° 3 - SOTTOTETTO TERMICO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO PRIMO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 2048, SUB. 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1997 al 23/11/2005	[REDACTED] nata a Carbonara di Nola (NA), il 03/04/1942 Codice Fiscale: [REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gaetano Monda	16/07/1997	2298	1048
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Caserta	13/08/1997	19380	15134
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli	05/08/1997	15047	
Dal 23/11/2005 ad 22/09/2018	[REDACTED] nata a Napoli (NA), il 09/04/1967, Codice Fiscale: [REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Mercedes Di Addea	23/11/2005	24944	2490
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Caserta	26/11/2005	64119	34458
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Napoli	25/11/2005	7912	
Dal 22/09/2018 ad oggi	[REDACTED] nata a Napoli (NA), il 09/04/1967, Codice Fiscale: [REDACTED]	Verbale di deposito e pubblicazione di testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppina Cassese	25/01/2022	1479	1149
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Salerno	26/01/2022	2517	

Gli immobili, per la quota di proprietà di 1/1, sono pervenuti, alla sig.ra [REDACTED] per atto di compravendita del Notaio Maria Mercedes Di Addea, del 23/11/2005 n. rep. 24944 e n. racc. 2490, dalla sig.ra [REDACTED] nata a Carbonara di Nola (NA), il 03/04/1942, C.F.: [REDACTED]

Con il citato atto, la sig.ra [REDACTED] ha acquistato dalla sig.ra [REDACTED]:

Unità immobiliare censita in C.F. al foglio 2, p.lla 1047, sub. 1, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza mq. 59, rendita catastale € 91,41, p.T.;

Unità immobiliare censita in C.F. al foglio 2, p.lla 1047, sub. 2, categoria catastale A/2, classe 1, consistenza vani 5, rendita catastale € 216,91, p.1°;

Terreno censito in C.F. al foglio 2, p.lla 204, qualità frutteto, classe 1, are 9.06, reddito dominicale € 27,61 e reddito agrario € 10,06.

L'atto di compravendita è stato trascritto presso la Conservatoria di Caserta il 26/11/2005, RG. n. 64119 e RP. n. 34458, n. rep. 24944 e n. racc. 2490, a favore della sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1, contro la sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1.

Contro il predetto atto di compravendita, è stata presentata Domanda Giudiziale volta ad ottenere la dichiarazione di nullità di atti ai sensi dell'art. 2901 del C.C., e trascritta in data 08/03/2006 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta-SMCV, RG. n. 14361 e RP. n. 6928, a favore del sig. [REDACTED] nato a Carbonara di Nola (NA) il 22/12/1958, codice fiscale [REDACTED] contro le sig.re [REDACTED] e [REDACTED] in precedenza generalizzate, avente ad oggetto l'intera proprietà dell'unità immobiliare sita in Carbonara di Nola (NA) alla via Annunziata, censita in C.F. al foglio 2, p.lla 1047.

Dalla Domanda Giudiziale, sono scaturite le seguenti Sentenze:

Sentenza n. 2938/2015, pubblicata in data 20/11/2015, n. rep. 4093/2015 (presente tra gli atti di causa), con la quale, il Tribunale di Nola ha accolto la domanda formulata dall'attore, sig. Luigi [REDACTED] ed ha dichiarato l'inefficacia dell'atto di compravendita per Notaio Maria Mercedes Di Addea, stipulato in data 26/11/2005, n. prot. 34458, e trascritto presso la Conservatoria di Caserta in data 26/11/2005, RG. n. 64119 e RP. n. 34458, tra la sig.ra [REDACTED] (venditrice) e la sig.ra [REDACTED] (acquirente).

La sentenza di primo grado veniva confermata dalla Corte di Appello di Napoli, nel giudizio recante R.G. 5587/2016, con sentenza n.89/2022.

Si precisa che all'attualità non risulta l'annotazione di tali sentenze presso la Conservatoria dei RR.II. di SMCV, ferma restando la possibilità da parte del soggetto interessato di adempiere a tale onere in ogni momento.

In precedenza, la consistenza immobiliare, è pervenuta alla sig.ra [REDACTED] per atto di compravendita per Notaio Gaetano Monda del 16/07/1997, n. rep. 2298 e n. racc. 1048, dalla sig.ra [REDACTED] nata a Sassari (SS) il 08/04/1945, C.F.: [REDACTED]

Con il presente atto di compravendita, la sig.ra [REDACTED] ha acquistato dalla sig.ra [REDACTED]

- Unità immobiliare censita in C.F. al foglio 2, p.lla 1047, sub. 1, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza mq. 59;
- Unità immobiliare censita in C.F. al foglio 2, p.lla 1047, sub. 2, categoria catastale A/2, classe 1, consistenza vani 5;

- Terreno su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte i cespiti dell'atto di cui sopra, censito in C.T. al foglio 2, p.lla 1519 (successivamente tale particella è stata soppressa ed è stata costituita l'attuale p.lla 2048);
- Terreno censito in C.F. al foglio 2, p.lla 204, qualità frutteto, classe 1, are 9.06.

L'atto di compravendita è stato trascritto presso la Conservatoria di Caserta in data 13/08/1997, RG. n. 19380 e RP. n. 15134, n. rep. 2298, a favore della sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1, contro la sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1.

Si specifica che nella nota di trascrizione, RG. n. 19380 e RP. n. 15134, appare esserci un'incongruenza rispetto a quanto riportato nello stesso atto, in quanto, nel riportare le unità immobiliari, è stata indicata erroneamente la consistenza del terreno riportato in C.T. al foglio 2, p.lla 1519, di 2.75 are, mentre nella realtà la consistenza catastale è di 3.47 are, altresì correttamente indicata nel medesimo atto.

Inoltre, si rileva che nell'atto di compravendita del 23/11/2005, per Notaio Maria Mercedes Di Addea, n. rep. 24944 e n. racc. 2490, RG. n. 64119 e RP. n. 34458, con cui l'esecutata ha acquistato la consistenza immobiliare dalla sig.ra [REDACTED] il giardino (attuale sub.3 B.C.N.C.), identificato in C.T. del comune di Carbonara di Nola, al foglio 2, p.lla 1519, non è stato incluso nella compravendita. La circostanza è tuttavia irrilevante, attesa la declaratoria di nullità del predetto atto.

Inoltre, si segnala che la sig.ra [REDACTED] – **dopo la dichiarazione di inefficacia dell'atto di compravendita** – ha disposto del compendio innanzi indicato con testamento olografo pubblicato, a seguito del decesso di quest'ultima avvenuto il 22 settembre 2018 - dal notaio Giuseppina Cassese in data 25 gennaio 2022. Si precisa che la pubblicazione del testamento non risulta trascritta, né i beneficiari hanno accettato l'eredità.

La nota di trascrizione del pignoramento, del 27/06/2024, RG. n. 25394 e RP. n. 20662, è a favore del sig. [REDACTED], nato ad Avellino (AV) il 02/08/1985, codice fiscale: [REDACTED] della sig.ra [REDACTED], nata a Carbonara di Nola (NA) il 23/09/1961, codice fiscale: [REDACTED] del sig. [REDACTED], nato ad Avellino (AV), il 27/01/1987, codice fiscale: [REDACTED] e del sig. [REDACTED], nato ad Avellino (AV) il 16/08/1992, codice fiscale: [REDACTED] per la quota di 1/1, contro la sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1.

Altresì, si specifica che, nell'elenco formalità della sig.ra [REDACTED] è presente un verbale di pignoramento immobili, del 07/02/2023, trascritto presso la Conservatoria di Caserta, n. rep. 573, RG. 8257 e RP. n. 6357, a favore dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], contro i sig.ri [REDACTED] per la quota di 4/6, [REDACTED] per la quota di 1/6 e [REDACTED] per la quota di 1/6, sui seguenti beni:

- Unità immobiliare censita in C.F. al foglio 2, p.lla 1047, sub. 1;
- Unità immobiliare censita in C.F. al foglio 2, p.lla 1047 sub. 2;
- Terreno censito in C.T. al foglio 2, p.lla 204.

Tale pignoramento, fa riferimento, alla precedente procedura esecutiva R.G.E. 36/2023, estinta.

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 – DEPOSITO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO SEMINTERRATO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, P.LLA 2048, SUB. 6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 23/12/2024, sono risultate le seguenti formalità:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caserta il 27/06/2024

Reg. gen. 25394 - Reg. part. 20662

Quota: 1/1

A favore di

Contro

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 2048, SUB. 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 23/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caserta il 27/06/2024

Reg. gen. 25394 - Reg. part. 20662

Quota: 1/1

A favore di

Contro

BENE N° 3 – SOTTOTETTO TERMICO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO PRIMO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 2048, SUB. 5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 23/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caserta il 27/06/2024

Reg. gen. 25394 - Reg. part. 20662

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità gravanti sui precedenti identificativi catastali:

Comune di Carbonara di Nola, foglio 2, particella 1047 Sub. 1 e 2:

- **Atto per causa di morte**

Trascritto a Caserta il 14/10/1993

Reg. gen. 22473 – Reg. part. 18280

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Atto di compravendita**

Trascritto a Caserta il 13/08/1997

Reg. gen. 19380 – Reg. part. 15134

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Atto di compravendita**

Trascritto a Caserta il 26/11/2005

Reg. gen. 64119 – Reg. part. 34458

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Domanda giudiziale – dichiarazione di nullità di atti**

Trascritto a Caserta il 08/03/2006

Reg. gen. 14361 – Reg. part. 6928

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caserta il 01/03/2023

Reg. gen. 8257 – Reg. part. 6357

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 – DEPOSITO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO SEMINTERRATO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, P.LLA 2048, SUB. 6

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 2048, SUB. 4.

BENE N° 3 – SOTTOTETTO TERMICO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO PRIMO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 2048, SUB. 5

Con Delibera n. 11 del 24 Aprile 2024 è stato approvato il Piano Urbanistico Comunale per il Comune di Carbonara di Nola.

Dall'analisi della cartografia si rileva quanto segue:



Figura 4 – Stralcio della tavola G.01 – Zonizzazione

La Tavola G.01 - Zonizzazione, suddivide l'intero territorio comunale di Carbonara di Nola in zone territoriali omogenee e le unità immobiliari rientrano in zona B - Urbanizzazione recente.

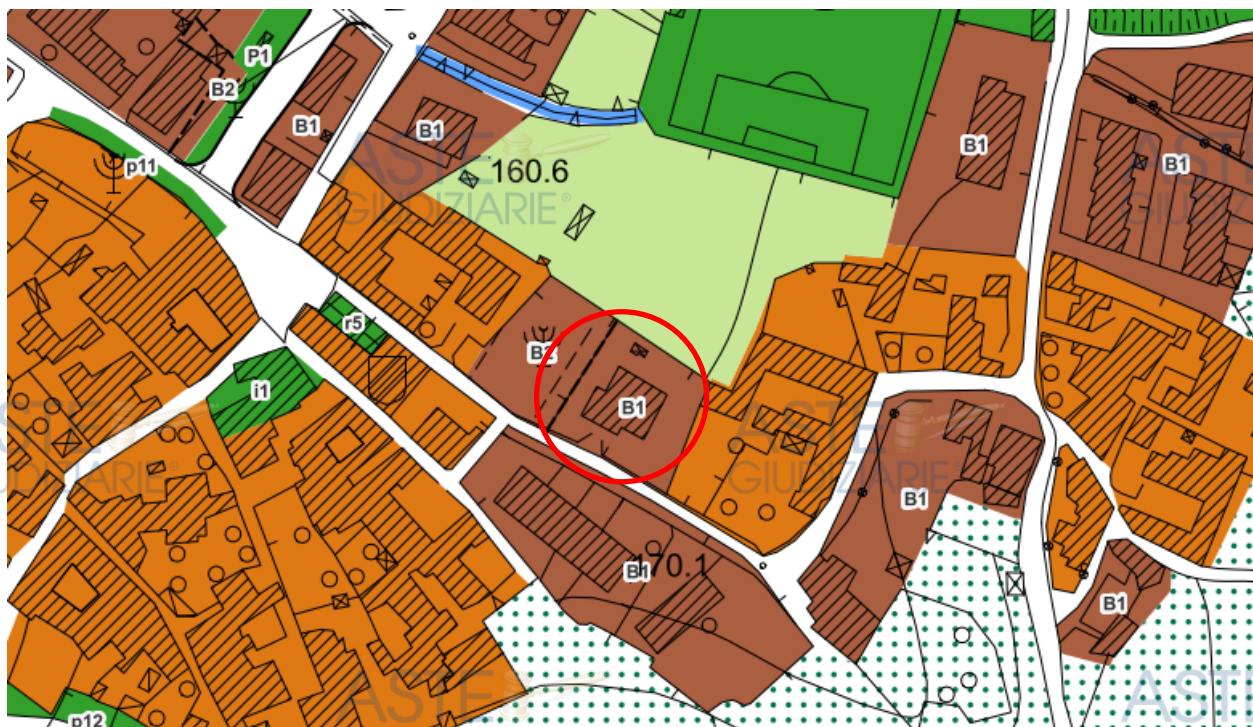


Figura 5 - Stralcio della tavola G.02-B - Zonizzazione (centri e nuclei abitati)

La Tavola G.01-B - Zonizzazione (centri e nuclei abitati) prevede un'ulteriore suddivisione del territorio comunale.

Di fatto, l'area in cui ricadono gli immobili oggetto di procedura, rientrano nella zona B1 - Insediamenti urbani saturi.

L'art. 43 delle N.T.A., stabilisce che:

- 1) Tale Z.T.O. riguarda gli insediamenti, a destinazione prevalentemente residenziale, di recente formazione, con impianto compiuto e prevalentemente compatti e/o saturi, ovvero con impianto parzialmente strutturato, nonché tutti gli aggregati di formazione prevalentemente recente;
- 2) Tale zona è articolata nelle seguenti sottozone:
 - B1 - Insediamenti urbani saturi;
 - B2 - Completamento da residui di Piano.
- 3) Le aree che ricadono in tale Z.T.O. e, le relative sottozone, sono classificate di categoria B secondo il D.M. 1444/1968;
- 4) In tale zona, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenze, attività direzionali, commerciali, turistico-ricettive e di artigianato di servizio, purché non rumorose, non inquinanti, non siano ascrivibili ad attività classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 T.U.L.L.SS., che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona;
- 5) In tale zona è consentito il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale da residenziale alle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 4;
- 6) In tali Zto è vietato il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 4, alla destinazione residenziale;

- 7) Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione a parità di volume degli edifici, così come definiti nel Ruec, anche con modifica della sagoma e dell'area di sedime e nel rispetto dei parametri della singola sottozona;
- 8) È consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali, da realizzare ai sensi della Lr 19/2001 e del suo regolamento, nonché cantinole, interrati al di sotto dell'edificio, del lotto di pertinenza o di superfici ad esso esterne e contigue interessate da interventi di risistemazione fondiaria così come definita nel Ruec, a condizione che tale utilizzo preveda la creazione o riconfigurazione del manto vegetale soprastante per una profondità di 50 cm e la dotazione di appositi drenaggi laterali;
- 9) Negli spazi scoperti, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione, in aderenza all'edificio esistente, di tettoie in legno quali esclusive pertinenze dell'edificio principale da utilizzare come ricovero di autoveicoli o di cose, aventi altezza alla gronda non superiore a 2,50 m e aperte su tutti i lati non aderenti all'edificio esistente, nonché la realizzazione di parcheggi pertinenziali di superficie, di piscine ed elementi di arredo quali gazebo, pergolati, panchine, aiuole, fontane o ad essi assimilabili;
- 10) Le previsioni di cui al presente articolo si applicano, per quanto compatibili, con le prescrizioni delle norme del Psai che eventualmente dovessero interessare la Zto B;
- 11) La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante Ied o, qualora ne ricorra l'esigenza, formalmente condivisa dall'Utc, mediante PdiCc, così come definiti nel Ruec;
- 12) In tale zona è consentito il completamento di interventi in corso di realizzazione nel rispetto dei titoli abilitativi rilasciati, e comunque nel rispetto della densità fondiaria massima di $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ di cui al DM1444/68 art. 7 e degli standard urbanistici. Si confermano le destinazioni urbanistiche dei titoli abilitativi laddove compatibili con la nuova Z.T.O.. In caso contrario, le volumetrie già assentite possono essere destinate ad ospitare solo le funzioni integrative della residenza di cui al comma 4 del presente articolo;
- 13) Le sottozone di cui al precedente comma 2 sono disciplinate nei successivi relativi articoli, da Art. 44 ad Art. 45;

L'art. 44 – ZTO B1 – Insediamenti urbani saturi stabilisce che:

- 1) Per gli edifici con affaccio su strade pubbliche, è consentita la demolizione e la ricostruzione, a parità di volumetria, con obbligatorio arretramento della sagoma del fabbricato dalla strada, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile e i diritti di terzi e nel rispetto dell'altezza massima pari a quella del fabbricato da demolire, in cambio della cessione al Comune di una fascia di ampiezza non inferiore a 4 metri, da computare a partire dal filo del fabbricato da demolire, di cui 2 metri per parcheggi lungo strada e 2 metri per marciapiedi, a meno di materiale impossibilità formalmente accertata dall'Utc;
- 2) Per gli edifici con affaccio su strade pubbliche che presentano al piano terra una o più Unità immobiliari abitative (Uia) direttamente accessibile/i dalla strada è consentito un ampliamento volumetrico ad uso residenziale, da realizzare in sopraelevazione, pari al volume della/e Uia suddette che, contestualmente, dovrà/dovranno essere sottoposta/e a cambio di destinazione d'uso verso una delle destinazioni d'uso di cui al precedente Art. 43, comma 4, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile e i diritti di terzi nel rispetto dell'Ruf pari a $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ e dell'altezza massima di 10,50 metri;
- 3) Ai fini di conseguire il miglioramento della qualità architettonica e urbana tramite la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, è consentito l'incremento della volumetria esistente, purché regolarmente assentita, ai soli fini residenziali, fino a un massimo 20%, da realizzare, in sopraelevazione o in aderenza, per operazioni di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e del 35% per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile, dei diritti di terzi e dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti nel Ruec:
 - $D_c = 5,00 \text{ m}$

- Df = 10,00 m
- Ds = 5,00 m salvo diversa regolamentazione della normativa sovraordinata;
- 4) Per le Zto C contigue o in rapporto visuale con Zto A, le altezze massime degli edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle predette Zto A;
- 5) Gli incrementi volumetrici di cui ai precedenti commi 2 e 3 non possono essere realizzati su edifici che al momento della presentazione della richiesta del permesso a costruire risultano:
- realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stata rilasciata concessione in sanatoria;
 - collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata, dai piani di bacino di cui alla legge 183/1989 e s.m.i. o evoluzioni, o dalle indagini geologiche allegato allo strumento urbanistico comunale;
- 6) Sono fatte salve tutte le norme relative alla sicurezza e alla statica dell'immobile, comprese le specifiche norme per le zone sismiche;
- 7) Per la realizzazione dell'incremento volumetrico del 20% di cui al precedente comma 3 è ammessa la costruzione in aderenza, nel rispetto del Dim 1444/1968;
- 8) Per la realizzazione degli incrementi volumetrici di cui ai precedenti commi 2 e 3 sono obbligatori:
- l'utilizzo di tecniche costruttive, con criteri di sostenibilità e utilizzo di materiale eco-compatibile, che garantiscano prestazioni energetico ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla vigente normativa;
 - la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica;
- 9) Gli incrementi volumetrici di cui al precedente comma 3 non costituiscono incremento del carico insediativo;
- 10) L'incremento volumetrico del 35% per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di cui al precedente comma 3 è assoggettato al pagamento del contributo per il rilascio del PdiC di cui all'Art. 16 del Dpr 380/2001 e s.m.i.;
- 11) Sono ammesse attività commerciali ricadenti nella categoria degli esercizi di vicinato, così come definita dalla normativa vigente in materia;
- 12) È escluso l'asservimento di suoli a scopo edificatorio;
- 13) I giardini, gli orti, e, in generale, tutte le aree private destinate a verde, sono oggetto di interventi di riqualificazione e, se necessario, di potenziamento della vegetazione;
- 14) È ammessa la risistemazione fondiaria, così come definita nel Ruec, annettendo superfici esterne e contigue ricadenti nelle Zto B1, in cui realizzare quanto consentito dai commi 8 e 9 dell'Art. 43 delle presenti Nta;
- 15) Per le superfici non edificate interessate da interventi di cui ai precedenti commi 13 e 14, dovrà comunque essere garantito un Rp delle aree scoperte non inferiore a 0,8 e, nel caso delle aree a verde, un Ialb non inferiore a 5 alberi ogni 100 m² di superficie scoperta, come previsto dall'Art. 51, comma 13, lett. a) delle Nta del Ptc;
- 16) La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante Ied o, qualora ne ricorra l'esigenza, mediante PdiCc, così come definiti nel Ruec.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 – DEPOSITO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO SEMINTERRATO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, P.LLA 2048, SUB. 6

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 2048, SUB. 4.

BENE N° 3 - SOTTOTETTO TERMICO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO PRIMO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 2048, SUB. 5

In data 30/04/1975 il sig. [REDACTED] nato a Carbonara di Nola (NA), il 11/12/1905, ha presentato domanda al Comune di Carbonara di Nola per la realizzazione di una casa rustica in muratura di tufo al piano terra ed avente il cantinato - deposito interrato.

In data 27/06/1975 il Comune ha rilasciato al sig. [REDACTED] la Licenza Edilizia n. 15/1975 per la costruzione di una casa rustica per civile abitazione, composto da un piano terra ed un piano primo.

In data 07/12/1977, lo stesso ha richiesto al Comune il rilascio della licenza di abitabilità ed in data 20/10/1978, lo stesso ha autorizzato l'abitabilità e l'usabilità dei locali.

Il titolo è provvisto di grafici.

In data 07/04/1998, la sig.ra [REDACTED] ha richiesto al Comune di Carbonara di Nola, la Concessione Edilizia per i lavori di ampliamento di un fabbricato per civile abitazione sito alla via Annunziata.

L'ampliamento ha dato origine ad un organismo strutturale diverso da quello preesistente, difatto lo stesso è stato realizzato con una struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato, mentre i solai sono stati realizzati in laterocemento.

Le opere di ampliamento, hanno dato luogo alla formazione di un piano seminterrato destinato a deposito, mentre al primo piano, gli spazi realizzati sono stati destinati a camere da letto, servizio igienico, cucina ed un disimpegno. Per la parte esistente, sono state eseguite opere che hanno mirato ad una lieve redistribuzione degli spazi interni in modo da renderli funzionali con le predette opere di ampliamento. I piani sono stati collegati da una scala posta sul lato Nord dell'ampliamento previsto.

In data 11/02/1999, il Comune ha rilasciato la Concessione Edilizia n. 1/1999, pratica edilizia n. 1194/1998 per l'ampliamento del detto fabbricato.

Il titolo è provvisto di grafici e relazione tecnica.

In data 02/03/2000, con nota prot. n. 1215 del 06/03/2000, la sig.ra [REDACTED] ha richiesto al Comune, la variante alla Concessione Edilizia per i lavori di ampliamento del detto fabbricato.

Le opere in variante hanno riguardato, al piano cantinato, la realizzazione di muretti di contenimento ed una rampa per disabili per il superamento delle diverse quote di terreno.

Sul piano di copertura, è stato realizzato un sottotetto costituito da travature portanti in ferro e sormontato da tegole. Lo stesso, è stato realizzato con un'unica falda con esclusiva funzione di isolamento termico. Dal punto di vista urbanistico, non si è avuto incremento di volumetria, poiché lo stesso è da intendersi come volume tecnico.

In data 08/05/2000, il Comune ha rilasciato la Concessione Edilizia n. 6/bis, pratica edilizia n. 1215/2000 per la variante alla Concessione Edilizia n. 1 del 1999.

Il titolo è provvisto di grafici e relazione tecnica.

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.

Giova precisare che lo scrivente, in data 26/08/2024 ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Carbonara di Nola, al fine di poter visionare ed estrarre copia dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 15/1975 del 27/06/1975;
- Licenza Edilizia n. 891/1978 del 20/10/1978.

In data 24/09/2024 è stata espletata la richiesta ed è stato possibile visione ed estrarre copia dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 15/1975 del 27/06/1975;
- C.E. n. 1/1999 del 11/02/1999;
- C.E. n. 6/bis/2000 del 08/05/2000.

Pertanto, le verifiche di conformità edilizia sono state effettuate in base al titolo edilizio n. 6/bis del 2000.

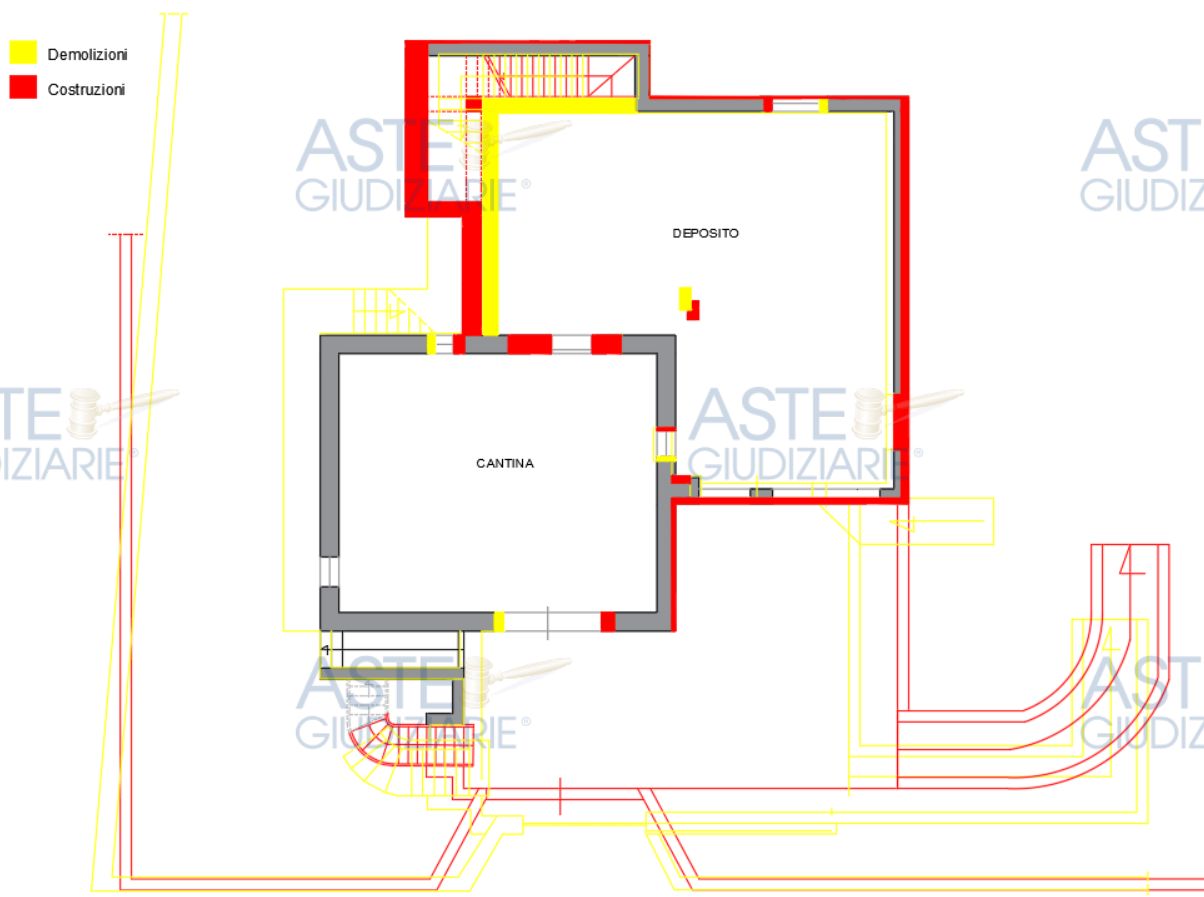


Figura 6 – Confronto edilizio con C.E. n. 6/bis/2000 – pianta piano seminterrato

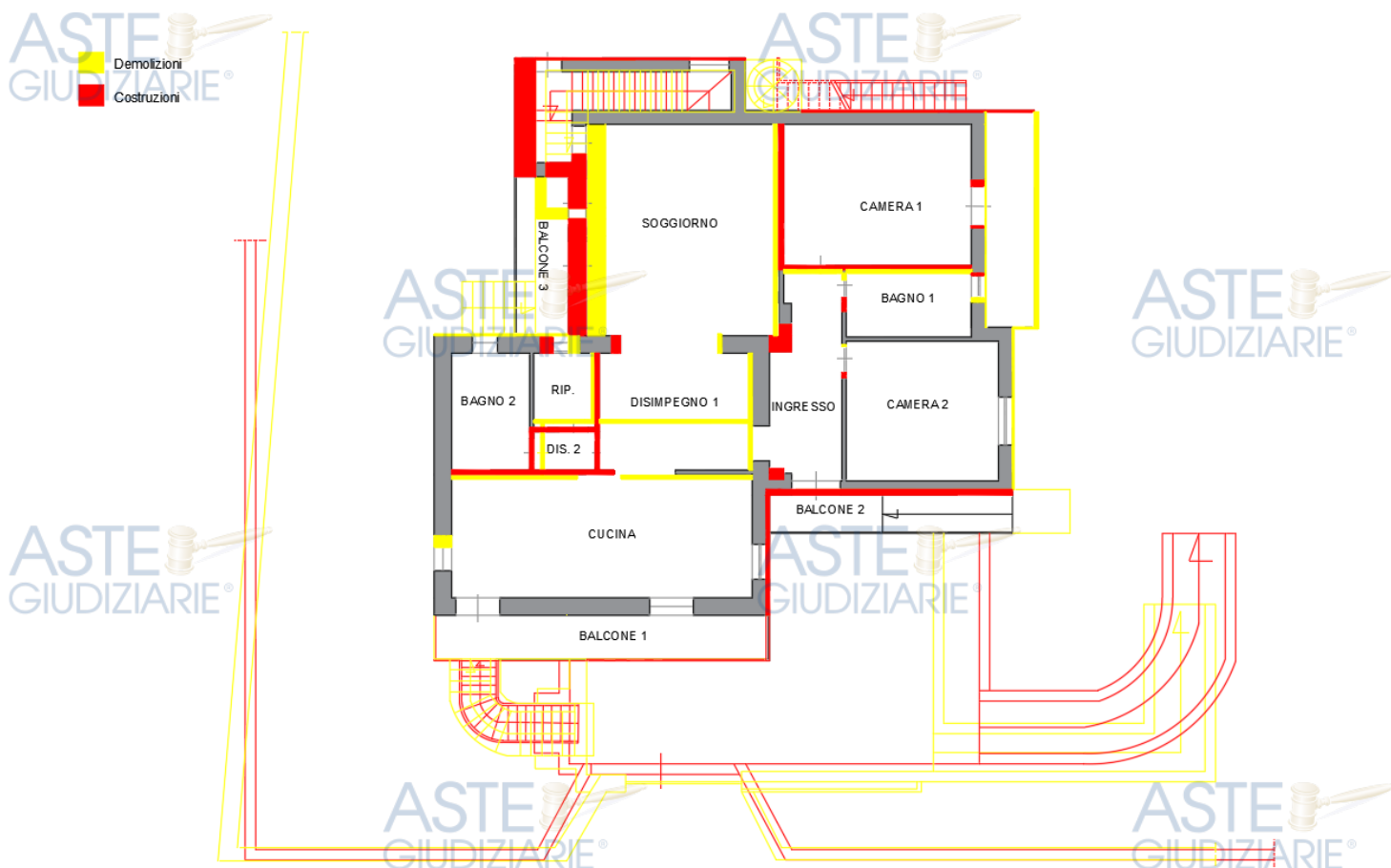


Figura 7 - Confronto edilizio con C.E. n. 6/bis/2000 – pianta piano terra

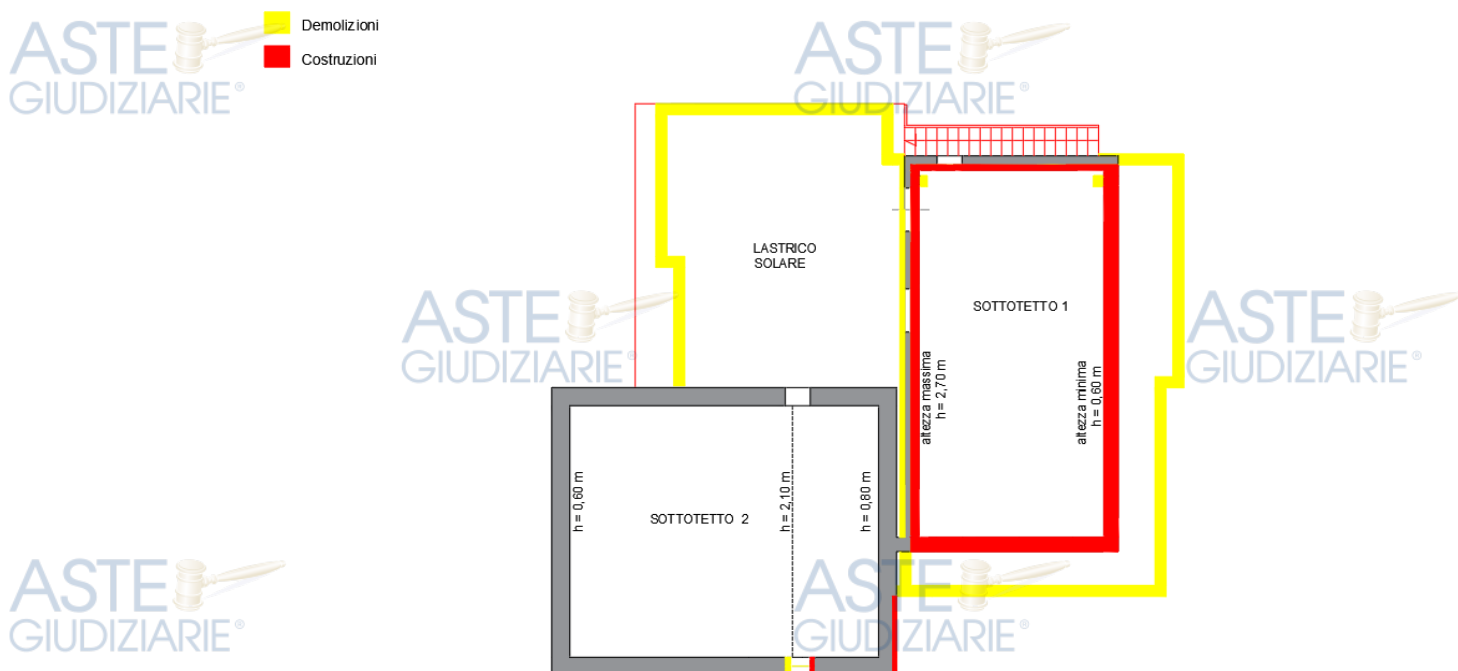


Figura 8 - Confronto edilizio con C.E. n. 6/bis/2000 – pianta piano primo

Dal confronto tra i grafici del titolo edilizio ed i grafici rappresentanti lo stato di fatto, si sono rilevate:

- Difformità interne per la diversa distribuzione delle tramezzature;
- Difformità di prospetto per la diversa ampiezza delle bucatore;
- Difformità volumetriche.

Per quanto concerne le difformità volumetriche, lo scrivente, ha confrontato il volume assentito, come da tabella planovolumetrica indicata nella C.E. del 2000 ed il volume rappresentante lo stato di fatto, ed è emerso quanto segue:

TABELLA PLANOVOLUMETRICA - STATO DI FATTO			
Destinazione / Piano	Area (mq)	Altezza (m)	Volume (mc)
Cantina	76,83	2,70	207,44
Deposito	121,45	2,86	347,35
Piano terra	198,51	3,12	619,35
Totale			1.174,14

Tabella 1 – Tabella planovolumetrica dello stato di fatto

TABELLA PLANOVOLUMETRICA - CONCESSIONE EDILIZIA N. 6BIS/2000			
Destinazione / Piano	Area (mq)	Altezza (m)	Volume (mc)
Cantina	76,48	2,70	206,50
Deposito	106,42	2,70	287,33
Ampliamento	106,42	3,15	335,22
Piano terra	76,48	3,15	240,91
Totale			1.069,97

Tabella 2 – Tabella planovolumetrica da C.E. n. 6bis/2000

Appare che il volume rilevato in fase di sopralluogo è maggiore rispetto a quanto assentito, tuttavia le difformità appaiono in parte sanabili ai sensi del D.P.R. 380/01 ed in parte necessitano di ripristini.

Si rileva altresì la presenza di una tettoia nel giardino non assentita, per la quale è prevista la rimozione.

Lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza in fase di stima dei beni in oggetto.

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 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:

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

Si deve tenere conto di:

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

- **UNITÀ IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO**, i precedenti punti seguono i seguenti criteri:
 - a. Vengono computati al 100%;
 - b. Vengono computati come:
 - Balconi, terrazze e similari.
 - Qualora direttamente comunicanti con la proprietà principale, nella misura del 30% fino ai 25mq, del 10% per l'eccedenza;
 - Qualora NON direttamente comunicanti con la proprietà principale, nella misura del 15% fino a 25 mq, del 5% per l'eccedenza.
 - Giardini, Parchi e aree scoperte. Nella misura del 10% della superficie, fino alla misura della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; al 2% per le superfici eccedenti detto limite.
 - c. Nella misura del 50% quando direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, altrimenti al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.
- **INTERO EDIFICIO**, i precedenti punti seguono i seguenti criteri:
 - a. Vengono computati al 100%. Eccezione è fatta per le scale, che vengono computate come la propria proiezione in pianta, una sola volta per l'intero edificio;
 - b. Vengono computati come:
 - Balconi, terrazze e similari.
 - Qualora direttamente comunicanti con la proprietà principale, nella misura del 30% fino ai 25mq, del 10% per l'eccedenza;
 - Qualora non direttamente comunicanti con la proprietà principale, nella misura del 15% fino a 25 mq, del 5% per l'eccedenza.

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

Estimo degli immobili

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

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

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

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

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

- Ubicazione.
- Destinazione d'uso.

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

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

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato in Carbonara di Nola (NA) alla Via Annunziata, civ. nn. 13-15, piano seminterrato, censito in C.F. al foglio 2, particella 2048, sub. 6, categoria catastale C/6;
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato in Carbonara di Nola (NA) alla Via Annunziata, civ. nn. 13-15, piano terra, censito in C.F. al foglio 2, particella 2048, sub. 4, categoria catastale A/2;
- **Bene N° 3** - Sottotetto termico ubicato in Carbonara di Nola (NA) alla Via Annunziata, civ. nn. 13-15, piano primo, censito in C.F. al foglio 2, particella 2048, sub. 5, categoria catastale C/2.

Il tutto con i proporzionali diritti al sub. 3, bene comune non censibile, identificante il giardino della particella 2048 nonché i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ex. art. 1117 c.c. e al terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Carbonara di Nola al foglio 2, particella 2056, qualità frutteto, classe 1, superficie mq 300, reddito dominicale € 9,14 e reddito agrario € 3,33.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 2048, SUB. 4

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per le abitazioni ricadenti nella zona Centrale di Carbonara di Nola (NA), un prezzo di mercato medio di € 1.067,87 circa per metro quadrato di superficie commerciale.

A) RICERCHE DI MERCATO

Annunci Immobiliari di zona			
220.000,00 €	249,00	883,53	euro/mq
328.000,00 €	220,00	1490,91	euro/mq
199.000,00 €	240,00	829,17	euro/mq
Media 1.067,87 euro/mq			

Tabella 3 – Annunci immobiliari

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

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

Provincia: NAPOLI

Comune: CARBONARA DI NOLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1150	L	2,5	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	790	L	1,7	2,6	L
Ville e Villini	NORMALE	780	1200	L	2,6	4	L

Figura 9 – Quotazioni immobiliari o.m.i.

Il valore medio di mercato, secondo le quotazioni immobiliari O.M.I., per il semestre 1 del 2024 è di **€/mq di 950,00.**

Quotazioni Immobiliari di Zona

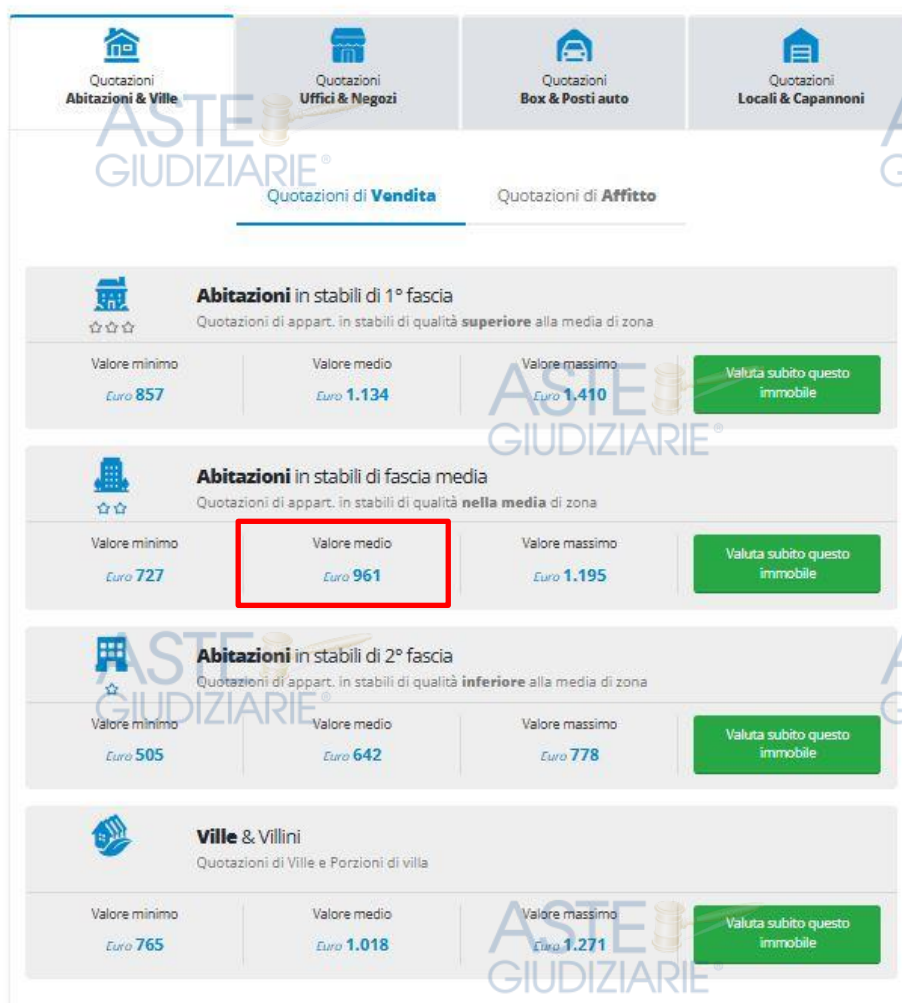


Figura 10 – Quotazioni Borsino Immobiliare

Il valore di mercato, secondo le quotazioni del Borsino Immobiliare, è di **€/mq 961,00**.

Pertanto, il valore medio tra gli annunci immobiliari, le quotazioni O.M.I. ed il Borsino Immobiliare è pari ad **€/mq 992,96**.

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

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)
Localizzazione	1,10
Collegamenti	1,00
Posizione	1,00

Superficie	0,85
Luminosità	1,00
Pertinenze esclusive/spazi comuni	1,30
Vetustà	1,00
Costruzione mista	1,05
Piano	0,90
Impianti	0,98
Infissi	0,98
Pavimenti	1,00
Bagni	1,00
Finiture	0,98
Manutenzione	0,98
Coeff. Complessivo K	1,06

Tabella 4 – 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 [€]
1,06	992,96	303,03	318.950,47
Totale Bene:			318.950,47

Tabella 5 – 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: € **15.947,52**;
- Una decurtazione di € **800,00** per l'aggiornamento della planimetria catastale e dell'elaborato planimetrico;
- Una decurtazione di € **10.000,00** per i costi di Sanatoria/ripristino;
- Una decurtazione di € **500,00** per la rimozione della tettoia posta sul lato Nord del lotto.

Il valore definitivo del bene è di € 318.950,47 - € 15.947,52 - € 800,00 - € 10.000,00 - € 500,00 => € 291.702,95 => **291.700,00**.

BENE N° 1 – DEPOSITO UBICATO IN CARBONARA DI NOLA (NA) ALLA VIA ANNUNZIATA, CIV. NN. 13-15, PIANO SEMINTERRATO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, P.LLA 2048, SUB. 6

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

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)
Localizzazione	1,10
Collegamenti	1,00
Posizione	1,00
Superficie	1,00
Luminosità	1,00
Pertinenze esclusive/spazi comuni	1,30
Vetustà	1,00
Costruzione mista	1,05
Piano	0,80
Impianti	0,95
Infissi	0,95
Pavimenti	0,95
Finiture	0,95
Manutenzione	0,95
Coeff. Complessivo K	0,93

Tabella 6 – 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 [€]
0,93	992,96	80,53	74.365,65
Totale Bene:			74.365,65

Tabella 7 – Tabella riepilogativa

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

- Una decurtazione del 5% per assenza di garanzie sui vizi del bene venduto: **€ 3.718,28;**
- Una decurtazione di **€ 500,00** per l'aggiornamento della planimetria catastale;
- Una decurtazione di **€ 5.000,00** per i costi di Sanatoria.

Il valore definitivo del bene è di € 74.365,65 - € 3.718,28 - € 500,00 - € 5.000,00 = € 65.147,37 => **65.100,00**

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

Casalnuovo di Napoli, li 10/01/2025

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

LOTTO UNICO € 356.800,00

- **Bene N° 1** – Deposito ubicato in Carbonara di Nola (NA) alla via Annunziata, civ. nn. 13-15, piano seminterrato, censito in C.F. al foglio 2, p.la 2048, sub. 6, categoria catastale C/6, classe 3, consistenza 158 mq, superficie catastale 171 mq, rendita € 334,56;
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato in Carbonara di Nola (NA) alla via Annunziata, civ. nn. 13-15, piano terra, censito in C.F. al foglio 2, p.la 2048, sub. 4, categoria catastale A/2, classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale 181 mq, rendita € 557,77;
- **Bene N.° 3** – Sottotetto termico ubicato in Carbonara di Nola (NA) alla Via Annunziata, civ. nn. 13-15, piano primo, censito in C.F. al foglio 2, particella 2048, sub. 5, categoria catastale C/2, classe 1, consistenza 63 mq, superficie catastale 69 mq, rendita € 113,88.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE