

TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Prota Annunziata, nell'Esecuzione Immobiliare 127/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ex **** *Omissis* ****

ex **** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riserve e particolarità da segnalare.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 127/2020 del R.G.E.	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 134.000,00	27

INCARICO

All'udienza del 04/04/2023, il sottoscritto Arch. Prota Annunziata, con studio in Via Gian Lorenzo Bernini, 95 - 80129 - Napoli (NA), e-mail titti_prota@libero.it, PEC arch.prota@pec.it, Tel. 081 5584572, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carbonara di Nola (NA) - Corso Vittorio Emanuele n.137 oggi Via Generale G. Curto n.9, piano S1-T-1

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, ubicato in Carbonara di Nola (Na) con accesso inizialmente da corso Vittorio Emanuele n.137 (ex 199) oggi da via Generale Giuseppe Curto n.9.

Il comune di Carbonara di Nola si trova a circa 31 chilometri ad est di Napoli alle falde del monte Saro e segna il confine con la provincia di Avellino.

L'immobile è posizionato in una zona centrale. (vedi foto n.1-2)

La zona è provvista delle principali infrastrutture primarie e secondarie.

Carbonara di Nola è confinante con Palma Campania e pertanto è collegata a gran parte della provincia, con strade urbane ed extra urbane, strada statale SS 268 e Autostrada A30 Caserta-Salerno.

Il bene pignorato è identificato all'NCEU :

- **Foglio 2 Part.851, sub 13, cat. A/2 classe 4 Cons. 8,5 vani, S.C. 230 mq, Rendita € 592,63.** (ex Foglio 2 Part.851, sub 1 graffato con il sub 6).

L'immobile in oggetto, pur essendo inserito strutturalmente in un piccolo fabbricato all'interno del quale sono ubicati altri appartamenti e attività commerciali, è servito da un vano scala di proprietà ed uso esclusivo. (vedi foto n.6)

L'accesso al vano scala oggi è consentito esclusivamente attraversando un piccolo cortile recintato di proprietà esclusiva di terzi estranei alla procedura in corso.

Di fatto superato il cancello carrabile contraddistinto con il numero civico 9 di via Generale Giuseppe Curto, si attraversa un piccolo cortile e si arriva al portoncino d'ingresso del vano scale, questo portoncino era in origine un vano finestra. La trasformazione da finestra a porta è stata realizzata senza chiedere le necessarie autorizzazioni. (vedi foto n.7-8-9)

In origine l'ingresso al vano scala avveniva attraverso il retrobottega del locale commerciale posto su corso Vittorio Emanuele, unità immobiliare riportata all' NCEU foglio 2 particella 851 sub. 12 piano T-S1 Cat. C/1, classe 4 mq 32 gravata da pregressa servitù di passaggio verso il bene oggetto di pignoramento, ceduta dall' esecutato a terzi acquirenti, dopo aver senza alcuna autorizzazione chiuso il vano porta che rappresentava il legittimo e unico varco di accesso al vano scale. (vedi foto n.3-4)

Il bene in oggetto ha pertanto, oggi, un unico accesso al piano terra (ex S1) posto all'interno del cortile, di proprietà aliena, su via Generale Giuseppe Curto n.9. (vedi foto n.10)

Il passaggio attraverso questo cortile privato non sarà tuttavia concesso al futuro acquirente, quindi allo stato il bene risulta essere per chi lo acquista intercluso.

Entrati nel portoncino blindato si trova una scala ad una rampa, che consente di accedere al primo pianerottolo dove è presente un piccolo vano ripostiglio, all'interno del quale era ubicata l'originaria porta d'ingresso al vano scale posta nel retrobottega del locale ubicato su corso Vittorio Emanuele.

Da questo pianerottolo si diparte una scala a due rampe che conduce all'appartamento posto al primo piano e salendo ancora di un piano al lastrico solare di proprietà esclusiva. (vedi foto n.11-12-13)

Sul pianerottolo del primo piano sono presenti due porte, la prima posta sulla destra di chi sale consente l'accesso diretto ad un ampio terrazzo (in parte piastrellato, mentre la parte scoperta è rifinita con guaina bituminosa di tinteggiata di verde) a servizio dell'appartamento che risulta in parte coperto e chiuso da una veranda, di circa 40,00 mq. (vedi foto n.14-15-16-17-18-19-20)

La porta d'ingresso all'appartamento, di legno non blindata, è posta di fronte a chi sale la rampa di scale. (vedi foto n.21)

Entrando si trova un ampio ingresso attraverso il quale si accede ad un lungo corridoi lungo il quale si articolano tutti i vani.

Sulla sinistra si incontra l'originario salone oggi suddiviso per realizzare due camere e un piccolo corridoio che li disimpegna.

Seguono sullo stesso lato altre due camere, tutte con affaccio su una ampia balconata al S prospiciente corso Vittorio Emanuele, di circa 27,00 mq.

Sulla destra subito dopo l'ingresso troviamo il vano tinello collegato attraverso una porta alla cucina abitabile.

Completano la consistenza due bagni e un ripostiglio. (vedi foto da n.22 a n.43)

Tinello cucina ripostiglio e uno dei bagni hanno affaccio sul terrazzo prospiciente via generale G. Curto, di circa 40,00 mq.

L'appartamento ha una buona esposizione, con affaccio prevalente ad Est ed Ovest.

Lungo la parete esposta a Nord sono presenti due finestroni posti in alto, uno illumina il corridoio l'altro la cameretta ricavata dividendi l'originario salone.

L'appartamento ha una superficie, interna utile calpestabile, pari a circa 154,00 mq.

E' presente anche il ripostiglio posto sul primo pianerottolo di circa 7,50 mq.

Il Lastrico Solare raggiungibile attraverso in torrino del vano scale è di proprietà esclusiva, misura circa 230,00 mq. (vedi foto da n.44 a n.48)

Rilievo Fotografico. Allegato n.1.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carbonara di Nola (NA) - Corso Vittorio Emanuele n.137 oggi Via Generale G. Curto n.9, piano S1-T-1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il sig. **** Omissis **** ha contratto matrimonio con la sig.ra **** Omissis **** il 31.05.1982.

Con atto per Notaio **** Omissis **** Rep. n.62/8 Racc.2180 Trascritto a Nola il 12.05.1987, i coniugi optano

per il regime della separazione dei Beni. Cfr. Estratto di Matrimonio. Allegato n.2

Il sig. **** Omissis **** entra in possesso della nuda proprietà del bene oggetto di causa con atto di Donazione e Divisione per Notaio Emilio Ruocco, del 06.35.1989 Rep. n. 8974 Racc. n.3130.

L'atto di Donazione e Divisione non era presente in atti la scrivente ne ha richiesto copia all'archivio notarile. Cfr. Atto di Donazione e Divisione. Allegato n.3

**** Omissis **** entra nel possesso della piena proprietà del bene dopo la morte dei due usufruttuari, avvenuta per il decesso della prima il 12.12.2007 e per il decesso del secondo avvenuto il 26.05.2008. Cfr. Certificati di morte degli usufruttuari. Allegato n.4

CONFINI

L'appartamento oggetto di causa confina :

- a Nord con la particella 855 del Foglio 2 C.T. di proprietà **** Omissis **** o aventi causa.
- a Sud con proprietà **** Omissis **** o aventi causa.
- ad Est con cotile di proprietà esclusiva di **** Omissis **** o aventi causa prospiciente via Generale G. Curto identificato al C.T. Foglio 2 particella 2091.
- ad Ovest con proiezione area privata scoperta prospiciente corso Vittorio Emanuele.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	165,00 mq	182,00 mq	1	182,00 mq	3,30 m	Primo
Vano Scala	18,00 mq	24,00 mq	1	24,00 mq	0,00 m	
Terrazza	40,00 mq	40,00 mq	0,15	6,00 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	27,00 mq	27,00 mq	0,25	7,00 mq	0,00 m	Primo
Ripostiglio esterno all'appartamento	7,50 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	3,70 m	Rialzato
Ballatoio	12,00 mq	14,00 mq	0,15	2,00 mq	3,70 m	Rialzato
Lastrico Solare	230,00 mq	230,00 mq	0,10	23,00 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				247,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				247,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/2009 al 06/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 851, Sub. 6 graffato sub 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani
Dal 06/12/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 851, Sub. 13 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 379,60 Piano S1-T-1
Dal 28/10/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 851, Sub. 13 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8,5 vani Rendita € 592,63 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 05/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 851, Sub. 13 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 230 mq Rendita € 592,63 Piano S1-T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Vedi visura Catastale storica. Allegato n.5

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	851	13		A2	4	8,5 vani	230 mq	592,63 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati catastali corrispondono con quanto presente nell'Atto di Pignoramento

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

In particolare:

- Il salone che nella planimetria catastale è ubicato di fronte all'ingresso è stato suddiviso in due camere e un piccolo corridoio che le disimpegna. La divisione è stata realizzata con tramezzi in muratura.
- Il Ripostiglio presente nella planimetria catastale in fondo al corridoio è stato ampliato riducendo di poco il bagno padronale adiacente ed è stato trasformato in un bagno di servizio.
- L'originario bagno di servizio è invece oggi un ripostiglio.

- Sul terrazzo prospiciente la cucina e il tinello dell'appartamento oggetto di causa è stata realizzata una tettoia in metallo. Inoltre una parte del terrazzo così coperto è stato chiuso con una veranda in alluminio anodizzato e vetro.

Queste differenze sono state riscontrate in fase di sopralluogo

Cfr. Planimetria catastale esistente. Allegato n.6

Con la planimetria di rilievo Stato dei luoghi, redatta dalla sottoscritta. Allegato n.7

Pertanto è necessario presentare al N.C.E.U. la nuova planimetria corrispondente allo stato dei luoghi, previo rilascio da parte degli uffici competenti del relativo Accertamento di conformità in sanatoria per l'illecito riscontrato.

PRECISAZIONI

E' stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Carbonara di Nola il certificato di residenza dell'esecutato, dal quale risulta che è residente nel Comune di Carbonara di Nola in corso Vittorio Emanuele n.137 int.2.

E' stato richiesto presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Nola l'Estratto di Matrimonio dal quale si evince che l'esecutato ha contratto matrimonio il 31.05.1982. Nelle annotazioni si legge che gli sposi hanno scelto il 12.05.1987 con atto per notaio **** Omissis **** il regime della separazione dei beni. Allegati n.8

PATTI

L'immobile risulta ad oggi occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.Cfr. Verbale di Accesso. Allegato n.9

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in mediocri condizioni. Le finiture interne ed esterne risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato pertanto sono da considerare obsolete.

PARTI COMUNI

L'appartamento fa parte di un piccolo fabbricato e l'accesso al vano scale, di proprietà esclusiva, avveniva attraverso il locale terraneo identificato con il sub. 12. A questo sub si accede superata una piccola area pertinenziale prospiciente corso Vittorio Emanuele. (vedi foto n.4)

Il sig. **** Omissis **** vende il 15.12.2012, a terzi, con atto per notaio **** Omissis **** il vano terraneo ricevuto in donazione, unitamente al bene oggetto di causa, attraverso il quale si accedeva al vano scale di sua esclusiva proprietà, unico accesso esistente per poter entrare nell'appartamento oggetto di causa.

Nell'atto, per notaio **** Omissis **** all'art.2 si legge :

*"La vendita, a corpo e non a misura, viene fatta ed accettata con tutti i relativi annessi e connessi, usi, diritti, azioni, adiacenze e pertinenze, dipendenze, **eventuali servitù attive e passive, esistenti per precedenti titoli** ed emergenti dallo stato dei luoghi, nello stato di fatto e di diritto, in cui l'unità in oggetto si trova, nulla escluso od eccettuato e con tutti gli enti e spazi, diritti ed obblighi che, per legge e volontà delle parti, sono condominiali."* Cfr Allegato n.10

Dalla lettura del **titolo di provenienza del bene** in oggetto si evidenzia chiaramente l'esistenza di una servitù di passaggio gravante sul sub.12 alienato a terzi.

Di fatto il sig. **** Omissis **** riceve in donazione i beni oggetto di causa con atto di Donazione e Divisione per notaio **** Omissis ****, l'atto non era presente in atti la scrivente ne ha richiesto copia all'archivio

Notarile di Napoli. Cfr Allegato n.3

Nell'atto si legge che il sig. **** Omissis **** accetta la nuda proprietà, gravata dall'usufrutto a favore dei genitori **** Omissis ****, che si consolida in piena proprietà per la morte di questi ultimi rispettivamente il 26.05.2008 e 12.12.2007.

I beni ricevuti in donazione sono, come riportato testualmente nel citato atto:

*"C) al convivente **** Omissis ****, che accetta,.....facenti parte del detto fabbricato sito in Carbonara di Nola, al corso Vittorio Emanuele n.ri 97 e 99"*

I) La nuda proprietà del piccolo vano terraneo distinto con il civico n.99 e della sottostante cantinola alla quale si accede a mezzo di apposita botola esistente in detto terraneo, con la proprietà dell'antistante corrispondente piccolo cortiletto..... (oggi sub.12)

*II).... **appartamento al primo piano**, composto da quattro vani ed accessori di cucina, bagno, servizio, ripostiglio, ingressino e terrazzo a livello, con la esclusiva proprietà dei corrispondenti lastrici solari di copertura e del vano scala in tutto il suo sviluppo, **chiarendosi che al detto vano scala si accede dal piccolo terraneo dinanzi indicato.....**" (oggi bene oggetto di causa)*

Il sub.12 è stato pertanto venduto a terzi murando il vano che collegava il locale terraneo con il vano scala.

Questa porta è stata chiusa senza il rilascio di nessuna AUTORIZZAZIONE impedendo, in questo modo, di usufruire del legittimo accesso al vano scala.

L'accesso all'immobile oggetto di causa, è oggi possibile solo attraversando un'area scoperta di proprietà esclusiva del sig. **** Omissis **** (fratello dell'esecutato) ubicata alle spalle del fabbricato prospiciente Corso Vittorio Emanuele n.137, e precisamente da via Generale Giuseppe Curto n.9

Cfr. verbale accesso. Allegato n.9

Su quest'area, di proprietà di terzi estranei alla causa, è stato aperta una porta d'accesso, trasformando una finestra che illuminava il vano scala alla quota del piano seminterrato, in porta blindata.

Questa è oggi l'unica porta di accesso al vano scala.

Anche questa trasformazione non è stata autorizzata. Pertanto queste modifiche, unitamente alla realizzazione di alcune pareti divisorie nonché alla chiusura dell'originaria porta di accesso sono da considerarsi ABUSIVE.

La porta blindata, realizzata al posto della finestra, si affaccia sull'area scoperta recintata, identificata al C.T. foglio 2 p.lla 2091, di proprietà aliena, e precisamente come già detto di proprietà del fratello dell'esecutato.

Fino ad oggi il proprietario della particella 2091, ha concesso al fratello, senza alcun titolo e gratuitamente, di passare attraverso la sua proprietà per accedere ai suoi beni, diversamente oggi interclusi.

Tale passaggio viene consentito solo in virtù del legame di parentela, ma non sarebbe concesso a Terzi.

E' necessario ad avviso della scrivente in prima ipotesi far valere il diritto di passaggio originario attraverso l'immobile identificato con il sub.12, oggi di proprietà di terzi estranei alla causa, ma comunque gravato da un diritto di servitù per l'originaria presenza della porta di accesso al vano scala oggi chiusa.

In seconda ipotesi si dovrebbe accertare la possibilità di acquisire una servitù di passaggio sul fondo di proprietà aliena attraverso la quale probabilmente sin dal 2010 l'esecutato accede ai suoi beni.

Per tutto quanto fin qui esposto si può pertanto dedurre che ad oggi il bene oggetto di causa è privo di un accesso legittimo, di fatto è un bene intercluso tra due proprietà aliene.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle indagini effettuate presso i competenti Uffici si chiarisce che per il cespite pignorato non si rilevano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né si rileva l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, oggetto di causa, fa parte di un piccolo fabbricato, ad uso residenziale e commerciale, sito a Carbonara di Nola (Na) ubicato tra il corso Vittorio Emanuele e via Generale G. Curto. (vedi foto n.1-2)

L'unità immobiliare pignorata è posta al primo piano con accesso dal vano scala di proprietà esclusiva che collega il piano Seminterrato-Terra, il primo piano e sale fino al lastrico solare di circa 229,00 mq, anch'esso di proprietà esclusiva del bene oggetto di causa. (vedi foto n.5-6-46)

L'accesso al vano scala, è oggi possibile solo attraversando un'area scoperta di proprietà esclusiva del sig. **** Omissis **** (fratello dell'esecutato) ubicata alle spalle del fabbricato prospiciente Corso Vittorio Emanuele n.137, e precisamente da via Generale Giuseppe Curto n.9. (vedi foto n.7-8-9)

Su quest'area, di proprietà di terzi estranei alla causa, è stata aperta una porta d'accesso, trasformando una finestra che illuminava il vano scala alla quota del piano seminterrato, in porta blindata. Cfr. verbale accesso. Allegato n.9

l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è formata da un ingresso di circa 12,00 mq, un ampio corridoio di circa 19,00 mq, illuminato da un finestrone alto, da una cucina abitabile collegata con una porta al tinello, tre camere da letto, una cameretta illuminata da un finestrone alto, due bagni e un ripostiglio. Completano la consistenza un ripostiglio posto sul pianerottolo intermedio del vano scale di circa 7,50 mq. (vedi foto da n.21 a n.43)

La cucina misura circa 15,00 mq, il tinello misura circa 21,00 mq la camera L1 misura circa 18,00 mq, la camera L2 misura circa 19,00 mq, la camera L3 misura circa 20,00 mq, la cameretta L misura circa 11,50 mq, questa è illuminata da un finestrone alto.

Le camere L1-L2-L3 affaccino su un ampio balcone ad S di circa 27,00 mq, prospiciente corso Vittorio Emanuele.

Direttamente dal vano scale o attraverso le porte finestra della cucina e del tinello si accede ad un ampio terrazzo di circa 40,00 mq con affaccio su via Generale G. Curto.

Circa la metà di questo terrazzo è coperto da una struttura in metallo.

Inoltre sotto una parte di questa copertura, circa 27,00 mq il terrazzo risulta anche chiuso da una veranda in alluminio e vetro. (vedi foto da n.15 a n.20)

L'esposizione sull'asse elio termico è da considerarsi buono avendo esposizioni prevalenti Est-Ovest.

La consistenza dell'alloggio, riferita alla superficie lorda (comprensiva delle murature esterne e dei divisori interni) è di circa 182,00 mq per il Piano Primo, per una superficie lorda totale complessiva pari a circa 226,00 mq.

Per una più chiara individuazione degli ambienti si faccia riferimento alla planimetria redatta dalla sottoscritta. Cfr. Rilievo stato dei Luoghi Allegato n.7

Il fabbricato, all'interno del quale è ubicato il bene oggetto di causa, sito al Corso Vittorio Emanuele, contraddistinto catastalmente al foglio n.2 p.lle 851-852 è stato oggetto della CONCESSIONE in SANATORIA n.15 del 19.09.1988 (ex Legge n.47/85 - n. 1182 del 29.08.1986), in ditta **** Omissis ****.

Questo è l'ultimo titolo abilitativo rilasciato per l'immobile oggetto di causa.

Per quanto riguarda le caratteristiche strutturali, la struttura del fabbricato è mista, costituita da muratura portante in blocchi squadrati pieni e pilastri e travi in c.a. I solai di calpestio e di copertura sono presumibilmente realizzati con travetti e tavelle gettati in opera.

Le rifiniture esterne dell'immobile consistono in un intonaco di facciata, del tipo comune, con ampie zone ricoperte di piastrelle. (vedi foto n.3-5-6)

La porta di ingresso dell'abitazione, in legno non blindata, risulta in accettabile stato di conservazione. (vedi foto n.21)

Le finestre esterne con persiane del tipo "Napoletana" sono in legno verniciato di colore giallo ocre, mentre quelle prospicienti gli spazi interni sono in legno tipo noce.

Le rifiniture interne sono obsolete di discreta fattura. La pavimentazione dell'appartamento non è omogenea, mentre i bagni presentano pavimentazione e rivestimento in piastrelle maioliche, di più recente realizzazione.

La cucina presenta rivestimenti in maiolica smaltata. Le porte interne dell'appartamento sono in legno e

vetro. (vedi foto n.32-42-43)

L'impianto elettrico è del tipo sotto-traccia, pertanto non ispezionabile, e presenta un sufficiente numero di punti-luce; non esiste documentazione tecnica di conformità. Lo stato di conservazione delle opere realizzate è nell'insieme da considerarsi mediocre. Da informazioni assunte sul posto (non esiste agli atti idonea documentazione tecnica) sembrerebbe che lo smaltimento delle acque chiare e scure avvenga nella condotta comunale che attraversa le vie antistanti.

Vedi rilievo fotografico Allegato n.1.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare. Cfr. Certificato di stato di famiglia. Allegato n.8

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1989 al 26/05/2008	**** Omissis ****	Atto di Donazione e Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Emilio Ruocco	06/03/1989	8974	3130
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/05/2008 al 19/01/2023	**** Omissis ****	Certificato di morte usufruttuario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'atto di Donazione e Divisione non era presente in atti la scrivente ne ha richiesto copia all'archivio notarile. Cfr. Atto di Donazione e Divisione. Allegato n.

**** Omissis **** entra nel possesso della piena proprietà del bene dopo la morte dei due usufruttuari, avvenuta per il decesso della prima il 12.12.2007 e per il decesso del secondo avvenuto il 26.05.2008. Cfr. Certificati di morte degli usufruttuari. Allegato n.4

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 03/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caserta il 13/10/2009
Reg. gen. 43502 - Reg. part. 9279
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Giuseppe Lallo
Data: 06/10/2009
N° repertorio: 82226

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Caserta il 08/10/2020
Reg. gen. 28700 - Reg. part. 21395
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Rettifica a Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Caserta il 19/01/2023
Reg. gen. 2479 - Reg. part. 1940
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Vedi ispezione ipotecaria fatta dalla scrivente in data 03.01.2024. Allegato n.11

NORMATIVA URBANISTICA

Il responsabile U.T.C. del Comune di Carbonara di Nola (Na)
VISTA la richiesta dell'arch. Annunziata Prota, in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Nola
Certifica:

che l'immobile (terreno/fabbricato) distinto al catasto di questo Comune al foglio 2 con i mappali n. 851 e n. 2091 (ex 2009) risulta avere la seguente destinazione urbanistica: La part. Ila N. 851 ricade in ZONA "B1" EDILIZIA SATURA (Allegato "A");
La part. Ila N. 2091 (ex 2009) ricade in piccola parte in ZONA "B1" EDILIZIA SATURA ed in parte in zona destinata a strada di P.R.G. (Allegato "A");
Attualmente le strade di PRG sono da considerarsi "Zone Bianche" per decadenza dei vincoli preordinati agli espropri;

A)- STRUMENTO URBANISTICO IN VIGORE:

PIANO REGOLATORE GENERALE Approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale N. 12428 in data 21/11/1989 e tutt'ora vigente.

B)- DESTINAZIONE URBANISTICA: ZONA "B1" EDILIZIA SATURA

C)- PRESCRIZIONI DI ZONA

Non è consentito l'intervento edilizio diretto. Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Per i fabbricati esistenti è consentita la ricostruzione nei limiti della volumetria preesistente purché non si superi l'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 5.00 altrimenti nei limiti del 70% del volume preesistente.

D)- DESTINAZIONE URBANISTICA: ZONA BIANCA

E)- PRESCRIZIONI DI ZONA

Tale zona è priva di norme urbanistico-edilizie e l'attività edilizia è disciplinata dall'art. 9 del D.P.R. n. 380/01 e dalla Legge Regionale n. 17 /82. Attualmente agli atti di questo Comune esiste una proposta di piano per la riclassificazione delle aree prive di destinazione urbanistica per effetto della decadenza dei vincoli imposti dal Piano Regolatore Generale (Zone Bianche).

Si precisa inoltre che, il territorio di questo Comune rientra nel Piano Straordinario ex comma 2 art. 9 legge 13 luglio 1999 n° 226, approvato con delibera n° 14 in data 31/10/1999 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Nord Occidentale, così come pubblicato nel B.U.R.C. (supplemento al n° 77 del 29/11/1999), e diretto a rimuovere la situazione a rischio idrogeologico, e pertanto sono fatte salve le disposizioni e limitazioni urbanistiche e procedurali in esso contenute.
Cfr. Certificato di destinazione Urbanistica. Allegato n.12

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La scrivente, con nota PEC protocollata il 28.04.2023 con il n.2701, ha provveduto a richiedere al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Carbonara di Nola il rilascio di copia dei Permessi di

Costruire (o Concessione/Licenza edilizia) e degli atti in variante (DIA, SCIA ed altri titoli abilitativi edilizi) e/o sanatoria rilasciate al debitore esecutato o ai suoi dante causa riguardanti il compendio immobiliare in oggetto.

Dalle indagini effettuate risulta che:

- Il complesso edilizio realizzato in Carbonara di Nola (Na) del quale fa parte l'immobile pignorato, identificato al NCEU al foglio 2 particella 851 sub.13 cat. A/2, è stato autorizzato così come si presenta oggi in tempi diversi.

Il primo titolo abilitativo risulta essere la Licenza Edilizia n.5 del 1971. Successivamente ha subito ulteriori modifiche e ampliamenti che sono stati autorizzati con la Concessione Edilizia in Sanatoria N.15 del 19.09.1988, a favore di **** Omissis ****. Questo è l'ultimo titolo approvato. Cfr. Allegato n.13

Alla scrivente è stato rilasciato dal Responsabile del servizio Tecnico del Comune di Carbonara di Nola la copia del grafico allegato alla documentazione della pratica Ex Legge n.219/81 (pratica N.254/88 sempre in ditta al sig. **** Omissis ****), unitamente a tale grafico il responsabile arch. Umberto Sibilla mi ha rilasciato una dichiarazione di conformità tra questo grafico e quello allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria N.15 del 19.09.1988 momentaneamente non reperito nell'archivio del Comune di Carbonara di Nola. Allegato n.14

In merito all'eventuale Dichiarazione di Agibilità o Abitabilità la stessa non risulta rilasciata, agli atti del Comune di Carbonara di Nola.

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.

DIFFORMITÀ TRA STATO DEI LUOGHI E I GRAFICI ALLEGATI ALL'ULTIMA CONCESSIONE EDILIZIA

Tra il grafico allegato al Concessione Edilizia in Sanatoria n. 15/1988 riguardante i beni oggetto di causa e lo stato attuale dei luoghi rilevato dalla scrivente nel corso degli accessi materiali, sussistono alcune difformità in gran parte corrispondenti a quelle già segnalate nell'ambito della verifica della corrispondenza delle planimetrie catastali (cfr. paragrafo "Corrispondenza catastale").

Nell'appartamento posto al Primo piano individuato all'NCEU del comune di Carbonara di Nola al foglio 2 Part. 851 sub.13, sono state modificate e realizzate alcune tramezzature interne senza alcuna autorizzazione. Pertanto le difformità consistono:

- Il soggiorno che nel grafico allegato all'ultima concessione è ubicato di fronte all'ingresso è stato suddiviso in due camere e un piccolo corridoio che le disimpegna. La divisione è stata realizzata con tramezzi in muratura.
- Il w.c. presente nel grafico allegato all'ultima concessione in fondo al corridoio è stato ampliato riducendo di poco il bagno padronale adiacente ed è stato trasformato in un bagno di servizio.
- Sul terrazzo prospiciente alla cucina e al tinello è stata realizzata una tettoia in metallo. Inoltre una parte del terrazzo così coperto è stato chiuso con una veranda in alluminio anodizzato e vetro.

Altre difformità si sono riscontrate nel Vano Scala in particolare:

- Nel grafico allegato all'ultima concessione è presente al Piano Terra, un disimpegno ubicato dietro al vano

ripotante la scritta sala giochi, il vano porta che consentiva l'accesso al disimpegno oggi è stato murato, senza alcuna autorizzazione.

Questo vano porta era l'unico accesso esistente per raggiungere, superato il disimpegno, il vano scala e di conseguenza l'appartamento posto al primo piano e il lastrico solare.

Il sig. **** Omissis **** ha venduto il 15.12.2012, a terzi, con atto per notaio **** Omissis **** Rep. n. 867 Racc. n. 668 il vano terraneo ricevuto in donazione (cioè la sala giochi) attraverso il quale si accedeva all'appartamento oggetto di causa.

Nell'atto all'art.2 si legge :

"La vendita , a corpo e non a misura , viene fatta ed accettata con tutti i relativi annessi e connessi, usi, diritti, azioni, adiacenze e pertinenze, dipendenze, eventuali servitù attive e passive, esistenti per precedenti titoli ed emergenti dallo stato dei luoghi, nello stato di fatto e di diritto , in cui l'unità in oggetto si trova, nulla escluso od eccettuato e con tutti gli enti e spazi , diritti ed obblighi che, per legge e volontà delle parti, sono condominiali." Cfr Allegato n.10

- Nella pianta del Piano Seminterrato allegato all'ultima concessione, nel vano scala è presente una finestra e la rampa ha una forma di L.

Di fatto oggi la finestra è stata trasformata in una porta con sopraelevazione e la rampa di scale è diventata lineare. Anche queste modifiche sono state realizzate senza alcuna autorizzazione.

Oggi questa porta rappresenta l'unico accesso per entrare nel vano scale.

E' necessario evidenziare che questa porta si apre su un piccolo cortile recintato di proprietà aliena.

Quest'area scoperta è di proprietà esclusiva del sig. **** Omissis **** (fratello dell'esecutato) ed ha accesso carrabile su via Generale Giuseppe Curto n.9.

Con Atto del 18.04.2007 per notaio **** Omissis ****, il fratello del sig. **** Omissis **** acquista la piena proprietà del terreno identificato al C.T. Foglio 2 particella 2009, che a seguito di frazionamento del 17.01.2007 prot. n. NA0792350 ha generato la particella 2091 di sua esclusiva proprietà.

Cfr. Allegato n.15

La particella 2091 è coincidente con l'area scoperta e recintata attraverso la quale oggi si passa per accedere all'immobile oggetto di causa (si sottolinea ancora una volta che questo è oggi l'unico passaggio possibile per accedere ai beni oggetto di questa esecuzione immobiliare).

Fino ad oggi il proprietario della particella 2091, ha concesso al fratello, senza alcun titolo e gratuitamente, di passare attraverso la sua proprietà per accedere ai suoi beni, diversamente oggi interclusi.

Tale passaggio viene consentito solo in virtù del legame di parentela, ma non sarebbe concesso a Terzi.

Cfr. Planimetria catastale esistente. Allegato n.6

Con la planimetria di rilievo Stato dei luoghi, redatta dalla sottoscritta. Allegato n.7

Le difformità evidenziate come già detto sono state eseguite senza le necessarie autorizzazioni pertanto esse rappresentano un illecito (diversa distribuzione interna degli ambienti, chiusura e apertura di vani porta, copertura e chiusura con veranda di parte del terrazzo, sono difformi con l'ultimo titolo abilitativo Concessione Edilizia in Sanatoria n.15/1988).

Tuttavia tali difformità potrebbero essere sanate in base al combinato disposto dall' artt. 36 e 37, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40 comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47. L'art. 36 - Accertamento di conformità

- Prevede che in caso di interventi realizzati in assenza di segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

Sarebbe pertanto necessario presentare istanza per l'immobile oggetto di causa. Pagare la sanzione amministrativa, visto che l'abuso non ha sicuramente ampliato i volumi esistenti ma solo modificato la distribuzione interna.

Tettoia e veranda devono invece essere rimosse e va ripristinato lo stato dei luoghi.

Per completezza va riferito che, secondo quanto comunicato dall' Ufficio Tecnico, non risulta siano presenti

ulteriori documenti urbanistici relativi ai beni pignorati intervenuti successivamente ai suddetti permessi.
In definitiva può essere considerato il seguente prospetto sintetico dei costi di regolarizzazione urbanistica:

Rimozione Tettoia e Veranda con relativo Smaltimento	1.000,00 €
Certificato di Conformità art. DPR 380/2001	2.000,00 €
Certificato di agibilità	1.000,00 €
Spese per la presentazione della nuova planimetria Catastale	1.000,00 €
Totale costi di regolarizzazione urbanistica	5.000,00 €

Ovviamente la regolarizzazione dello stato di fatto è sanabile dal punto di vista urbanistico amministrativo ma in alcun modo risolve il fatto che il bene oggi risulta intercluso tra due proprietà aliene.

A parere della scrivente il sig. **** Omissis **** avendo venduto il 15.12.2012, a terzi, con atto per notaio **** Omissis **** il vano terraneo, ricevuto in donazione unitamente al bene oggetto di causa, attraverso il quale si accedeva al vano scale di sua esclusiva proprietà, ha illecitamente reso intercluso il suo stesso bene rinunciando formalmente, ma ad avviso della scrivente no legalmente, ad una servitù di passaggio legittimamente preesistente sul bene ceduto a terzi.

Servitù indispensabile per accedere ai beni oggetto di causa.

Di fatto nell'atto, per notaio **** Omissis **** all'art.2 si legge :

"La vendita, a corpo e non a misura, viene fatta ed accettata con tutti i relativi annessi e connessi, usi, diritti, azioni, adiacenze e pertinenze, dipendenze, eventuali servitù attive e passive, esistenti per precedenti titoli ed emergenti dallo stato dei luoghi, nello stato di fatto e di diritto, in cui l'unità in oggetto si trova, nulla escluso od eccettuato e con tutti gli enti e spazi, diritti ed obblighi che, per legge e volontà delle parti, sono condominiali." Cfr Allegato n.10

Dalla lettura del titolo di provenienza del bene in oggetto si evidenzia chiaramente l'esistenza di una servitù di passaggio gravante sull'attuale sub.12 alienato a terzi.

Di fatto il sig. **** Omissis **** riceve in donazione i beni oggetto di causa con atto di Donazione e Divisione per notaio **** Omissis ****. Cfr Allegato n.3

Nell'atto si legge:

*"C) al condividente **** Omissis ****, che accetta,.....facenti parte del detto fabbricato sito in Carbonara di Nola, al corso Vittorio Emanuele n.ri 97 e 99"*

1)La nuda proprietà del piccolo vano terraneo distinto con il civico n.99 e della sottostante cantinola alla quale si accede a mezzo di apposita botola esistente in detto terraneo, con la proprietà dell'antistante corrispondente piccolo cortiletto..... (oggi sub.12)

II).... appartamento al primo piano, composto da quattro vani ed accessori di cucina, bagno, servizio, ripostiglio, ingressino e terrazzo a livello, con la esclusiva proprietà dei corrispondenti lastrici solari di copertura e del vano scala in tutto il suo sviluppo, chiarendosi che al detto vano scala si accede dal piccolo terraneo dinanzi indicato....." (oggi bene oggetto di causa)

Il sub.12 è stato pertanto venduto a terzi murando il vano che collegava il locale terraneo con il vano scala. Questa porta è stata chiusa senza il rilascio di nessuna AUTORIZZAZIONE impedendo, in questo modo, di usufruire del legittimo accesso al vano scala.

Pertanto ad avviso della scrivente è necessario far valere il diritto di passaggio originario attraverso l'immobile identificato con il sub.12, oggi di proprietà di terzi estranei alla causa, ma comunque gravato da un diritto di servitù per l'originaria presenza della porta di accesso al vano scala oggi chiusa illecitamente.

Per tutto quanto fin qui esposto ritengo possano esistere i presupposti per ripristinare la servitù di passaggio esistente per destinazione del padre di famiglia in relazione al locale terraneo identificato oggi con il sub.12 sul corso Vittorio Emanuele in titolarità originariamente del debitore esecutato nel cui interno vi era la porta di accesso al cespite oggi intercluso per effetto dell'abusiva chiusura della porta di accesso.

La sottoscritta si rimette in ogni caso al giudizio del G.E. sulla correttezza delle deduzioni relative alla

necessità di ripristinare l'originaria servitù di passaggio.

Di tutto quanto fin qui esposto si terra conto in termini di decurtazione del valore del bene oggetto di causa nel paragrafo relativo alla stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In merito alla natura condominiale del bene pignorato, si precisa che il bene non risulta inserito in alcun condominio, pertanto non risultano vincoli o oneri di natura condominiale, né eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carbonara di Nola (NA) - Corso Vittorio Emanuele n.137 oggi Via Generale G. Curto n.9, piano S1-T-1

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, ubicato in Carbonara di Nola (Na) con accesso inizialmente da corso Vittorio Emanuele n.137 (ex 199) oggi da via Generale Giuseppe Curto n.9. Il comune di Carbonara di Nola si trova a circa 31 chilometri ad est di Napoli alle falde del monte Sarò e segna il confine con la provincia di Avellino. L'immobile è posizionato in una zona centrale. (vedi foto n.1-2) La zona è provvista delle principali infrastrutture primarie e secondarie. Carbonara di Nola è confinante con Palma Campania e pertanto è collegata a gran parte della provincia, con strade urbane ed extra urbane, strada statale SS 268 e Autostrada A30 Caserta-Salerno. Il bene pignorato è identificato all'NCEU :

- Foglio 2 Part.851, sub 13, cat. A/2 classe 4 Cons. 8,5 vani, S.C. 230 mq, Rendita € 592,63. (ex Fo

glio 2 Part.851, sub 1 graffato con il sub 6).

L'immobile in oggetto, pur essendo inserito strutturalmente in un piccolo fabbricato all'interno del quale sono ubicati altri appartamenti e attività commerciali, è servito da un vano scala di proprietà ed uso esclusivo.(vedi foto n.6)

L'accesso al vano scala oggi è consentito esclusivamente attraversando un piccolo cortile recintato di proprietà esclusiva di terzi estranei alla procedura in corso. Di fatto superato il cancello carrabile contraddistinto con il numero civico 9 di via Generale Giuseppe Curto, si attraversa un piccolo cortile e si arriva al portoncino d'ingresso del vano scale, questo portoncino era in origine un vano finestra. La trasformazione da finestra a porta è stata realizzata senza chiedere le necessarie autorizzazioni.(vedi foto n.7-8-9)

In origine l'ingresso al vano scala avveniva attraverso il retrobottega del locale commerciale posto su corso Vittorio Emanuele, unità immobiliare riportata all' NCEU foglio 2 particella 851 sub. 12 piano T-S1 Cat. C/1, classe 4 mq 32 gravata da pregressa servitù di passaggio verso il bene oggetto di pignoramento, ceduta dall' esecutato a terzi acquirenti, dopo aver senza alcuna autorizzazione chiuso il vano porta che rappresentava il legittimo e unico varco di accesso al vano scale.(vedi foto n.3-4)

Il bene in oggetto ha pertanto, oggi, un unico accesso al piano terra (ex S1) posto all'interno del cortile, di proprietà aliena, su via Generale Giuseppe Curto n.9.(vedi foto n.10)

Il passaggio attraverso questo cortile privato non sarà tuttavia concesso al futuro acquirente, quindi allo stato il bene risulta essere per chi lo acquista intercluso. Entrati nel portoncino blindato si trova una scala ad una rampa, che consente di accedere al primo pianerottolo dove è presente un piccolo vano ripostiglio, all'interno del quale era ubicata l'originaria porta d'ingresso al vano scale posta nel retrobottega del locale ubicato su corso Vittorio Emanuele. Da questo pianerottolo si diparte una scala a due rampe che conduce all'appartamento posto al primo piano e salendo ancora di un piano al lastrico solare di proprietà esclusiva.(vedi foto n.11-12-13)

Sul pianerottolo del primo piano sono presenti due porte, la prima posta sulla destra di chi sale consente l'accesso diretto ad un ampio terrazzo (in parte piastrellato, mentre la parte scoperta è rifinita con guaina bituminosa di tinteggiata di verde) a servizio dell'appartamento che risulta in parte coperto e chiuso da una veranda, di circa 40,00 mq.(vedi foto n.14-15-16-17-18-19-20)

La porta d'ingresso all'appartamento, di legno non blindata, è posta di fronte a chi sale la rampa di scale.(vedi foto n.21)

Entrando si trova un ampio ingresso attraverso il quale si accede ad un lungo corridoi lungo il quale si articolano tutti i vani. Sulla sinistra si incontra l'originario salone oggi suddiviso per realizzate due camere e un piccolo corridoio che li disimpegna. Seguono sullo stesso lato altre due camere, tutte con affaccio su una ampia balconata al S prospiciente corso Vittorio Emanuele, di circa 27,00 mq. Sulla destra subito dopo l'ingresso troviamo il vano tinello collegato attraverso una porta alla cucina abitabile. Completano la consistenza due bagni e un ripostiglio.(vedi foto da n.22 a n.43)

Tinello cucina ripostiglio e uno dei bagni hanno affaccio sul terrazzo prospiciente via generale G. Curto, di circa 40,00 mq. L'appartamento ha una buona esposizione, con affaccio prevalente ad Est ed Ovest. Lungo la parete esposta a Nord sono presenti due finestroni posti in alto, uno illumina il corridoio l'altro la cameretta ricavata dividendi l'originario salone. L'appartamento ha una superficie, interna utile calpestabile, pari a circa 154,00 mq. E' presente anche il ripostiglio posto sul primo pianerottolo di circa 7,50 mq. Il Lastrico Solare raggiungibile attraverso in torrino del vano scale è di proprietà esclusiva, misura circa 230,00 mq.(vedi foto da n.44 a n.48) Rilievo Fotografico. Allegato n.1.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

La determinazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare oggetto di pignoramento verrà effettuata mediante procedimento diretto sintetico comparativo. I beni, cioè, verranno comparati ad altri immobili di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante eventuali decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle effettive condizioni intrinseche delle unità immobiliari.

La sottoscritta ha esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro

commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

- le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate
- Borsino Immobiliare, le agenzie immobiliari di zona nonché sui siti che raggruppa i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari (appartamenti ed immobili residenziali) in vendita in zona nel periodo di riferimento. Cfr Allegato n.16

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

- OMI (ultimi dati aggiornati al 1° semestre 2023): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella fascia "Centrale/Centro del Comune di Carbonara di Nola in cui ricadono i beni in oggetto. Per Abitazioni di tipo civile, in stato conservativo "normale", il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell'intervallo da 750 a 1.150 €/mq.
- Borsino Immobiliare (dati aggiornati a Dicembre 2023): sono stati considerati i valori specificamente riferiti alle abitazioni insistenti nel comune di Carbonara di Nola, abitazioni di fascia media in zona Centrale. Per tale tipologia di immobili il valore medio unitario (€/mq di superficie lorda) risulta pari a 793 €/mq.
- Agenzie Immobiliari e siti internet (dati aggiornati a Dicembre 2023): tali portali raggruppano alcuni "prezzi di richiesta" pubblicati sul sito relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita nel Comune di Carbonara di Nola nel periodo di riferimento. Il valore medio unitario ottenibile dagli immobili attualmente sul mercato, riferito in tal caso alla superficie netta, risulta pari a 1.050,00 €/mq. Considerando un rapporto tra superficie lorda e superficie netta pari a circa 1,20, si ottiene un valore medio di richiesta pari circa 875,00 €/mq di superficie lorda.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona, ceto sociale prevalente che caratterizza la zona) del bene in oggetto si ritiene appropriata la scelta di un **valore unitario di partenza pari a quello medio restituito da tutti i suddetti valori, ossia pari a 870,00 €/mq.**

A tale valore, come premesso, vanno apportati i dovuti adeguamenti al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche (estetica, rifiniture e stato di conservazione, impianti e servizi, condizioni del fabbricato, eventuali dotazioni condominiali, etc.) del bene, mediante l'applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito.

Il coefficiente di merito globale riferito alla specifica unità immobiliare può essere, in particolare, determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nella seguente tabella sinottica:

	Caratteristica	Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Edificio	Tipologia architettonica	Signorile	1,02	1
		Civile	1	
		Economica	0,98	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,01	0.95
		Buono	1	
		Normale	0,98	
		Scadente	0,95	
	Dotazioni condominiali	Piscina ed aree a verde	1,1	1
		Aree a verde attrezzate	1,05	
		Assenti	1	
	Vetustà	Meno di 5 anni	1,1	0.8
		Da 5 a 10 anni	1,05	
		Da 10 a 20 anni	1	
		Da 20 a 40 anni	0,9	
		Più di 40 anni	0,8	
Unità immobiliare	Finiture	Storiche	1,1	1
		Signorili	1,05	
		Civili	1	
		Economiche	0,9	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,1	0.9
		Buono	1,05	
		Normale	1	
		Scadente	0,9	
	Livello di piano (senza ascensore)	Seminterrato	0,7	0.95
		Terra	0,8	
		Rialzato	0,9	
		Primo	0,95	
		Secondo	1	
		Terzo	0,95	
		Intermedio	0,9	
		Ultimo	0,8	
	Servizi igienici	Doppio	1	1
		Singolo	0,95	
	Impianto di riscaldamento	Autonomo	1,05	0.9
		Centrale	1	
		Assente	0,9	
	Impianto aria condizionata	Centrale	1,05	1
		Autonomo	1,04	
		Autonomo parziale	1,02	
		Assente	1	
	Infissi esterni	Persiane/Napoletane	1,02	1,02
		Tapparelle	1	
		Assenti	0,98	
	Infissi interni (finestrature)	Termo-acustiche	1,01	0.99
		Doppi vetri	1	
		Vetro singolo	0,99	
	Affaccio prevalente	Panoramico	1,05	1
		Doppio/ordinario	1	
		Su strada pubblica	0,95	
		Su cortile interno	0,9	
	Orientamento prevalente	nord	0,95	1
		nord-est/nord-ovest	0,97	
		est-ovest	1	
		sud-est/sud-ovest	1,03	
		sud	1,05	
Coefficiente globale				0.99



Si ottiene in definitiva un valore medio di mercato unitario per l'immobile in parola pari a:

$$870,00 \text{ €/mq} \times 0,96 = 835,00 \text{ €/mq}$$

da cui, tenuto conto della superficie convenzionale dei beni precedentemente determinata, si ottiene un valore di stima pari a:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Carbonara di Nola (NA) - Corso Vittorio Emanuele n.137 oggi Via Generale G. Curto n.9, piano S1-T-1	247,00 mq	830,00 €/mq	€ 206.000,00	100,00%	€ 206.000,00
Valore di stima:					€ 206.000,00

Quanto alla determinazione degli adeguamenti e delle correzioni da apportare al valore complessivo stimato, può farsi riferimento alla seguente tabella sinottica:

Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]										
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Pari a circa il 5% del valore di stima.	10.500,00										
Manutenzione e revisione degli impianti	Ai fini del conseguimento della conformità degli impianti si rende necessario uno specifico intervento di manutenzione e revisione, il cui costo è stato stimato in circa 4.000,00 €.	4.000,00										
Oneri per Attestazione Prestazione Energetica	Gli immobili non sono dotati di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale sarà necessaria una spesa stimabile in circa 1.000,00 €.	1.000,00										
Oneri di regolarizzazione urbanistica	<div>Nel paragrafo "Regolarità Edilizia" sono stati stimati i seguenti oneri relativi alle procedure da attivarsi per la regolarizzazione urbanistica dei beni:</div> <table><tr><td>Rimozione Tettoia e Veranda con relativo Smaltimento</td><td>1.000,00 €</td></tr><tr><td>Certificato di Conformità art. DPR 380/2001</td><td>2.000,00 €</td></tr><tr><td>Certificato di agibilità</td><td>1.000,00 €</td></tr><tr><td>Spese per la presentazione della nuova planimetria Catastale</td><td>1.000,00 €</td></tr><tr><td>Totale costi di regolarizzazione urbanistica</td><td>5.000,00 €</td></tr></table>	Rimozione Tettoia e Veranda con relativo Smaltimento	1.000,00 €	Certificato di Conformità art. DPR 380/2001	2.000,00 €	Certificato di agibilità	1.000,00 €	Spese per la presentazione della nuova planimetria Catastale	1.000,00 €	Totale costi di regolarizzazione urbanistica	5.000,00 €	5.000,00
Rimozione Tettoia e Veranda con relativo Smaltimento	1.000,00 €											
Certificato di Conformità art. DPR 380/2001	2.000,00 €											
Certificato di agibilità	1.000,00 €											
Spese per la presentazione della nuova planimetria Catastale	1.000,00 €											
Totale costi di regolarizzazione urbanistica	5.000,00 €											
Stato d'uso e manutenzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante i coefficienti correttivi, dello stato conservativo del fabbricato nel suo complesso e della specifica unità immobiliare. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00										
Stato di possesso	Le unità immobiliari sono attualmente occupate dal debitore esecutato, sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna decurtazione atteso che il futuro aggiudicatario avrà la facoltà di richiedere l'immediata liberazione dell'immobile a seguito dell'atto di trasferimento.	0,00										
Rischio per ripristino Servitù di passaggio o acquisizione servitù di passaggio su proprietà aliena	Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto necessario applicare una decurtazione del valore di Stima pari al 25% del valore di mercato stimato, visto quanto ampiamente argomentato nel paragrafo "Regolarità Edilizia" In sintesi oggi il bene risulta essere intercluso si dovrà pertanto ripristinare la servitù di passaggio attraverso il sub. 12 di proprietà aliena o acquisire tale diritto da terzi attraverso la p.lla2091.	51.500,00										
Spese condominiali insolute	Non risultano sussistere spese condominiali insolute.	0,00										
Totale correzioni	-	72.000,00										

Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a 72.000,00 €

Il più probabile valore di mercato del Lotto 2 oggetto di stima alla data della presente relazione, al netto delle decurtazioni, ammonta in definitiva a:

Valore finale di stima: € 134.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Oneri per Attestazione Prestazione Energetica	1000,00	€
Manutenzione e revisione degli impianti	4000,00	€
Decurtazione del valore di Stima pari al 25% del valore di mercato stimato per ripristinare o chiedere la servitù di passaggio	51500,00	€

Valore finale di stima: € 134.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'esecutato sig. **** Omissis **** riceve in donazione i beni oggetto di causa con atto di Donazione e Divisione per notaio **** Omissis ****. Cfr Allegato n.3

Il sig. **** Omissis **** accetta la nuda proprietà, gravata dall'usufrutto a favore dei genitori **** Omissis ****, che si consolida in piena proprietà per la morte di questi ultimi rispettivamente il 26.05.2008 e 12.12.2007.

Nell'atto si legge testualmente:

"C) al condividente Manzi Cosma Pasquale, che accetta,.....facenti parte del detto fabbricato sito in Carbonara di Nola, al corso Vittorio Emanuele n.ri 97 e 99"

I)La nuda proprietà del piccolo vano terraneo distinto con il civico n.99 e della sottostante cantinola alla quale si accede a mezzo di apposita botola esistente in detto terraneo, con la proprietà dell'antistante corrispondente piccolo cortiletto.....

II).... appartamento al primo piano, composto da quattro vani ed accessori di cucina, bagno, servizio, ripostiglio, ingressino e terrazzo a livello, con la esclusiva proprietà dei corrispondenti lastrici solari di copertura e del vano scala in tutto il suo sviluppo, chiarendosi che al detto vano scala si accede dal piccolo terraneo dinanzi indicato....."

Il sig. **** Omissis **** vende il 15.12.2012, a terzi, con atto per notaio Paola Ferrante Rep. n. 867 Racc. n. 668 il vano terraneo ricevuto in donazione (cioè il bene "I" vano terraneo oggi sub.12) attraverso il quale si accedeva al vano scale di sua proprietà che consente di accedere all'appartamento oggetto di causa.

Nell'atto all'art.2 si legge :

"La vendita , a corpo e non a misura , viene fatta ed accettata con tutti i relativi annessi e connessi, usi, diritti, azioni, adiacenze e pertinenze, dipendenze, eventuali servitù attive e passive, esistenti per precedenti titoli ed emergenti dallo stato dei luoghi, nello stato di fatto e di diritto , in cui l'unità in oggetto si trova, nulla escluso od eccettuato e con tutti gli enti e spazi , diritti ed obblighi che, per legge e volontà delle parti, sono condominiali."
Cfr Allegato n.4

Il fabbricato, all'interno del quale è ubicato il bene oggetto di causa, sito al Corso Vittorio Emanuele, contraddistinto catastalmente al foglio n.2 p.lle 851-852 ex Legge n.47/85 - n. 1182 del 29.08.1986 , in ditta **** Omissis **** è stato oggetto della CONCESSIONE in SANATORIA n.15 del 19.09.1988.

Questo è l'ultimo titolo abilitativo rilasciato per l'immobile oggetto di causa.

Nel grafico allegato alla CONCESSIONE in SANATORIA n.15 del 19.09.1988 si vede che l'accesso all'appartamento oggetto di causa, posto al primo piano del fabbricato, avveniva attraverso il vano scale la cui porta di accesso era ubicata sul retro di quella che viene identificata nel grafico come "sala giochi".

L'accesso alla "sala giochi" è prospiciente l'area di proprietà esclusiva a confine con il corso Corso Vittorio Emanuele.

Questa porta è stata chiusa senza il rilascio di nessuna AUTORIZZAZIONE, presumibilmente prima della vendita del vano terraneo (sub.12).

L'attuale unico accesso al vano scala del fabbricato, e quindi ai beni oggetto di causa, avviene attraverso una porta blindata, realizzata al posto di una finestra che si affaccia sull'area scoperta recintata, C.T. foglio 2 p.lla 2091, di proprietà aliena, e precisamente come già detto di proprietà del fratello dell'esecutato.

Fino ad oggi il proprietario della particella 2091, ha concesso al fratello, senza alcun titolo e gratuitamente, di passare attraverso la sua proprietà per accedere ai suoi beni, diversamente oggi interclusi.

Tale passaggio viene consentito solo in virtù del legame di parentela, ma non sarebbe concesso a Terzi.

Per tutto quanto fin qui esposto si può pertanto dedurre che ad oggi il bene oggetto di causa è privo di un accesso legittimo, di fatto è un bene intercluso tra due proprietà aliene.

Sarebbe necessario ad avviso della scrivente far valere il diritto di passaggio originario attraverso il sub.12 venduto a terzi ma gravato comunque da un diritto di servitù per l'originaria presenza della porta di accesso al vano scala oggi chiusa.

La sottoscritta si rimette in ogni caso al giudizio del G.E. sulla correttezza delle deduzioni relative alla necessità di ripristinare l'originaria servitù di passaggio.

NOTE/OSSERVAZIONI DELLE PARTI

La sottoscritta in data 09/01/2024 ha inviato mezzo Pec, alle parti bozza del proprio elaborato peritale, così come disposto dal G.E.

L'avvocato **** Omissis ****, in qualità di legale rappresentante del Creditore Procedente ha fatto pervenire, mezzo Pec del 29.01.2024, alla sottoscritta, le proprie Note/osservazioni di parte relative alla Bozza di perizia ricevuta dalla scrivente. Cfr. Pec del 29/01/2024. Allegato n.18

Osservazioni dell'avv ** Omissis ****, legale del creditore procedente:**

Gentile Architetto,

in relazione alla bozza di perizia trasmessa si osserva quanto segue:

*1) In merito alla problematica sull'accesso all'appartamento – di fatto **oggi** intercluso - si rileva come la CTU abbia provveduto ad individuare anche una soluzione per risolvere la questione:*

*Infatti, scrive: "...Ad avviso della scrivente è necessario far valere il diritto di passaggio originario attraverso l'immobile identificato con il sub.12, **oggi** di proprietà di terzi estranei alla causa, ma comunque gravato da un diritto di servitù per l'originaria presenza della porta di accesso al vano scala **oggi** chiusa illecitamente. Per tutto quanto fin qui esposto ritengo possano esistere i presupposti per ripristinare la servitù di passaggio esistente per destinazione del padre di famiglia in relazione al locale terraneo identificato **oggi** con il sub.12 sul corso Vittorio Emanuele in titolarità originariamente del debitore esecutato nel cui interno vi era la porta di accesso al cespite **oggi** intercluso per effetto dell'abusiva chiusura della porta di accesso. La sottoscritta si rimette in ogni caso al giudizio del G.E. sulla correttezza delle deduzioni relative alla necessità di ripristinare l'originaria servitù di passaggio. Di tutto quanto fin qui esposto si terrà conto in termini di decurtazione del valore del bene oggetto di causa nel paragrafo relativo alla stima."*

Pertanto, a prescindere dalla richiesta di giudizio da parte del GE, si ritiene che la decurtazione applicata (- 51.5000 €) per il ripristino della servitù di passo appare sicuramente eccessiva considerando che, in riferimento al subalterno 12, l'unico elemento da ripristinare sarebbe l'apertura di una porta ad **oggi** chiusa in modo illegittimo. Pertanto, è da richiedere al perito di poter riformulare la stima considerando gli effettivi costi da dover sostenere.

Valutazioni sulle note/osservazioni dell'avv. **** Omissis ****.

In merito a quanto sottoposto alla mia attenzione nelle note di parte inviatemi dell'avv. **** Omissis ****, per conto del creditore procedente, la sottoscritta ritiene di dover chiarire quanto segue:

La decurtazione applicata non si è stimata solo per il mero costo di ripristino dell'apertura del vano porta, originario accesso chiuso senza titolo, ma piuttosto è da intendersi come **decurtazione da applicarsi per il RISCHIO** che chi acquista si assume affinché si possa ripristinare la Servitù di passaggio o l'acquisizione di servitù di passaggio su proprietà aliena.

Diversamente qualora si ripristinasse l'originaria servitù di passaggio prima della vendita, riducendo pertanto tale rischio, di fatto per accedere al bene oggetto di causa si dovrà necessariamente passare attraverso il retrobottega di un bene di proprietà altrui. Questo di fatto determina una condizione di disagio per la fruizione del bene e pertanto la riduzione del suo valore di stima così come determinato.

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

Napoli, li 31/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Prota Annunziata

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto di Matrimonio
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atto di Donazione e Divisione del 06.03.1989 + Nota di Trascrizione
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificati di Morte degli Usufruttuari
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - Planimetria Catastale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Rilievo Stato dei luoghi
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificato di Residenza e Stato di Famiglia
- ✓ N° 9 Altri allegati - Verbale di Accesso
- ✓ N° 10 Altri allegati - Atto di Compravendita sub.12 del 15.12.2012+ Nota di Trascrizione
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 12 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - Grafico C.E. in sanatoria N.15 del 1988

- ✓ N° 14 Altri allegati - Dichiarazione del Responsabile UTC Carbonara di Nola
- ✓ N° 15 Altri allegati - Atto di Compravendita della p.lla 2009 (oggi 2091) (Aggiornamento al 18/04/2007)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Valori O.M.I. +Indagine di Mercato
- ✓ N° 17 Altri allegati – Ricevute di consegna Bozza perizia alle Parti
- ✓ N° 18 Altri allegati –Pec : Note di parte alla Bozza Perizia del Creditore Procedente.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carbonara di Nola (NA) - Corso Vittorio Emanuele n.137 oggi Via Generale G. Curto n.9, piano S1-T-1
Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, ubicato in Carbonara di Nola (Na) con accesso inizialmente da corso Vittorio Emanuele n.137 (ex 199) oggi da via Generale Giuseppe Curto n.9. Il comune di Carbonara di Nola si trova a circa 31 chilometri ad est di Napoli alle falde del monte Saro e segna il confine con la provincia di Avellino. L'immobile è posizionato in una zona centrale. (vedi foto n.1-2) La zona è provvista delle principali infrastrutture primarie e secondarie. Carbonara di Nola è confinante con Palma Campania e pertanto è collegata a gran parte della provincia, con strade urbane ed extra urbane, strada statale SS 268 e Autostrada A30 Caserta-Salerno. Il bene pignorato è identificato all'NCEU :
- **Foglio 2 Part.851, sub 13, cat. A/2 classe 4 Cons. 8,5 vani, S.C. 230 mq, Rendita € 592,63.** (ex Foglio 2 Part.851, sub 1 graffato con il sub 6).

L'immobile in oggetto, pur essendo inserito strutturalmente in un piccolo fabbricato all'interno del quale sono ubicati altri appartamenti e attività commerciali, è servito da un vano scala di proprietà ed uso esclusivo.(vedi foto n.6)

L'accesso al vano scala oggi è consentito esclusivamente attraversando un piccolo cortile recintato di proprietà esclusiva di terzi estranei alla procedura in corso. Di fatto superato il cancello carrabile contraddistinto con il numero civico 9 di via Generale Giuseppe Curto, si attraversa un piccolo cortile e si arriva al portoncino d'ingresso del vano scale, questo portoncino era in origine un vano finestra. La trasformazione da finestra a porta è stata realizzata senza chiedere le necessarie autorizzazioni.(vedi foto n.7-8-9)

In origine l'ingresso al vano scala avveniva attraverso il retrobottega del locale commerciale posto su corso Vittorio Emanuele, unità immobiliare riportata all' NCEU foglio 2 particella 851 sub. 12 piano T-S1 Cat. C/1, classe 4 mq 32 gravata da pregressa servitù di passaggio verso il bene oggetto di pignoramento, ceduta dall' esecutato a terzi acquirenti, dopo aver senza alcuna autorizzazione chiuso il vano porta che rappresentava il legittimo e unico varco di accesso al vano scale.(vedi foto n.3-4)

Il bene in oggetto ha pertanto, oggi, un unico accesso al piano terra (ex S1) posto all'interno del cortile, di proprietà aliena, su via Generale Giuseppe Curto n.9.(vedi foto n.10)

Il passaggio attraverso questo cortile privato non sarà tuttavia concesso al futuro acquirente, quindi allo stato il bene risulta essere per chi lo acquista intercluso. Entrati nel portoncino blindato si trova una scala ad una rampa, che consente di accedere al primo pianerottolo dove è presente un piccolo vano ripostiglio, all'interno del quale era ubicata l'originaria porta d'ingresso al vano scale posta nel retrobottega del locale ubicato su corso Vittorio Emanuele. Da questo pianerottolo si diparte una scala a due rampe che conduce all'appartamento posto al primo piano e salendo ancora di un piano al lastrico solare di proprietà esclusiva.(vedi foto n.11-12-13)

Sul pianerottolo del primo piano sono presenti due porte, la prima posta sulla destra di chi sale consente l'accesso diretto ad un ampio terrazzo (in parte piastrellato, mentre la parte scoperta è rifinita con guaina bituminosa di tinteggiata di verde) a servizio dell'appartamento che risulta in parte coperto e chiuso da una veranda, di circa 40,00 mq.(vedi foto n.14-15-16-17-18-19-20)

La porta d'ingresso all'appartamento, di legno non blindata, è posta di fronte a chi sale la rampa di scale.(vedi foto n.21)

Entrando si trova un ampio ingresso attraverso il quale si accede ad un lungo corridoi lungo il quale si articolano tutti i vani. Sulla sinistra si incontra l'originario salone oggi suddiviso per realizzate due camere e un piccolo corridoio che li disimpegna. Seguono sullo stesso lato altre due camere, tutte con affaccio su una ampia balconata al S prospiciente corso Vittorio Emanuele, di circa 27,00 mq. Sulla destra subito dopo l'ingresso troviamo il vano tinello collegato attraverso una porta alla cucina abitabile. Completano la consistenza due bagni e un ripostiglio.(vedi foto da n.22 a n.43)

Tinello cucina ripostiglio e uno dei bagni hanno affaccio sul terrazzo prospiciente via generale G. Curto, di circa 40,00 mq. L'appartamento ha una buona esposizione, con affaccio prevalente ad Est ed Ovest. Lungo la parete esposta a Nord sono presenti due finestroni posti in alto, uno illumina il corridoio l'altro la cameretta ricavata dividendi l'originario salone. L'appartamento ha una superficie, interna utile calpestabile, pari a circa 154,00 mq. E' presente anche Il ripostiglio posto sul primo pianerottolo di circa 7,50 mq. Il Lastrico Solare raggiungibile attraverso in torrino del vano scale è di proprietà esclusiva, misura circa 230,00 mq.(vedi foto da n.44 a n.48)

Rilievo Fotografico. Allegato n.1.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)


Destinazione urbanistica: Il responsabile U.T.C. del Comune di Carbonara di Nola (Na) VISTA la richiesta dell'arch. Annunziata Prota, in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Nola Certifica: che l'immobile (terreno/fabbricato) distinto al catasto di questo Comune al foglio 2 con i mappali n. 851 e n. 2091 (ex 2009) risulta avere la seguente destinazione urbanistica: La part. Ila N. 851 ricade in ZONA "B1" EDILIZIA SATURA (Allegato "A"); La part. Ila N. 2091 (ex 2009) ricade in piccola parte in ZONA "B1" EDILIZIA SATURA ed in parte in zona destinata a strada di P.R.G. (Allegato "A"); Attualmente le strade di PRG sono da considerarsi "Zone Bianche" per decadenza dei vincoli preordinati agli espropri; A)- STRUMENTO URBANISTICO IN VIGORE: PIANO REGOLATORE GENERALE Approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale N. 12428 in data 21/11/1989 e tutt'ora vigente. B)- DESTINAZIONE URBANISTICA: ZONA "B1" EDILIZIA SATURA C)- PRESCRIZIONI DI ZONA Non è consentito l'intervento edilizio diretto. Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Per i fabbricati esistenti è consentita la ricostruzione nei limiti della volumetria preesistente purché non si superi l'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 5.00 altrimenti nei limiti del 70% del volume preesistente. D)- DESTINAZIONE URBANISTICA: ZONA BIANCA E)- PRESCRIZIONI DI ZONA Tale zona è priva di norme urbanistico-edilizie e l'attività edilizia è disciplinata dall' art. 9 del D.P.R. n. 380/01 e dalla Legge Regionale n. 17 /82. Attualmente agli atti di questo Comune esiste una proposta di piano per la riclassificazione delle aree prive di destinazione urbanistica per effetto della decadenza dei vincoli imposti dal Piano Regolatore Generale (Zone Bianche). Si precisa inoltre che, il territorio di questo Comune rientra nel Piano Straordinario ex comma 2 art. 9 legge 13 luglio 1999 n° 226, approvato con delibera n° 14 in data 31/10/1999 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Nord Occidentale, così come pubblicato nel B.U.R.C. (supplemento al n° 77 del 29/11/1999), e diretto a rimuovere la situazione a rischio idrogeologico, e pertanto sono fatte salve le disposizioni e limitazioni urbanistiche e procedurali in esso contenute. Cfr. Certificato di destinazione Urbanistica. Allegato n.12

Prezzo base d'asta: € 134.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 127/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 134.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Carbonara di Nola (NA) - Corso Vittorio Emanuele n.137 oggi Via Generale G. Curto n.9, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento	Superficie	247,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in mediocri condizioni. Le finiture interne ed esterne risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato pertanto sono da considerare obsolete.		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, ubicato in Carbonara di Nola (Na) con accesso inizialmente da corso Vittorio Emanuele n.137 (ex 199) oggi da via Generale Giuseppe Curto n.9. Il comune di Carbonara di Nola si trova a circa 31 chilometri ad est di Napoli alle falde del monte Sarò e segna il confine con la provincia di Avellino. L'immobile è posizionato in una zona centrale. (vedi foto n.1-2) La zona è provvista delle principali infrastrutture primarie e secondarie. Carbonara di Nola è confinante con Palma Campania e pertanto è collegata a gran parte della provincia, con strade urbane ed extra urbane, strada statale SS 268 e Autostrada A30 Caserta-Salerno.</p> <p>Il bene pignorato è identificato all'NCEU :</p> <p>- Foglio 2 Part.851, sub 13, cat. A/2 classe 4 Cons. 8,5 vani, S.C. 230 mq, Rendita € 592,63. (ex Foglio 2 Part.851, sub 1 graffiato con il sub 6).</p> <p>L'immobile in oggetto, pur essendo inserito strutturalmente in un piccolo fabbricato all'interno del quale sono ubicati altri appartamenti e attività commerciali, è servito da un vano scala di proprietà ed uso esclusivo.(vedi foto n.6) L'accesso al vano scala oggi è consentito esclusivamente attraversando un piccolo cortile recintato di proprietà esclusiva di terzi estranei alla procedura in corso. Di fatto superato il cancello carrabile contraddistinto con il numero civico 9 di via Generale Giuseppe Curto, si attraversa un piccolo cortile e si arriva al portoncino d'ingresso del vano scale, questo portoncino era in origine un vano finestra. La trasformazione da finestra a porta è stata realizzata senza chiedere le necessarie autorizzazioni.(vedi foto n.7-8-9) In origine l'ingresso al vano scala avveniva attraverso il retrobottega del locale commerciale posto su corso Vittorio Emanuele, unità immobiliare riportata all' NCEU foglio 2 particella 851 sub. 12 piano T-S1 Cat. C/1, classe 4 mq 32 gravata da pregressa servitù di passaggio verso il bene oggetto di pignoramento, ceduta dall' esecutato a terzi acquirenti, dopo aver senza alcuna autorizzazione chiuso il vano porta che rappresentava il legittimo e unico varco di accesso al vano scale.(vedi foto n.3-4) Il bene in oggetto ha pertanto, oggi, un unico accesso al piano terra (ex S1) posto all'interno del cortile, di proprietà aliena, su via Generale Giuseppe Curto n.9.(vedi foto n.10) Il passaggio attraverso questo cortile privato non sarà tuttavia concesso al futuro acquirente, quindi allo stato il bene risulta essere per chi lo acquista intercluso. Entrati nel portoncino blindato si trova una scala ad una rampa, che consente di accedere al primo pianerottolo dove è presente un piccolo vano ripostiglio, all'interno del quale era ubicata l'originaria porta d'ingresso al vano scale posta nel retrobottega del locale ubicato su corso Vittorio Emanuele. Da questo pianerottolo si diparte una scala a due rampe che conduce all'appartamento posto al primo piano e salendo ancora di un piano al lastrico solare di proprietà esclusiva.(vedi foto n.11-12-13) Sul pianerottolo del primo piano sono presenti due porte, la prima posta sulla destra di chi sale consente l'accesso diretto ad un ampio terrazzo (in parte piastrellato, mentre la parte scoperta è rifinita con guaina bituminosa di tinteggiata di verde) a servizio dell'appartamento che risulta in parte coperto e chiuso da una veranda, di circa 40,00 mq.(vedi foto n.14-15-16-17-18-19-20) La porta d'ingresso all'appartamento, di legno non blindata, è posta di fronte a chi sale la rampa di scale.(vedi foto n.21) Entrando si trova un ampio ingresso attraverso il quale si accede ad un lungo corridoi lungo il quale si articolano tutti i vani. Sulla sinistra si incontra l'originario salone oggi suddiviso per realizzate due camere e un piccolo corridoio che li disimpegna. Seguono sullo stesso lato altre due camere, tutte con affaccio su una ampia balconata al S prospiciente corso Vittorio Emanuele, di circa 27,00 mq. Sulla destra subito dopo l'ingresso troviamo il vano tinello collegato attraverso una porta alla cucina abitabile. Completano la consistenza due bagni e un ripostiglio.(vedi foto da n.22 a n.43) Tinello cucina ripostiglio e uno dei bagni hanno affaccio sul terrazzo prospiciente via generale G. Curto, di circa 40,00 mq. L'appartamento ha una buona esposizione, con affaccio prevalente ad Est ed Ovest. Lungo la parete esposta a Nord sono presenti due finestroni posti in alto, uno illumina il corridoio l'altro la cameretta ricavata dividendi l'originario salone. L'appartamento ha una superficie, interna utile calpestabile, pari a circa 154,00 mq. E' presente anche il ripostiglio posto sul primo pianerottolo di circa 7,50 mq. Il Lastrico</p>		

	Solare raggiungibile attraverso in torrino del vano scale è di proprietà esclusiva, misura circa 230,00 mq.(vedi foto da n.44 a n.48) Rilievo Fotografico. Allegato n.1.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare. Cfr. Certificato di stato di famiglia. Allegato n.8





























