



TRIBUNALE DI NOLA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.OMISSIS...., nell'Esecuzione Immobiliare 165/2021 + 161/2024
del R.G.E. – VERSIONE PER LA TUTELA DEI DATI PERSONALI

promossa da

....OMISSIS....



contro



....OMISSIS....



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nola (NA) – Via saviano, n.317, ISOLATO A, SCALA B, piano 2, interno 5, FOGLIO 21, P.LLA 634, SUB 33	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a nola (NA) – Via saviano, n.317, ISOLATO A, SCALA B, piano S1, INTERNO 3, FOGLIO 21, P.LLA 634, SUB 26	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a NOLA (NA) – Via SAVIANO, n.317, piano 2, int. 5,	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a NOLA (NA) – Via SAVIANO, n.317, INT. 3, Isolato apiano S1	13
Confini	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nola (NA) – Via saviano, n.317, ISOLATO A, SCALA B, piano 2, interno 5, FOGLIO 21, P.LLA 634, SUB 17	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a nola (NA) – Via saviano, n.317, ISOLATO A, SCALA B, piano S1, INTERNO 3, FOGLIO 21, P.LLA 634, SUB 33	15
Consistenza	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nola (NA) – Via saviano, n.317, ISOLATO A, SCALA B, piano 2, interno 5, FOGLIO 21, P.LLA 634, SUB 17	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a nola (NA) – Via saviano, n.317, ISOLATO A, SCALA B, piano S1, INTERNO 3, FOGLIO 21, P.LLA 634, SUB 33	15
Cronistoria Dati Catastali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nola (NA) – Via saviano, n.317, ISOLATO A, SCALA B, piano 2, interno 5, FOGLIO 21, P.LLA 634, SUB 17	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a nola (NA) – Via saviano, n.317, ISOLATO A, SCALA B, piano S1, INTERNO 3, FOGLIO 21, P.LLA 634, SUB 33	17
Dati Catastali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nola (NA) – Via saviano, n.317, ISOLATO A, SCALA B, piano 2, interno 5, FOGLIO 21, P.LLA 634, SUB 17	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a nola (NA) – Via saviano, n.317, ISOLATO A, SCALA B, piano S1, INTERNO 3, FOGLIO 21, P.LLA 634, SUB 33	18
Precisazioni	19
Patti	19
Stato conservativo	23
Parti Comuni	24
Servitù, censo, livello, usi civici	26
Caratteristiche costruttive prevalenti	26
Stato di occupazione	27

Provenienze Ventennali.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica.....	31
Regolarità edilizia.....	31
Vincoli od oneri condominiali	33
Stima / Formazione lotti	35
Criteri di stima.....	35
CONCLUSIONI	40
Elenco allegati	41
Riepilogo bando d'asta.....	42
Lotto Unico	42
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 165/2021+ 161/2024 del R.G.E.....	44
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 162.000,00	44
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	47

Con disposto fuori udienza del 6/12/2021, l'Ill.mo G.E. per la Procedura R.G.E. 165/2021 conferiva incarico, quale Esperto Estimatore al sottoscrittoOMISSIS...., iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n.OMISSIS...., in regola con l'obbligo della formazione continua, in possesso dei previsti "crediti formativi" e polizza a copertura RC professionale, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Nola dalOMISSIS....con rinnovo dell'iscrizione all'Albo Telematico Nazionale dei Consulenti Tecnici D'Ufficio del Tribunale di Nola (NA) dal 29/02/2024, iscritto al REGINDE - Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, ai sensi del D.M. 21/01/2011 n.44, dal 2013, con studio allaOMISSIS...., email:OMISSIS...., PECOMISSIS...., Tel.OMISSIS...., perfezionato prestando giuramento telematico il 13/12/2021 depositato presso il Tribunale di Nola all'indirizzo PEC tribunale.nola@civile.ptel.giustiziacert.it (Vedi All.1.1).

In data 5/04/2022, il sottoscrittoOMISSIS...., provvedeva a depositare sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia il proprio elaborato peritale completo di allegati inerenti la Procedura R.G.E. 165/2021.

In data 10/09/2024 il Creditore procedente iscriveva a ruolo nuova Procedura R.G.E. 161/2024 iscritta a Ruolo del G.E.OMISSIS....;

In data 17/10/2024, il Creditore procedente, premettendo che innanzi al G.E.OMISSIS.... pendeva la Procedura Esecutiva R.G.E. 165/2021 nei confronti dellaOMISSIS...., comproprietaria del cespito pignorato e che stante l'identità del cespito pignorato, il creditore istante mostrava interesse alla vendita del bene per intero e pertanto, a mezzo del proprio procuratore legale chiedeva la riunificazione delle procedure R.G.E 165/2021 e R.G.E. 161/2024;

In data 18/11/2024 il Presidente coordinatore del Tribunale di Nola, disponeva l'assegnazione della Procedura R.G.E. 161/2024 al G.E.OMISSIS.... che valutata la sussistenza di motivi di connessione oggettiva e soggettiva tra i due procedimenti, trattandosi dello stesso bene pignorato in entrambi i procedimenti, disponeva la riunione della Procedura avente R.G.E. 165/2021 a quella recante R.G.E. 161/2024, fissando l'Udienza del 10/12/2024, ore 9,00, invitando alla stessa gli ausiliari della Procedura R.G.E 165/2021;

In data 10/12/2024, innanzi al G.E.OMISSIS...., nel verbale della R.G.E. 165/2021 riunita alla R.G.E. 161/2024, alla presenza del procuratore del Creditore procedente (per delega) che vista la riunione delle due procedure che vede pignorati i beni per intero, chiede di procedersi alle operazioni di vendita; evidenziando che il giudizio di divisione endo-esecutivo inizialmente introdotto sarà estinto ex art. 309 c.p.c. al 6/02/2025, poiché non più necessario, potendo essere venduto l'intero pignorato nella procedura riunita n. 161/2024, alla presenza del custodeOMISSIS....e del sottoscritto esperto stimatore,OMISSIS...., l'Ill.mo G.E. dava atto che la procedura 165/2021 è stata riassunta con la riunione alla nuova procedura 161/2024 nella quale è stato pignorato il medesimo bene per intero; disponeva che il creditore procedente notificasse l'avviso ex art. 498 c.p.c. alOMISSIS....creditore iscritto con l'iscrizione di ipoteca di primo grado come si evince dalla relazione notarile e dalla perizia a pag. 40;

disponeva che l'esperto aggiornasse la perizia e la comunicasse a tutte le parti entro 30 giorni prima della prossima udienza e fissava per la delega della vendita l'Udienza del **13/05/2025 alle ore 9,30.**

Onerava il Creditore procedente alla comunicazione del presente verbale al curatore dell'eredità Giacente diOMISSIS.... (....OMISSIS....).

Confermava gli ausiliari della procedura 165/2021 anche nella procedura riunita 161/2024 (....OMISSIS....eOMISSIS....)



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- 1) **Bene N° 1** - Abitazione alla Via Provinciale Nola Saviano nel Catasto Fabbricati del Comune di Nola, Fg.21, p.lla 634, sub 17, cat. A/2, vani 4;
- 2) **Bene N° 2** - Autorimessa alla Via Provinciale Nola Saviano nel Catasto Fabbricati del Comune di Nola, Fg.21, p.lla 634, sub 33, cat. C/6, mq.19;

DESCRIZIONE

I beni oggetto di pignoramento fanno parte della maggiore consistenza di un complesso edilizio denominato "Parco Napolitano 3", ubicato in zona semicentrale/periferica del Comune di Nola e sito alla Via Provinciale Nola- Saviano, n.317, costituito nello specifico da n. 2 fabbricati speculari adibiti a civili abitazioni, costituenti gli isolati denominati "A" e "B". Entrambi i fabbricati risultano composti nella loro interezza da un piano seminterrato adibito ad autorimessa, piano rialzato, primo e secondo piano. Ognuno dei fabbricati risulta servito da due distinti corpi scala denominati a loro volta "A" e "B". L'appartamento oggetto di procedura, trovasi al secondo piano della scala "B" dell'isolato "A" ed è contraddistinto con l'interno numero cinque, esso risulta posto alla destra di chi giunge sul pianerottolo di smonto percorrendo il verso di salita della cassa scale. La suddetta scala "B" dell'isolato "A", collega tutti i piani dello stesso, partendo dal piano seminterrato sino al lastrico di copertura, servendo due unità immobiliari a piano per un numero complessivo di sei appartamenti a cui si aggiungono gli altri nove serviti dalla scala "A" per un numero complessivo di 15 appartamenti siti nell'isolato "A". Non vi è presenza di ascensore nel fabbricato. L'intera scala "B" presenta su tre lati pareti verniciate e pulite, il corrimano è in acciaio, mentre i gradini delle rampe della scala sono rivestiti con marmo chiaro. L'ingresso all'intero complesso edilizio avviene da un viale che si diparte da Via Provinciale Nola-Saviano e si prolunga, in direzione nord-ovest, diramandosi in viali di accesso ai singoli edifici. All'esterno il complesso è protetto su tutti e quattro i lati, l'ingresso principale è posto dal lato della Via Provinciale Nola-Saviano all'altezza del civico n.317 ed è costituito da un varco carraio ed uno pedonale entrambi automatizzati. L'intera area esterna condominiale permette un'agevole zona di transito e parcheggio protetta su tre lati con muratura sormontata da ringhiera. Mentre, il lato NORD del lotto, risulta nello specifico protetto da piccolo muretto con sovrastante ringhiera e delimita il confine dell'area condominiale esterna del "Parco Napolitano 3" con il piede del rilevato del tratto autostradale A30 Caserta-Nola-Salerno. Un ulteriore varco carraio automatizzato è presente sul lato SUD-OVEST del lotto, esso immette sulla strada laterale denominata Via S. Liberatore. La zona esterna, antistante i due fabbricati, presenta una discreta vegetazione con presenza di piccole aiuole. L'ingresso al locale box al piano seminterrato, avviene come riportato innanzi, o a mezzo della cassa scale, oppure direttamente dall'area esterna condominiale a mezzo di una rampa carraia percorribile in doppio senso che, conduce ai garages siti piano seminterrato. Esiste anche una scala addossata alla parete in rilevato che dall'area condominiale esterna antistante il fabbricato "A", conduce alla zona di manovra scoperta del piano seminterrato. Il locale autorimessa presenta l'interno numero tre, risulta essere il primo sulla sinistra percorrendo in discesa la rampa della scala "B" condominiale, mentre, risulta essere l'ultimo posto sul lato destro della stessa scala "B" dell'Isolato "A" percorrendo l'intera zona di manovra se si proviene dalla rampa carraia esterna al fabbricato. L'ambiente non risulta contraddistinto esternamente da alcun numero identificativo, risulta protetto esternamente da una serranda metallica ed internamente risulta munito di energia elettrica.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLA (NA) - VIA SAVIANO, N.317, ISOLATO A, SCALA B, PIANO 2, INTERNO 5, FOGLIO 21, P.LLA 634, SUB 33

L'appartamento oggetto della presente procedura è riportato in catasto come categoria A/2, classe 4 – Abitazione di tipo civile (sono le normali abitazioni, con rifiniture semplici di impianti e servizi), ed è costituito attualmente da un ambiente ingresso/soggiorno a cui si accede direttamente dalla scala comune, l'ambiente soggiorno risulta munito di un infisso/balcone che immette esternamente ad un balcone a livello posto sul prospetto principale del fabbricato con esposizione a NORD, nello stesso ambiente vi è anche un infisso/finestra. Dall'ingresso, proseguendo, vi è un disimpegno che sviluppa in senso antiorario i seguenti ambienti: locale cucina che risulta munito di infisso/balcone a mezzo del quale si accede ad un balcone esterno a livello con esposizione sul lato SUD dell'appartamento; locale antibagno dal quale si è immessi nel locale w.c. della zona giorno munito di infisso/finestra con presenza di sanitari e piatto doccia; secondo locale w.c. sito nella zona notte dell'appartamento munito di infisso/finestra, con presenza di sanitari e vasca da bagno; camera da letto munita di infisso/finestra; piccolo locale deposito senza finestra; camera da letto matrimoniale munita di infisso/finestra; camera da letto munita di infisso/finestra.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (vedi All.3.1) e documentazione fotografica (vedi All.3.4); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NOLA (NA) - VIA SAVIANO, N.317, ISOLATO A, SCALA B, PIANO S1, INTERNO 3, FOGLIO 21, P.LLA 634, SUB 26

Il box-auto oggetto della presente procedura è riportato in catasto come categoria C/6, classe 6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (garage, box auto o posti macchina, stalle e scuderie.), risulta protetto da serranda metallica, ed è costituito da un ambiente unico con accesso sia dalla rampa carraia esterna, con accesso a questa direttamente dall'area esterna di manovra comune antistante li fabbricato "A", oppure, a mezzo di scala esterna gettata in opera che dall'area condominiale esterna quota zero, conduce al sottostante piano seminterrato, oppure, ancora, a mezzo della cassa scala "B" a servizio del fabbricato "A". Il locale, posto al piano seminterrato è contraddistinto con l'interno numero tre, ma esternamente non risulta presente alcun identificativo, presenta una forma rettangolare di tipo regolare e risulta lastricato con mattonelle. Lo stesso, risulta munito di un piccolo infisso rettangolare in alluminio sulla parete posta sul lato SUD del fabbricato. Sulla stessa parete, è visibile attraversamento costituito da tubazione di scarico delle acque. Nell'ambiente risulta attualmente presente impianto elettrico funzionante, nel suo complesso il locale presenta una condizione discreta e nel suo interno attualmente sono depositati su scaffalatura metallica materiale di tipo vario.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (vedi All.3.1) e documentazione fotografica (vedi All.3.4); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- 1) **Bene N° 1** – Abitazione alla Via Provinciale Nola Saviano nel Catasto Fabbricati del Comune di Nola, Fg.21, p.lla 634, sub 17, cat. A/2, vani 4;
- 2) **Bene N° 2** - Autorimessa alla Via Provinciale Nola Saviano nel Catasto Fabbricati del Comune di Nola, Fg.21, p.lla 634, sub 33, cat. C/6, mq.19;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Per ottemperare all'incarico affidatogli, lo scrivente C.T.U.OMISSIS...., ha effettuato un accurato e complesso studio documentale degli atti depositati nel fascicolo della parte creditrice per quanto attiene le procedure congiunte R.G. 165/2021 e 161/2024. Ha altresì effettuato le relative indagini presso i Pubblici Uffici, nonché un accesso per visionare i beni oggetto di esecuzione effettuato in data 14/01/2022 in unisono al custodeOMISSIS....ed alla presenza del procuratore legale dell'esecutata,OMISSIS....(Vedi All. 2.1).

Per quanto attiene la Procedura R.G. 165/2021 a carico diOMISSIS....

L'atto di precetto risulta notificato alla debitrice,OMISSIS...., ai sensi ex art. 143 c.p.c. ovvero con il rito degli irreperibili, in data 04/06/2021, con intimazione di pagamento per la complessiva somma di €234.770,31.

L'atto di pignoramento, repertorio n.3849/2021 del Tribunale di Nola, veniva notificato ex art. 143 c.p.c. il 02/09/2021;

L'istanza di vendita risulta tempestivamente depositata in data 30/09/2021;

La trascrizione dell'atto di pignoramento veniva effettuata in data 16/11/2021 ai nn. 44390/32377, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta (CE) – Territorio, Agenzia di Pubblicità Immobiliare di Caserta;

La relazione notarile ex art.567 c.p.c. veniva depositata il 30/11/2021;

La procedura esecutiva in oggetto trae origine a seguito dell'atto di pignoramento eseguito ad istanza diOMISSIS...., notificato ex art. 143 c.p.c. in data 02/09/2021, restituito in data 16/09/2021, iscritto a ruolo il 30/09/2021, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Caserta il 16/11/2021 ai nn. 44390/32377, in danno dellaOMISSIS...., in virtù di decreto ingiuntivo n.6693/2015 emesso dal Tribunale di Napoli (NA) il 02/11/2015, munito di formula esecutiva il 26/11/2015, e successivo atto di precetto notificato ex art. 143 c.p.c. il 04/06/2021, con intimazione di pagamento per la complessiva somma di €. 234.770,31. Il pignoramento, attiene nello specifico la piena proprietà dei seguenti beni siti in Nola (NA) alla Via Provinciale Nola-Saviano:

1. *Abitazione alla Via Provinciale Nola Saviano nel Catasto Fabbricati del Comune di Nola, Foglio 21, p.lla 634, sub.17, cat. A/2, vani 4;*
2. *Autorimessa alla Via Provinciale Nola Saviano nel Catasto Fabbricati del Comune di Nola, Foglio 21, p.lla 634, sub.33, cat.C/6, mq.19.*

Dalla relazione notarile presente in atti, emerge sia l'idoneo titolo di provenienza (atto di compravendita per NotarOMISSIS...., repertorio n.611 del 20/06/1991, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta il 24/06/1991 ai nn.16019/13894) che la continuità delle trascrizioni (Vedi All.2.5 – Atti Notarili di provenienza). Il custodeOMISSIS....ha provveduto a reperire estratto di matrimonio con annotazioni dellaOMISSIS...., da cui risulta che, alla data di acquisto dei cespiti, la stessa era coniugata in regime di comunione legale dei beni con ilOMISSIS.... (Vedi All. 2.3 – Vedi estratto di matrimonio con annotazioni); **quest'ultimo risulta deceduto in data 30/03/2021**, ovvero in **data anteriore** al pignoramento (Vedi All.2.3 – Certificato anagrafico di morte delOMISSIS....).

In base a quanto appurato, i beni pignorati erano in comunione legale tra i coniugi, Sigg.riOMISSIS.... eOMISSIS...., ora a seguito dell'avvenuto decesso delOMISSIS...., tale comunione legale si è sciolta,



per cui, attualmente, laOMISSIS...., risulta allo stato, proprietaria della quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà, mentre la quota di $\frac{1}{2}$ del marito è caduta in successione; dall'ispezione telematica effettuata in danno del *de cuius* da parte del custodeOMISSIS...., non è emersa la trascrizione di alcuna denuncia di successione, né di accettazione tacita di eredità (Vedi All.2.3 - Ispezione telematica in danno del *de cuius*OMISSIS....).

Lo scrivente esperto richiese presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Nola - Settore Servizi Demografici un certificato di "Situazione di famiglia storico" a carico della Sig.raOMISSIS.... (Vedi All.2.3 - Certificato di Situazione di famiglia storico a carico dellaOMISSIS....). Dalla lettura del suddetto certificato, si evinceva che i coniugi Sigg.riOMISSIS.... eOMISSIS.... hanno concepito dalla loro unione numero 3 (dico tre) figli, nello specifico:

- 1)OMISSIS....;
- 2)OMISSIS....;
- 3)OMISSIS....,

Alla luce di quanto riportato innanzi, si evidenziava che il creditore procedente doveva provvedere ad avvisare i comproprietari ex art. 599 c.p.c.; non si rendevano necessari avvisi ex art.499 c.p.c.;

Non vi sono formalità sui beni precedenti al pignoramento;

Lo scrivente esperto provvede ad acquisire agli atti della procedura tutti gli atti con provenienza ultraventennale (Vedi All.2.5).

In data **05/04/2022**, lo scrivente esperto stimatore provvedeva a depositare la perizia completa di allegati della Procedura **R.G.E. 165/2021**.

In seguito, in data 21/06/2022 il Creditore Procedente, depositava **integrazione alla relazione notarile** di cui al Verbale di pignoramento immobili del 22/09/2021, repertorio n.3489 notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nola, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-S.M.C.V. il 16/11/2021 ai nn.44390/32377, **rettificato con verbale di pignoramento immobili del 18/05/2022 numero repertorio 2527 notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nola trascritto il 17/06/2022 ai nn. 23348/18504**, a favore diOMISSIS....sui seguenti immobili:

*....OMISSIS....piena **proprietà** $\frac{1}{2}$ su appartamento di tipo civile in NOLA (NA) **Foglio 21 Particella 634 Subalterno 17** Natura A2 Consistenza 4 vani Indirizzo VIA PROVINCIALE NOLA SAVIANO

*....OMISSIS....piena **proprietà** $\frac{1}{2}$ su autorimessa o rimessa in NOLA (NA) **Foglio 21 Particella 634 Subalterno 33** Natura C6 Consistenza 19 metri quadri Indirizzo VIA PROVINCIALE NOLA SAVIANO

Dalla relazione notarile redatta dal Notaio inOMISSIS.... Dott.ssaOMISSIS...., presente in atti, emerge sia l'idoneo titolo di provenienza (atto di compravendita per NotarOMISSIS...., repertorio n.611 del 20/06/1991, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta il 24/06/1991 ai nn.16019/13894) che la continuità delle trascrizioni (Vedi All.2.5 - Atti Notarili di provenienza). Per cui, alla data del **17/06/2022**, data della redazione della relazione **nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:**

ISCRIZIONE NN. 58233/9567 del 23/12/2008 IPOTECA VOLONTARIA nascente da IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO del 28/11/2008 Numero di repertorio 37854/21137 NotaioOMISSIS....Sede NAPOLI a favore diOMISSIS....contro....OMISSIS....capitale € 354.970,25 Totale € 532.455,37
Grava su Nola Foglio 21 Particella 634 Sub.17 Particella 634 Sub.33

ISCRIZIONE NN. 17724/1758 del 14/05/2021 IPOTECA GIUDIZIARIA nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 02/11/2015 Numero di repertorio 6693 emesso daOMISSIS....a favore diOMISSIS.... contro....OMISSIS....capitale € 127.705,35 Totale € 170.000,00
Grava su Nola Foglio 21 Particella 634 Sub.17 Particella 634 Sub.33

TRASCRIZIONE NN. 44390/32377 del 16/11/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 22/09/2021 Numero di repertorio 3849 emesso da Uff. Giud. TRIBUNALE DI NOLA Sede NOLA (NA) a favore di....OMISSIS.....(Richiedente:....OMISSIS....) controOMISSIS...grava su Nola Foglio 21 Particella 634 Sub.17 Particella 634 Sub.33

La stessaOMISSIS...., certificava altresì che in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto in oggetto della propria relazione, alla data del 16/11/2021 risulta essere così censito

*Catasto fabbricati di NOLA (NA) **Foglio 21 Particella 634 Subalterno 17** Classe 6 Consistenza 7 vani Totale: 158 mq Totale escluse aree scoperte 152 mq Rendita catastale Euro 650,74, Indirizzo VIA PROVINCIALE NOLA SAVIANO SCALA B Piano 2, Interno 5
in ditta a:OMISSIS.... piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 22/01/1991 in atti dal 30/10/1995 (n.885.12/1991)

Dati derivanti da: CLASSAMENTO del 05/11/1991 in atti dal 30/10/1995 (n.000855/1991)

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

*Catasto fabbricati di NOLA (NA) **Foglio 21 Particella 634 Subalterno 33** Classe 5 Consistenza 19 mq Totale: 23 mq Totale escluse aree scoperte 23 mq Rendita catastale Euro 66,73, Indirizzo VIA PROVINCIALE NOLA SAVIANO SCALA B Piano S1
in ditta a:OMISSIS.... piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 22/01/1991 in atti dal 30/10/1995 (n.885.12/1991)

Dati derivanti da: CLASSAMENTO del 05/11/1991 in atti dal 30/10/1995 (n.000855/1991)

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

In data 22/06/2002 l'On.le G.E. fissava Udienda di comparizione delle parti per la data del 04/10/2022 e sciogliendo la riserva non accoglieva l'opposizione presentata in data 19/04/2022 daOMISSIS....

In data 31/08/2022 si costituiva in giudizioOMISSIS....presentando istanza di estromissione per difetto di legittimazione passiva, in quanto in data 30/04/2021, aveva perfezionato **rinuncia all'eredità delOMISSIS...., puramente e semplicemente e per ogni conseguente effetto, insieme ai fratelli germaniOMISSIS.... eOMISSIS....**, a mezzo di atto inOMISSIS....per NotarOMISSIS...., repertorio n.16962, raccolta n.5073, Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno DP il 19/05/2021 al n.16157 Serie 1T (allegato agli atti), il G.E. provvedeva sulla istanza diOMISSIS.... ;

In data **02/09/2022** si costituiva in giudizio la Sig.raOMISSIS...., , congiuntamente alla madreOMISSIS...., allegando alla produzione la Sentenza n.79/2000 del Tribunale di Nola, con la quale si delibava la cessazione degli effetti civili del contratto di matrimonio tra la Sig.raOMISSIS....ed il Sig.OMISSIS.... e la **rinuncia all'eredità della Sig.raOMISSIS.... a mezzo di atto per NotaioOMISSIS...., rep. N.16962 del 30/04/2021, come meglio innanzi riportato;**

In data 30/11/2022 si sospendeva la Procedura per Giudizio Divisorio (ex art. 601);

In data 21/12/2022 veniva depositato atto di rinuncia all'eredità dei germaniOMISSIS....;

In data 29/08/2023 veniva sostituito il G.E....OMISSIS....con il G.E.OMISSIS....;

In data 19/10/2023 il fascicolo veniva acquisito al fascicolo R.G. R.G. 2323/2023 (Procedimento Endo-esecutivo) come da verbale del 15/06/2023;

In data **10/09/2024** veniva iscritto a ruolo il Procedimento **R.G.E. 161/2024** e veniva assegnato al ruolo in carico dellaOMISSIS....;

In data **17/09/2024** veniva corretto il G.E.OMISSIS....con il G.E.OMISSIS....;

In data **11/10/2024** veniva depositata dal Creditore ProcedenteOMISSIS....istanza di vendita, relazione notarile e nota di trascrizione pignoramento 4524/2024, notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nola, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta il 30/09/2024 ai nn.36605/29839 per la procedura **R.G.E. 161/2024 a carico diOMISSIS....**, a favore diOMISSIS.... sui seguenti immobili;

*....OMISSIS.... piena **proprietà** $\frac{1}{2}$ su appartamento di tipo civile in NOLA (NA) **Foglio 21 Particella 634 Subalterno 17** Natura A2 Consistenza 4 vani Indirizzo VIA PROVINCIALE NOLA SAVIANO

*....OMISSIS.... piena **proprietà** $\frac{1}{2}$ su autorimessa o rimessa in NOLA (NA) **Foglio 21 Particella 634 Subalterno 33** Natura C6 Consistenza 19 metri quadri Indirizzo VIA PROVINCIALE NOLA SAVIANO

Il Notaio in Corleone Dott.OMISSIS...., in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta- Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, certificava che in ordine al verbale di pignoramento innanzi descritto, nel ventennio preso in esame, alla data del **30/09/2024** , si rilevano le seguenti formalità:

*AOMISSIS...., la quota dell'intera proprietà (senza indicazione del regime patrimoniale, degli immobili oggetto di pignoramento, è pervenuta per atto di compravendita del 20/06/1991 Numero di repertorio 611 NotaioOMISSIS...., trascritto il 24/06/1991 nn.16019/13894 da potere diOMISSIS....

Non si evince nessuna formalità avente per oggetto gli immobili sopra indicati

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 58233/9567 del 23/12/2008 IPOTECA VOLONTARIA nascente da IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO del 28/11/2008 Numero di repertorio 37854/21137 NotaioOMISSIS....Sede NAPOLI a favore diOMISSIS....contro....OMISSIS....capitale € 354.970,25 Totale € 532.455,37
Grava su Nola Foglio 21 Particella 634 Sub.17 Particella 634 Sub.33

ISCRIZIONE NN. 17724/1758 del 14/05/2021 IPOTECA GIUDIZIARIA nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 02/11/2015 Numero di repertorio 6693 emesso da UFF. GIUD.TRIBUNALE DI NOLA sede NOLA (NA) a favore diOMISSIS....contro....OMISSIS....capitale € 127.705,35 Totale € 170.000,00
Grava su Nola Foglio 21 Particella 634 Sub.17 Particella 634 Sub.33

TRASCRIZIONE NN. 44390/32377 del 16/11/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 22/09/2021 Numero di repertorioOMISSIS.... emesso da UFF. GIUD.TRIBUNALE DI NOLA sede NOLA (NA)....a favore diOMISSIS.... SedeOMISSIS....(Richiedente:....OMISSIS....) controOMISSIS....
Grava su Nola Foglio 21 Particella 634 Sub.17 Particella 634 Sub.33

TRASCRIZIONE NN. 23348/18504 del 17/06/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/05/2022 Numero di repertorio 2527 emesso da UFF. GIUD.TRIBUNALE DI NOLA sede NOLA (NA) a favore diOMISSIS....(Richiedente:....OMISSIS....) controOMISSIS....Grava su Nola Foglio 21 Particella 634 Sub.17 Particella 634 Sub.33
In rettifica alla formalità del 16/11/2021 NN.44390/32377 atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili

TRASCRIZIONE NN. 14797/11661 del 14/04/2023 DOMANDA GIUDIZIALE NASCENTE DA divisione giudiziale del 03/04/2023 numero di repertorio 7226 emesso da TRIBUNALE di NOLA Sede di NOLA (NA) Grava su Nola Foglio 21 Particella 634 Sub.17 Particella 634 Sub.33

TRASCRIZIONE NN. 36605/29389 del 30/09/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 09/08/2024 Numero di repertorio 4525 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NOLA sede NOLA (NA) a favore di....**OMISSIS**....(Richiedente:....**OMISSIS**....) contro**OMISSIS**.... Grava su Nola Foglio 21 Particella 634 Sub.17 Particella 634 Sub.33

La stessa Dott.ssa**OMISSIS**...., certificava altresì che in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto in oggetto della propria relazione, alla data del **30/09/2024** risulta essere così censito

*Catasto fabbricati di NOLA (NA) **Foglio 21 Particella 634 Subalterno 17** Natura A2 Classe 6 Consistenza 7 vani Totale: 158 mq Totale escluse aree scoperte 152 mq Rendita catastale Euro 650,74, Indirizzo VIA SAVIANO n.317 Piano 2,
in ditta a:OMISSIS.... piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 22/01/1991 in atti dal 30/10/1995 (n.885.12/1991)

Dati derivanti da: CLASSAMENTO del 05/11/1991 in atti dal 30/10/1995 (n.000855/1991)

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/09/2022 in atti dal 15/09/2022 (n.279948/2022)

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 22/01/1991 in atti dal 30/10/1995 (n.885.12/1991)

Dati derivanti da: CLASSAMENTO del 05/11/1991 in atti del 30/1995 (n.000885/1991)

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/09/2022 in atti dal 15/09/2002 (n.279948/2022)

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

*Catasto fabbricati di NOLA (NA) **Foglio 21 Particella 634 Subalterno 33** Classe 5 Consistenza 19 mq Totale: 23 mq Totale escluse aree scoperte 23 mq Rendita catastale Euro 66,73, Indirizzo VIA SAVIANO n.317 Piano S1
in ditta a:OMISSIS.... piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 22/01/1991 in atti dal 30/10/1995 (n.885.12/1991)

Dati derivanti da: CLASSAMENTO del 05/11/1991 in atti dal 30/10/1995 (n.000855/1991)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 11/09/2015 in atti dal 11/09/2015 (n.147560/2015) - G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE-2015

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/09/2022 in atti dal 15/09/2022 (n.279982/2022)

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 22/01/1991 in atti dal 30/10/1995 (n.885.12/1991)

Dati derivanti da: CLASSAMENTO del 05/11/1991 in atti del 30/1995 (n.000885/1991)

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/09/2022 in atti dal 15/09/2002 (n.279948/2022)

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

In data **17/10/2024** il creditore procedenteOMISSIS....con istanza deposita agli atti, chiedeva l'unificazione delle due procedure **R.G.E. 165/2021 ed R.G.E. 161/2024;**

In data **18/10/2024** veniva sostituito il G.E.OMISSIS.... con il Presidente coordinatoreOMISSIS.... che con proprio Provvedimento assegnava la Procedura R.G.E. 161/2024 al ruolo dellaOMISSIS....;

In data 27/11/2024 l'On.le G.E.OMISSIS....fissava udienza di comparizione delle parti per il giorno 10/12/2024 alle ore 9:00;

In data 06/12/2024 il custode della Procedura R.G.E. 165/2021OMISSIS....depositava al fascicolo telematico propria relazione periodica;

In data 09/12/2024 veniva apposto visto dall'On.le G.E.OMISSIS.... alla relazione periodica depositata dal custodeOMISSIS....in data 06/12/2024;

In data 10/12/2024, innanzi al G.E.OMISSIS...., nel verbale della Procedura R.G.E. 165/2021 riunita alla R.G.E. 161/2024, alla presenza del procuratore del creditore procedente (per delega) che vista la riunione delle due procedure che vede pignorati i beni per intero, chiede di procedersi alle operazioni di vendita; evidenziando che il giudizio di divisione endo-esecutivo inizialmente introdotto sarà estinto ex art. 309 c.p.c. al 6/02/2025, poiché non più necessario, potendo essere venduto l'intero pignorato nella procedura riunita n. 161/2024, alla presenza del custodeOMISSIS....e del sottoscritto esperto stimatore,OMISSIS...., l'ill.mo G.E. dava atto che la procedura 165/2021 è stata riassunta con la riunione alla nuova procedura 161/2024 nella quale è stato pignorato il medesimo bene per intero;

disponeva che il creditore procedente notificasse l'avviso ex art. 498 c.p.c. alOMISSIS....creditore iscritto con l'iscrizione di ipoteca di primo grado come si evince dalla relazione notarile e dalla perizia a pag. 40;

disponeva che l'esperto aggiornasse la perizia e la comunicasse a tutte le parti entro 30 giorni prima della prossima udienza e fissava per la delega della vendita l'Udienza del **13/05/2025 alle ore 9.30.**

Onerava il Creditore procedente alla comunicazione del presente verbale al curatore dell'eredità Giacente diOMISSIS.... (....OMISSIS....).

Confermava gli ausiliari della procedura 165/2021 anche nella procedura riunita 161/2024 (....OMISSIS....eOMISSIS....) .

Per quanto attiene la verifica della documentazione inerente la Procedura R.G.E. 161/2024 a carico diOMISSIS....

L'atto di precetto risulta notificato alla Curatela dell'eredità giacente diOMISSIS...., e deceduto il 30/03/2021 aOMISSIS....presso lo studio dell'Avv.OMISSIS...., sito inOMISSIS....a mezzo pec all'indirizzo :OMISSIS.... in data 26/06/2024, con intimazione di pagamento per la complessiva somma di €234.770,31.

L'atto di pignoramento, repertorio n.4525/2024 del Tribunale di Nola, veniva notificato dall'Ufficiale Giudiziario ex art. 149 c.p.c. il **18/07/2024** con Raccomandata A.R. n. 39223521518-5;

L'istanza di vendita risulta depositata in data **11/10/2024;**

La trascrizione dell'atto di pignoramento veniva effettuata in data **30/09/2024** ai nn. 36605/29389, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta (CE) - Territorio, Agenzia di Pubblicità Immobiliare di Caserta;

La relazione notarile ex art.567 c.p.c. veniva depositata in data 11/10/2024;

Per cui, sulla base della documentazione esaminata e controllata agli atti e di quella ulteriore acquisita dallo scrivente esperto e dal custode del compendio, si certifica la completezza della stessa di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. ai debitori Sig.raOMISSIS....eOMISSIS.... presso la Curatela dell'eredità giacente delOMISSIS...., studio dell'Avv.OMISSIS.... .

Si segnala la correttezza degli identificativi riportati nell'atto di pignoramento, i quali consentono di individuare in maniera corretta ed univoca i beni oggetto di pignoramento.

Lo scrivente C.T.U. non ha dubbi sulla identificazione degli immobili in oggetto.

Per maggior dettaglio si vedano il Verbale delle operazioni peritali ed i documenti acquisiti agli atti dallo scrivente esperto (Vedi Allegati 2.1-2.3-2.5-2.7).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLA (NA) - VIA SAVIANO, N.317, PIANO 2, INT. 5,

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NOLA (NA) - VIA SAVIANO, N.317, INT. 3, ISOLATO APIANO S1

I cespiti oggetto dell'esecuzione appartengono a:

-OMISSIS....(Proprietà 1/2)

nonché al marito della stessa, sino alla data del 30/03/2021, non esecutato, comproprietario del bene pignorato, in quanto, in base alla documentazione reperita, i coniugi risultavano essere in regime di comunione legale dei beni (Vedi All. 2.3 – Estratto per riassunto matrimonio)

-OMISSIS.... (Proprietà 1/2)
presso Studio Avv.OMISSIS....

A seguito del decesso delOMISSIS.... (Vedi All.2.3 – Certificato di morteOMISSIS....), avvenuto in data anteriore all'emissione dell'atto di pignoramento **della procedura R.G.E. 161/2021**, si è sciolta di fatto la comunione legale dei due coniugi. La quota di proprietà del *de cuius* (1/2) è entrata in successione ai suoi eredi diretti che, risultano essere, oltre alla moglie,OMISSIS...., i seguenti figli naturali nati dal loro matrimonio:

- 1)OMISSIS....;
- 2)OMISSIS....;
- 3)OMISSIS....

Nell'espletamento della procedura **R.G.E. 165/2021**, a seguito di ispezione telematica eseguita dal custodeOMISSIS....in danno del *de cuius*OMISSIS...., alla data del 17/02/2022, non era emersa la trascrizione di alcuna denuncia di successione (Vedi All. 2.3 – Ispezione telematica eseguita in danno diOMISSIS....).

Per cui, l'esecutata,OMISSIS...., oltre al diritto di abitazione, deteneva le seguenti quote dei beni oggetto di procedura:

-OMISSIS....[Proprietà (1/2) + (1/3) x (1/2)] = 2/3

Mentre i tre figli, **detenevano al 2022** i $(2/3) \times (1/2) = 1/3$ della restante quota dei beni entrati in successione.

Relazione dell'EspertoOMISSIS....

Agli atti della Procedura R.G.E. 165/2021, non venne rinvenuto alcun avviso ai comproprietari ai sensi dell'ex art. 599 c.p.c., non si resero necessari avvisi ai sensi ex art. 499 c.p.c.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con relative annotazioni reperito dal custodeOMISSIS....presso il Comune di Napoli in data 03/01/2022 (vedi All.2.3), risultava che l'esecutata aveva contratto matrimonio ilOMISSIS...., scegliendo la comunione legale dei beni.

Si precisa, inoltre che, l'esecutata,OMISSIS...., acquistava i beni oggetto di procedura in comunione legale dei beni con il defunto maritoOMISSIS...., in forza di atto di compravendita a rogito del NotaioOMISSIS....da Napoli, in data 20/06/1991, repertorio n. 611, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Santa Maria Capua Vetere (CE) - Territorio Agenzia di Pubblicità Immobiliare di Caserta (CE) il 24/06/2002 ai nn. 16019/13894 dalOMISSIS...., nella sua qualità di rappresentante della società a responsabilità limitataOMISSIS.... Nello stesso atto, all'art. 15, laOMISSIS...., dichiarava di "essere coniugata con ilOMISSIS.... e col medesimo in regime di separazione dei beni" (vedi All.2.5).

Lo scrivente esperto stimatore in data **05/04/2022**, provvedeva a depositare la perizia completa di allegati della Procedura **R.G.E. 165/2021**.

In data **21/06/2022** il Creditore Procedente, depositava **integrazione alla relazione notarile** di cui al Verbale di pignoramento immobili del 22/09/2021, repertorio n.3489 notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nola, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-S.M.C.V. il 16/11/2021 ai nn.44390/32377, **rettificato con verbale di pignoramento immobili del 18/05/2022 numero repertorio 2527 notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nola trascritto il 17/06/2002 ai nn. 23348/18504**, a favore diOMISSIS....sui seguenti immobili:

*....OMISSIS....piena **proprietà ½** su appartamento di tipo civile in NOLA (NA) **Foglio 21 Particella 634 Subalterno 17** Natura A2 Consistenza 4 vani Indirizzo VIA PROVINCIALE NOLA SAVIANO

*....OMISSIS....piena **proprietà ½** su autorimessa o rimessa in NOLA (NA) **Foglio 21 Particella 634 Subalterno 33** Natura C6 Consistenza 19 metri quadri Indirizzo VIA PROVINCIALE NOLA SAVIANO

In data **31/08/2022** si costituiva in giudizioOMISSIS....presentando istanza di estromissione per difetto di legittimazione passiva, in quanto in data 30/04/2021, aveva perfezionato **rinuncia all'eredità paterna, insieme ai fratelli germaniOMISSIS.... eOMISSIS...., con atto inOMISSIS....per NotarOMISSIS....**, repertorio n.16962, raccolta n.5073, Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno DP il 19/05/2021 al n.16157 Serie 1T (allegato agli atti), il G.E. provvedeva sulla istanza diOMISSIS....;

In data **02/09/2022** si costituiva in giudizio la Sig.raOMISSIS...., , congiuntamente alla madreOMISSIS...., allegando alla produzione la Sentenza n.79/2000 del Tribunale di Nola, con la quale si delibava la cessazione degli effetti civili del contratto di matrimonio tra la Sig.raOMISSIS....ed il Sig.OMISSIS.... e la **rinuncia all'eredità della Sig.raOMISSIS.... a mezzo di atto per NotaioOMISSIS...., rep. N.16962 del 30/04/2021, come meglio innanzi riportato;**

In data 21/12/2022 veniva depositato atto di rinuncia all'eredità dei germaniOMISSIS....;

In data 10/09/2024 veniva iscritto a ruolo la Procedura **R.G.E. 161/2024** su atto di pignoramento repertorio n.4525/2024 del Tribunale di Nola, notificato dall'Ufficiale Giudiziario ex art. 149 c.p.c. il **18/07/2024** con Raccomandata A.R. n. 39223521518-5 inviata alla **Curatela dell'eredità giacente diOMISSIS....**, e deceduto ilOMISSIS.... aOMISSIS...., presso lo studio dell'Avv.OMISSIS...., sito inOMISSIS....

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLA (NA) - VIA SAVIANO, N.317, ISOLATO A, SCALA B, PIANO 2, INTERNO 5, FOGLIO 21, P.LLA 634, SUB 17

L'appartamento al secondo piano, interno n.5 confina a:

Nord con area a verde condominiale;

Sud con area a verde condominiale;

Ovest con cassa scale;

Est con confine di altra proprietà aliena.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NOLA (NA) - VIA SAVIANO, N.317, ISOLATO A, SCALA B, PIANO S1, INTERNO 3, FOGLIO 21, P.LLA 634, SUB 33

Il box auto del piano seminterrato confina con:

Nord con area di manovra;

Sud con terrapieno ed area a verde condominiale;

Ovest con altro box distinto con il numero interno 2;

Est con cassa scale;

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLA (NA) - VIA SAVIANO, N.317, ISOLATO A, SCALA B, PIANO 2, INTERNO 5, FOGLIO 21, P.LLA 634, SUB 17

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione: ambienti da 1 a 10	135,67 mq	152,95 mq	1,00	152,95 mq	2,90 m	2
Balconi: da 11 a 12	24,56 mq	25,64 mq	0,25	6,41 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				159,36 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NOLA (NA) - VIA SAVIANO, N.317, ISOLATO A, SCALA B, PIANO S1, INTERNO 3, FOGLIO 21, P.LLA 634, SUB 33

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box-auto: ambiente 1	19,34 mq	22,50 mq	0,50	11,25 mq	3,05 m	S1
Totale superficie convenzionale:				11,25 mq		

Il computo delle superfici è stato condotto in accordo alla Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio, e successiva Norma UNI 11558, eventualmente integrato anche dal D.P.R. n. 138/98, Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

⁽¹⁾ Le superfici convenzionali dei balconi, sono calcolate applicando il coefficiente pari a 25% fino ad una superficie massima di mq. 25,00 mentre, per la parte eccedente si applica un coefficiente pari al 10%, mentre quelle della terrazza non residenziale, sono calcolate applicando il coefficiente sparsi a 35% fino ad una superficie massima di mq 25,00, mentre per la parte eccedente si applica un coefficiente pari al 10%.

La superficie complessiva (Bene 1 + Bene 2) è pari a (159,36 + 11,25) = mq. 170,61

I beni, attesa la loro tipologia, consistenza, dimensioni e possibilità di accesso, non sono risultati comodamente divisibili in natura. Il computo delle superfici è stato condotto in accordo alla Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio, e successiva Norma UNI 11558, eventualmente integrato anche dal D.P.R. n. 138/98, Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

Per maggior dettaglio, vedi altresì Criteri di stima e relative tabelle (cfr. Allegato 3.4).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLA (NA) - VIA SAVIANO, N.317, ISOLATO A, SCALA B, PIANO 2, INTERNO 5, FOGLIO 21, P.LLA 634, SUB 17

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/06/1988 al 15/06/1988	OMISSIS...., proprietà per 6/12	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 634 Qualità SEM ARB IRR cl.01 Superficie 12.260 mq Reddito dominicale € 373,40 Reddito agrario Lire € 97,41
Dal 15/06/1988 al 29/11/1989	OMISSIS...., proprietà per 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 634 Qualità SEM ARB IRR cl.01 Superficie 12.260 mq Reddito dominicale € 373,40 Reddito agrario Lire € 97,41
Dal 29/11/1989 al 20/06/1991	OMISSIS...., proprietà per 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 634 Qualità SEM ARB IRR cl.01 Superficie 12.260 mq Reddito dominicale € 373,40 Reddito agrario Lire € 97,41
Dal 20/06/1991 al 05/11/1991	OMISSIS...., , proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 634, sub 17, Via Provinciale Nola Saviano, Scala B, Interno 5, Piano 2; Partita 1007223
Dal 05/11/1991 al 01/01/1992	OMISSIS...., , proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 634, sub 17, Via Provinciale Nola Saviano, Scala B, Interno 5, Piano 2 Categoria A2, Classe 6, Consistenza 7 vani, Rendita Lire 3.332
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	OMISSIS...., , proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 634, sub 17, Via Provinciale Nola Saviano, Scala B, Interno 5, Piano 2 Categoria A2, Classe 6, Consistenza 7 vani, Rendita: Lire 1.260.000 – Euro 650,74
Dal 09/11/2015	OMISSIS...., , proprietà 1000/1000.	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 634, sub 17, Via Provinciale Nola Saviano, Scala B, Interno 5, Piano 2 Categoria A2, Classe 6, Consistenza 7 vani, Dati Superficie : 158 mq Rendita: Lire 1.260.000 – Euro 650,74

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. L'appartamento oggetto della presente procedura è identificato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio, comune censuario di Nola al foglio 21, particella 634, sub17 (vedi All.2.2).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NOLA (NA) - VIA SAVIANO, N.317, ISOLATO A, SCALA B, PIANO S1, INTERNO 3, FOGLIO 21, P.LLA 634, SUB 33

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/06/1988 al 15/06/1988	OMISSIS...., proprietà per 6/12	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 634 Qualità SEM ARB IRR cl.01 Superficie 12.260 mq Reddito dominicale € 373,40 Reddito agrario Lire € 97,41
Dal 15/06/1988 al 29/11/1989	OMISSIS...., proprietà per 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 634 Qualità SEM ARB IRR cl.01 Superficie 12.260 mq Reddito dominicale € 373,40 Reddito agrario Lire € 97,41
Dal 29/11/1989 al 20/06/1991	OMISSIS...., proprietà per 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 634 Qualità SEM ARB IRR cl.01 Superficie 12.260 mq Reddito dominicale € 373,40 Reddito agrario Lire € 97,41
Dal 20/06/1991 al 05/11/1991	OMISSIS...., proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 634, sub 33, Via Provinciale Nola Saviano, Scala B, Interno 3, Piano S1; Partita 1007223
Dal 05/11/1991 al 01/01/1992	OMISSIS...., proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 634, sub 33, Via Provinciale Nola Saviano, Scala B, Interno 3, Piano S1; Categoria C6, Classe 5, Consistenza 19 mq, Rendita Lire 142
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	OMISSIS...., proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 634, sub 33, Via Provinciale Nola Saviano, Scala B, Interno 3, Piano S1; Categoria C6, Classe 5, Consistenza 19 mq, Rendita Euro 66,73
Dal 09/11/2015	OMISSIS...., proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 634, sub 33, Via Provinciale Nola Saviano, Scala B, Interno 3, Piano S1; Categoria C6, Classe 5, Consistenza 19 mq, Dati superficie: 23 mq - Rendita Euro 66,73

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Il garage oggetto della presente procedura è identificato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio, comune censuario di Nola (NA) al foglio 21, particella 634, sub 33 (vedi All.2.2).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLA (NA) - VIA SAVIANO, N.317, ISOLATO A, SCALA B, PIANO 2, INTERNO 5, FOGLIO 21, P.LLA 634, SUB 17

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	634	17		A2	6	7 vani	158 mq	€650,74	2	

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	
21	634				ENTE URBANO		00 55 20				

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di accesso peritale, non risulta conforme a quanto riportato alla planimetria catastale di cui al N.C.E.U. del Comune di Nola (NA), foglio 21, particella 634, sub 17 (vedi Allegato 2.1 ed Allegato 3.2) a causa della realizzazione di una piccola parete divisoria (evidenziata in colore verde sulla tavola di raffronto) tra la zona antibagno ed il bagno posto nella zona del primo corridoio dell'appartamento e successivo all'ambiente cucina (Vedi Allegato 3.2). Stante tutto quanto innanzi, si dovrà provvedere a redigere nuovo Do.c.f.a. per variazione catastale inteso a riportare lo stato dei luoghi rinvenuto. Il costo per la redazione del suddetto Do.c.f.a. comprensivo dell'onorario per un tecnico regolarmente abilitato e dei tributi catastali, ammonta a circa **€ 600,00**. Tale importo verrà decurtato dalla stima finale del bene.

Quanto innanzi descritto, per una più agevole lettura, viene anche graficamente esplicitato sulle allegate opportune sovrapposizioni planimetriche, laddove quanto rilevato viene riportato in colore rosso, quanto riportato in planimetria catastale viene riportato in colore grigio, ed infine le differenze riscontrate, rilevate e non riportate in catasto vengono evidenziate in verde (vedi Allegato 3.2).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NOLA (NA) - VIA SAVIANO, N.317, ISOLATO A, SCALA B, PIANO S1, INTERNO 3, FOGLIO 21, P.LLA 634, SUB 33

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	634	33		C6	5	19 mq	23 mq	66,73	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
21	634				ENTE URBANO		00 55 20			

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di accesso peritale, risulta conforme a quanto riportato alla planimetria catastale di cui al N.C.E.U. del Comune di Nola (NA), foglio 21, particella 634, sub 17 (vedi Allegato 2.1).

Quanto innanzi descritto, per una più agevole lettura, viene anche graficamente esplicitato sulle allegate opportune sovrapposizioni planimetriche, laddove quanto rilevato viene riportato in colore rosso, quanto riportato in planimetria catastale viene riportato in colore grigio, ed infine le differenze riscontrate, rilevate e non riportate in catasto vengono evidenziate in verde (vedi Allegato 3.2).

PRECISAZIONI

I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono riportati in atto di pignoramento immobiliare del 22/09/2021 rep. n.3849/2021 del Tribunale di Nola, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - l'Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Caserta in data 16/11/2021 ai nn. 44390/32377, così come oggi accatastati, e non riguardano porzioni diverse da quelle pervenute agli esecutati, sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c.

Si precisa che lo stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di accesso peritale, non risulta conforme alla concessione edilizia n.118/91 del 24/10/1991 rilasciata in variante della concessione edilizia n.19/91 del 19/02/1991 a causa di piccole difformità interne riscontrate nell'appartamento e sanabili con la presentazione presso il Comune di Nola di una C.I.L.A. in sanatoria (Vedi All.2.4 ed All.3.1 e 3.3). Le difformità interne rilevate consistono in realizzazioni, variazioni e/o spostamenti lievi di tramezzature, apertura di vani porta etc che interessano la zona disimpegno, l'ambiente cucina, uno dei due locali bagno (Vedi Grafici All.3.1 ed All.3.3). Tali lievi difformità, sono sanabili presentando in Comune una C.I.L.A. in sanatoria e con una sanzione amministrativa pari ad €. 1.000,00 (dico euro mille/00), a cui andranno aggiunti diritti comunali ed onorario professionale per un tecnico abilitato, il tutto per un valore complessivo stimato (sanzione + diritti amministrativi + compenso tecnico abilitato di circa €. 2.500,00 (dico euro duemilacinquecento/00). Di tale importo e riduzione, si terrà debitamente in conto in sede di stima finale degli immobili (vedi All.3.5).

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (vedi All.3.1), la tavola di sovrapposizione tra stato dei luoghi rinvenuto/titolo edilizio (Vedi All.3.3), documentazione fotografica (vedi All.3.4); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

PATTI



I cespiti, come da verbale del 14/01/2022 redatto dal custodeOMISSIS....a seguito dell'accesso peritale eseguito in unisono al sottoscritto, risulta occupato dall'esecutata (Vedi All.2.1). Dal certificato contestuale di residenza e Stato di famiglia richiesto a mezzo p.e.c. dallo scrivente esperto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Nola (Vedi All.2.3), si evince che oltre all'esecutataOMISSIS...., presso l'appartamento risiede la figlia Sig.raOMISSIS....,

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con relative annotazioni reperito presso il Comune di Napoli (NA) in data 03/01/2022 (vedi All.2.3), risulta che l'esecutataOMISSIS...., contraeva matrimonio con ilOMISSIS...., **L'estratto non presenta alcuna annotazione, per cui i coniugi avevano scelto la comunione legale dei beni.**

In data 20/06/1991 con atto per NotarOMISSIS....repertorio n.611, raccolta n.116, registrato a Napoli il 26/06/1991 al n.13902V, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere (CE) il 24/06/1991 ai nn.16019/13894, la Sig. raOMISSIS....acquistava i beni oggetto della presente procedura. **All'articolo 15 del suddetto atto, laOMISSIS.... dichiarava di essere coniugata con ilOMISSIS.... e di essere in regime di separazione dei beni con il medesimo** (Vedi All.2.5 - Atti notarili di provenienza ultraventennale - Vedi copia conforme atto Notaio De Meo rep. 611 del 20/06/1991).

Dall'unione dei coniugi Sigg.riOMISSIS.... eOMISSIS....sono nati tre figli, di seguito elencati:

- 1)OMISSIS....;
- 2)OMISSIS....;
- 3)OMISSIS....;

In data 30/03/2021 presso il Comune diOMISSIS....decadeva ilOMISSIS...., coniuge della Sig.raOMISSIS....(Vedi All.2.3 - Certificato di morteOMISSIS....), per cui, si scioglieva la comunione legale dei due coniugi. Allo stato attuale, laOMISSIS...., risulta essere proprietaria della quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà, mentre la quota di $\frac{1}{2}$ del marito è caduta in successione (1/3OMISSIS...., 2/3 ai figli nati dalla loro unione).

Dall'ispezione telematica eseguita dal custodeOMISSIS....in danno del *de cuius*OMISSIS...., alla data del 17/02/2022, non è emersa la trascrizione di alcuna denuncia di successione (Vedi All. 2.3 - Ispezione telematica eseguita in danno diOMISSIS....).

L'atto di pignoramento della procedura R.G.E. 165/2021, notificato ai sensi ex art. 143 c.p.c. il 02/09/2021, risultava essere anteriore alla data di decesso del Sig.OMISSIS....

Alla luce di quanto esposto innanzi, si rendeva necessario avvisare i comproprietari ex art. 599 c.p.c.; non sono necessari avvisi ex art. 499 c.p.c..

In data 05/04/2022, lo scrivente esperto stimatore provvedeva a depositare la perizia completa di allegati della Procedura R.G.E. 165/2021.

In seguito, in data 21/06/2021 il Creditore Procedente,OMISSIS...., depositava integrazione alla relazione notarile di cui al Verbale di pignoramento immobili del 22/09/2021, repertorio n.3489 notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nola, trascritto il 16/11/2021 ai nn.44390/32377, **rettificato con verbale di pignoramento immobili del 18/05/2022 numero repertorio 2527 notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nola trascritto il 17/06/2002 ai nn. 23348/18504**, a favore diOMISSIS....sui seguenti immobili:

*....OMISSIS....piena **proprietà** $\frac{1}{2}$ su appartamento di tipo civile in NOLA (NA) **Foglio 21 Particella 634 Subalterno 17** Natura A2 Consistenza 4 vani Indirizzo VIA PROVINCIALE NOLA SAVIANO

*....OMISSIS....piena **proprietà ½** su autorimessa o rimessa in NOLA (NA) **Foglio 21 Particella 634 Subalterno 33** Natura C6 Consistenza 19 metri quadri Indirizzo VIA PROVINCIALE NOLA SAVIANO

Dalla relazione notarile redatta dal Notaio inOMISSIS.... Dott.ssaOMISSIS....presente in atti, emerge sia l'idoneo titolo di provenienza (atto di compravendita per NotarOMISSIS...., repertorio n.611 del 20/06/1991, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta il 24/06/1991 ai nn.16019/13894) che la continuità delle trascrizioni (Vedi All.2.5 – Atti Notarili di provenienza). Per cui, alla data del **17/06/2022**, data della redazione della relazione **nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:**

ISCRIZIONE NN. 58233/9567 del 23/12/2008 IPOTECA VOLONTARIA nascente da IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO del 28/11/2008 Numero di repertorio 37854/21137 NotaioOMISSIS....Sede NAPOLI a favore diOMISSIS....contro....OMISSIS....capitale € 354.970,25 Totale € 532.455,37 Grava su Nola Foglio 21 Particella 634 Sub.17 Particella 634 Sub.33

ISCRIZIONE NN. 17724/1758 del 14/05/2021 IPOTECA GIUDIZIARIA nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 02/11/2015 Numero di repertorio 6693 emesso daOMISSIS....a favore diOMISSIS....contro....OMISSIS....capitale € 127.705,35 Totale € 170.000,00 Grava su Nola Foglio 21 Particella 634 Sub.17 Particella 634 Sub.33

TRASCRIZIONE NN. 44390/32377 del 16/11/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 22/09/2021 Numero di repertorio 3849 emesso da Uff. Giud. TRIBUNALE DI NOLA Sede NOLA (NA) a favore di....OMISSIS....(Richiedente:....OMISSIS....) controOMISSIS.... Grava su Nola Foglio 21 Particella 634 Sub.17 Particella 634 Sub.33

La stessa Dott.ssaOMISSIS....certificava altresì che in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto in oggetto della propria relazione, alla data del 17/06/2022 risulta essere così censito

*Catasto fabbricati di NOLA (NA) **Foglio 21 Particella 634 Subalterno 17** Classe 6 Consistenza 7 vani Totale: 158 mq Totale escluse aree scoperte 152 mq Rendita catastale Euro 650,74, Indirizzo VIA PROVINCIALE NOLA SAVIANO
SCALA B Piano 2, Interno 5
in ditta a:OMISSIS.... piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 22/01/1991 in atti dal 30/10/1995 (n.885.12/1991)

Dati derivanti da: CLASSAMENTO del 05/11/1991 in atti dal 30/10/1995 (n.000855/1991)

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

*Catasto fabbricati di NOLA (NA) **Foglio 21 Particella 634 Subalterno 33** Classe 5 Consistenza 19 mq Totale: 23 mq Totale escluse aree scoperte 23 mq Rendita catastale Euro 66,73, Indirizzo VIA PROVINCIALE NOLA SAVIANO
SCALA B Piano S1
in ditta a:OMISSIS.... piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 22/01/1991 in atti dal 30/10/1995 (n.885.12/1991)

Dati derivanti da: CLASSAMENTO del 05/11/1991 in atti dal 30/10/1995 (n.000855/1991)

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

In data 22/06/2002 l'On.le G.E. fissava Udienza di comparizione delle parti per la data del 04/10/2022 e sciogliendo la riserva non accoglieva l'opposizione presentata in data **OMISSIS....**daOMISSIS....

In data 31/08/2022 si costituiva in giudizioOMISSIS....presentando istanza di estromissione per difetto di legittimazione passiva, il G.E. provvedeva sulla istanza diOMISSIS.... ;

In data 02/09/2022 si costituiva in giudizioOMISSIS....;

In data 30/11/2022 si sospendeva la Procedura per Giudizio Divisorio (ex art. 601);

In data 21/12/2022 veniva depositato atto di rinuncia all'eredità germaniOMISSIS....;

In data 29/08/2023 veniva sostituito il G.E....OMISSIS....con il G.E.OMISSIS....;

In data 19/10/2023 il fascicolo veniva acquisito al fascicolo R.G. R.G. 2323/2023 (Procedimento Endo-esecutivo) come da verbale del 15/06/2023;

In data **10/09/2024** veniva iscritto a ruolo il Procedimento **R.G.E. 161/2024** e veniva assegnato al ruolo in carico dellaOMISSIS....;

In data **17/09/2024** veniva corretto il G.E.OMISSIS....con il G.E.OMISSIS....;

In data **11/10/2024** veniva depositata dal Creditore ProcedenteOMISSIS....istanza di vendita, relazione notarile e nota di trascrizione pignoramentoOMISSIS....per la procedura **R.G.E. 161/2024**;

In data **17/10/2024** il creditore procedenteOMISSIS....con istanza deposita agli atti, chiedeva l'unificazione delle due procedure **R.G.E. 165/2021 ed R.G.E. 161/2024**;

In data **18/10/2024** veniva sostituito il G.E.OMISSIS.... con il Presidente coordinatoreOMISSIS.... che con proprio Provvedimento assegnava la Procedura R.G.E. 161/2024 al ruolo dellaOMISSIS....;

In data 27/11/2024 l'On.le G.E.OMISSIS....fissava udienza di comparizione delle parti per il giorno 10/12/2024 alle ore 9:00;

In data 06/12/2024 il custode della Procedura R.G.E. 165/2021OMISSIS....depositava al fascicolo telematico propria relazione periodica;

In data 09/12/2024 veniva apposto visto dall'On.le G.E.OMISSIS.... alla relazione periodica depositata dal custodeOMISSIS....in data 06/12/2024;

In data 10/12/2024, innanzi al G.E.OMISSIS...., nel verbale della Procedura R.G.E. 165/2021 riunita alla R.G.E. 161/2024, alla presenza del procuratore del Creditore procedente (per delega) che vista la riunione delle due procedure che vede pignorati i beni per intero, chiede di procedersi alle operazioni di vendita; evidenziando che il giudizio di divisione endo-esecutivo inizialmente introdotto sarà estinto ex art. 309 c.p.c. al 6/02/2025, poiché non più necessario, potendo essere venduto l'intero pignorato nella procedura riunita n. 161/2024, alla presenza del custodeOMISSIS....e del sottoscritto esperto stimatore,OMISSIS...., l'ill.mo G.E. dava atto che la procedura 165/2021 è stata riassunta con la riunione alla nuova procedura 161/2024 nella quale è stato pignorato il medesimo bene per intero; disponeva che il creditore procedente notificasse l'avviso ex art. 498 c.p.c. alOMISSIS....creditore iscritto con l'iscrizione di ipoteca di primo grado come si evince dalla relazione notarile e dalla perizia a pag. 40;

disponeva che l'esperto aggiornasse la perizia e la comunicasse a tutte le parti entro 30 giorni prima della prossima udienza e fissava per la delega della vendita l'Udienza del **13/05/2025 alle ore 9,30**.

Onerava il Creditore procedente alla comunicazione del presente verbale al curatore dell'eredità Giacente diOMISSIS.... (....OMISSIS....).

Confermava gli ausiliari della procedura 165/2021 anche nella procedura riunita 161/2024 (....OMISSIS....eOMISSIS....) .

Si fa altresì presente che, nel già summenzionato atto di provenienza per NotarOMISSIS...., repertorio n. 611 del 20/06/1991, all'articolo 2 (due) si legge: *"La Società "COGENA s.r.l." a mezzo del suo legale rappresentante signor Napolitano Luigi, con tutte le garanzie di legge, vende e trasferisce in favore della signoraOMISSIS....che in buona fede acquista la piena proprietà dei seguenti immobili facenti parte del complesso edilizio denominato "Parco Napolitano n.3" sito in Nola alla Via Provinciale*

Nola-Saviano e precisamente: -appartamento al secondo piano del fabbricato distinto col numero interno 5 (cinque), servito dalla scala B e composto da quattro vani ed accessori, confinante con cassa scale ed area a verde per due lati. Nel N.C.E.U. di Nola detto immobile risulta censito alla Partita 8348 foglio 21 p.lla 634 sub 17 Via Provinciale Nola-Saviano, Piano 2 scala B, int. 5, edificio A giusta denuncia numero 885 presentata all'UTE di Napoli il 22 gennaio 1991; -nonché box ubicato al piano seminterrato di detto fabbricato A, distinto col numero interno 3 (tre); confinante con viale di accesso, cassa scale e box distinto col numero interno 2. Nel N.C.E.U. di Nola l'immobile è censito alla partita 8348 foglio 21 p.lla 634 sub 33 Via Provinciale Nola-Saviano piano S1 scala B int.3 edificio A giusta la succitata denuncia”.

All'articolo 3 (tre) del succitato atto si legge : “Detti immobili sono compravenduti a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben noti alla parte acquirente che li riconosce di pieno gradimento senza riserve ed eccezioni, con i relativi diritti, accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive e con la proporzionale quota di diritti ed oneri condominiali, quali stabiliti dalla Legge, dai titoli di provenienza e dal regolamento di condominio relativo sia all'intero complesso edilizio di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte, sia alle aree annesse allo stesso di servizio e di accesso. Detto regolamento di condominio, con annesse tabelle millesimali è stato depositato con verbale ricevuto dal Notaio**OMISSIS**....di Nola in data 12 aprile 1991 registrato a Nola il 16 aprile 1991 al n.655 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere il 3 maggio 1991 al n.10285”.

All'articolo 4 (quattro) del succitato atto per Notar**OMISSIS**...., si legge: “Alle unità immobiliari alienate è concessa sul viale di accesso che si origina da Via Provinciale Nola-Saviano, nonché sui viali da esso diramatesi in direzione nord-ovest, esclusivamente servitù di passaggio pedonale e carrabile. Si precisa inoltre che la società venditrice potrà avvalersi di tutti i sottoservizi già installati o da installare che si trovano nel sedime di detti viali, senza bisogno di autorizzazione o consenso della parte acquirente, nonché potrà consentire a terzi l'allacciamento di immissioni nei predetti sottoservizi (fogne, rete elettrica, idrica e telefonia). La società ferma restante la servitù di passaggio concessa agli edifici, potrà cedere, senza consenso alcuno la proprietà, la comunione e servitù di passaggio su detti viali. Il piano seminterrato di ciascun fabbricato è gravato da servitù di passaggio di tubazioni, condotte idriche, elettriche, rete di smaltimento acque luride, predisposizione SIP (line telefonica) e di quant'altro necessario per i servizi collettivi già installati nell'intero complesso edilizio. Il condominio proporzionalmente concorrerà alle spese di servizio, illuminazione, manutenzione ordinaria e straordinaria dei viali, delle aree destinate a parcheggio, rete fognaria ed idrica; il tutto come meglio precisato nel succitato regolamento di condominio”.

Per maggiori dettagli si rimanda al verbale delle operazioni peritali (Vedi All.2.1), alla documentazione anagrafica rilasciata dal Comune di Nola (NA), all'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Napoli (Vedi All.2.3) all'atto più recente di provenienza dei beni immobili staggit ed alla sua remota provenienza (Vedi All.2.5).

STATO CONSERVATIVO

In sede di accesso peritale, dopo accertamento visivo esterno, sia le parti comuni che l'unità abitativa si presentano in discrete condizioni di stato manutentivo. Gli ambienti esterni del viale di accesso e dell'appartamento sono in buone condizioni come è possibile vedere dal rilievo fotografico eseguito dal sottoscritto esperto (Vedi All.3.4). Le utenze di elettricità, gas ed acqua potabile, sono attive, gli impianti, manchevoli dei certificati di conformità, sono funzionanti e sono i seguenti: idrico-sanitario, elettrico, gas e citofonico, l'acqua calda sanitaria ed il riscaldamento degli ambienti attraverso radiatori, vengono effettuati grazie a caldaia esterna posta su balcone esterno a livello ed alimentata da bombolone condominiale di gas fornita da ditta privata. Sono stati rinvenuti tre condizionatori d'aria, (split) interni all'appartamento. Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera, protetti esternamente da scudi in acciaio del tipo “napoletano”. Durante le operazioni peritali eseguite in

uniscono al custode del compendio pignoratoOMISSIS...., non sono stati consegnati i certificati di conformità degli impianti (Vedi All.2.2). Manca l'attestato di prestazione energetica (APE), il cui costo, pari a circa € 300,00, verrà detratto dalla stima finale degli immobili (vedi All.3.4).

Per maggiori dettagli dello stato in cui versano, si rimanda alla documentazione fotografica (vedi All.3.4).

PARTI COMUNI

Lo scrivente esperto ha inoltrato a mezzo p.e.c del 28/01/2022 e con altra recente p.e.c inviata in data 31/03/2025, propria richiesta di informazioni e documenti trasmesseOMISSIS...., nella sua qualità di amministratore pro tempore del condominio "Parco Napolitano 3", sito in Nola alla Via Provinciale Saviano n.317 (Vedi All.2.6).

Il sottoscritto, ha richiesto tra l'altro, di conoscere l'importo della rata condominiale mensile ordinaria a carico dell'esecutata, se la stessa risulta essere in regola con i pagamenti dovuti, l'eventuale copia del regolamento condominiale con allegata copia delle tabelle millesimali e relativi millesimi di proprietà dell'esecutata, oltre ad altre eventuali notizie utili all'espletamento dell'incarico (Vedi All.2.6).

L'amministratore pro tempore del Condominio "Parco Napolitano 3" a mezzo di p.e.c. del 28/02/2022 e successiva del 09/03/2022, faceva pervenire allo scrivente esperto le seguenti notizie e documenti:

- Pec di riscontroOMISSIS....amministratore pro tempore del condominio "Parco Napolitano 3", sito in Nola (NA) alla Via Provinciale Saviano, n.317 del 28/02/2022 con situazione dei pagamenti a tale data della condominaOMISSIS.... L'....OMISSIS...., in risposta alla richiesta dello scrivente esperto, ha inoltrato allo scrivente esperto copia di comunicazione inviata dallo stesso allaOMISSIS...., nella quale si attesta che la stessa è in regola con i pagamenti delle quote ordinarie e straordinarie a tutto il mese di febbraio 2022. Alla presente missiva di riscontro venivano allegati:
 - Regolamento di condominio del Lotto n. 1 del parco "Napolitano n.3";
 - Tabelle millesimali del Fabbricato "A" allegate al regolamento di condominio.

Dall'esame della documentazione fornita, si evincono per i beni staggiti, numero 8 (otto) tabelle millesimali, di seguito si riportano le prime 3 (tre) inerenti al proprietà in generale ("1/B") e le altre 2 (due) inerenti le spese per la scala "B":

Tabella "1/B" (millesimi generali) = 162.81 millesimi per l'appartamento + 8,02 millesimi per il box;
Tabella "2/B" (millesimi scala) = 179.30 millesimi prima metà spesa, relativa all'esercizio, manutenzione e ricostruzione scala;
Tabella "3/B" (millesimi scala) = 307.77 millesimi seconda metà spesa relativa all'esercizio, manutenzione e ricostruzione scala;

Per le altre n.4 tabelle millesimali si rimanda alle Tabelle allegate

Si specificano di seguito in dettaglio, l'uso delle Tabelle millesimali innanzi riportate:

- Tabella "1/B" - Millesimi di proprietà generale.
- Tabella "2/B" - Seconda tabella millesimale per la ripartizione della prima metà spesa relativa all'esercizio, manutenzione e ricostruzione scala in proporzione al valore delle quote di proprietà;
- Tabella "3/B" - Terza tabella millesimale per la ripartizione della seconda metà spesa relativa all'esercizio, manutenzione e ricostruzione della scala in relazione all'altezza del piano rispetto al suolo.

Le restanti tabelle millesimali, attengono nello specifico:

- Tabella "4/B" – Quarta tabella millesimale per la ripartizione della spesa di pulizia scala, androne, luce scala-androne;
- Tabella "5-B" – Quinta tabella millesimale per la ripartizione spesa di manutenzione ordinaria e straordinaria delle colonne verticali di acque chiare, scure e simili;
- Tabella "6-B" – Sesta Tabella millesimale per la ripartizione spese di esercizio, manutenzione e ricostruzione adduttrici in orizzontale di scarico acque bianche e luride, fino al collettore principale, montanti acqua – luce – Sip, portoncini d'ingresso, pavimentazione rampe di ingresso, finestre scale, cancelli d'ingresso al parco con relativa automazione, antenna centralizzata, videocitofoni, area a verde e quanto altro di uso comune;
- Tabella "7-B" – Settima tabella millesimale per la ripartizione spese impianto autoclave;
- Tabella "8-B" – Ottava tabella millesimale per l'esercizio, manutenzione e ricostruzione:
 - a) del viale coperto per l'accesso ai box – scala A – n.1-2-3-4-5;
 - b) del disimpegno di accesso dai box alla scala A; (1-2-3-4-5-6-7-8);
 - c) del viale coperto per l'accesso ai box – scala B

A seguito della nomina del 10/12/2024 per la Procedura R.G.E. 161/2024, con p.e.c inviata in data 31/03/2025 all'amministratore pro tempore del Condominio "Parco Napolitano 3",OMISSIS...., lo scrivente esperto estimatore, richiedeva tra l'altro se rispetto alla precedente richiesta inoltrata a mezzo p.e.c del 28/01/2022 se la precedente certificazione rilasciata dallo stesso avesse subito qualche cambiamento e se soprattutto la quota ordinaria condominiale fosse variata e con essa se vi erano spese di manutenzione straordinaria da addebitarsi alla Sig.raOMISSIS....(Vedi All. 2.6).

L'....OMISSIS...., amministratore pro tempore del Condominio "Parco Napolitano 3", con p.e.c in risposta alla mia richiesta del 04/04/2025, mi comunicava che la precedente quota condominiale ordinaria, era mutata passando dalle precedenti **€ 74,00 alle attuali ad € 84,00** (Vedi All. 2.6).

Inoltre, lo stessoOMISSIS...., mi comunicava che la Sig.raOMISSIS....risultava essere in regola sia con le **quote ordinarie che con quelle straordinarie**. L'Assemblea ha deliberato la sostituzione del gruppo autoclave e la Sig.raOMISSIS....ha pagato regolarmente la propria quota pari ad **€ 423,00**.

Nell'atto di provenienza (compravendita) per NotarOMISSIS....da Napoli, repertorio n. 611 del 20/06/1991, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - l'Ufficio Provinciale di Caserta - SMCV - Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Caserta in data 24/06/1991 ai nn. 16019/13894 (Vedi All.2.5), all'articolo 3, si riporta che : *"Detti immobili sono compravenduti a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben noti alla parte acquirente che li riconosce di pieno gradimento senza riserve ed eccezioni, con i relativi diritti, accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive e con la proporzionale quota di diritti ed oneri condominiali, quali stabiliti dalla Legge, dai titoli di provenienza e dal regolamento di condominio relativo sia all'intero complesso edilizio di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte, sia alle aree annesse allo stesso di servizio e di accesso. Detto regolamento di condominio, con annesse tabelle millesimali è stato depositato con verbale ricevuto dal NotaioOMISSIS....di Nola in data 12 aprile 1991 registrato a Nola il 16 aprile 1991 al n.655 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere il 3 maggio 1991 al n.10285"*.

Per ogni altra informazione inerente la proprietà in generale, i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi ed enti comuni del fabbricato nonché dell'area comune antistante il fabbricato di cui lo stesso è parte così come previsti dall'articolo 1117 c.c., ci si riporta a quanto riportato nell'atto di compravendita per NotarOMISSIS...., repertorio n. 611 del 20/06/1991, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - l'Ufficio Provinciale di Caserta - SMCV - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Caserta in data 24/06/1991 ai nn. 16019/13894 (Vedi All. 2.5).

Per maggiori dettagli si veda il paragrafo "Vincoli ed Oneri Condominiali".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù, se non quelle indicate nell'atto di provenienza e/o diritti demaniali.

Nel territorio di pertinenza del comune di Nola (NA), non vi sono terreni gravati da usi civici, così come riportato nella certificazione rilasciata dalla Regione Campania - Unità operativa dirigenziale foreste - Ufficio Usi Civici per altra procedura esecutiva (Vedi All. 2.8).

Per ulteriori dettagli si rimanda all'atto più recente di provenienza dei beni immobili ed alla sua remota provenienza (Vedi All.2.5).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni oggetto della presente procedura fanno parte di un complesso edilizio formato da n. 2 (due) edifici, contraddistinti con le lettere "A" e "B" ciascuno costituito da un piano seminterrato, piano rialzato e due piani sopraelevati. Trattasi di fabbricati in cemento armato, di forma regolare destinati a civile abitazione. Da un esame visivo effettuato dallo scrivente esperto, la tipologia costruttiva risulta essere con strutture portanti in calcestruzzo armato e solai latero-cementizi gettati in opera; le pareti delle tompagnature dei piani fuori terra sono in blocchi forati di laterizio a cassa vuota dello spessore di cm.30 e malta cementizia e sono rivestite esternamente con intonaco civile. I tramezzi divisorii interni sono stati realizzati con blocchetti di laterizio dello spessore di 8 cm e sono intonacati e tinteggiati su entrambi i lati. La copertura del fabbricato è del tipo piano.

Gli ambienti interni sono stati realizzati con materiali discreti, presentano discrete finiture e versano in uno stato buono di manutenzione. I pavimenti in tutti gli ambienti sono in gres porcellanato, ad eccezione dei bagni che sono in piastrelle di ceramica smaltata, le pareti degli stessi servizi igienici sono dotate anch'esse di rivestimento ceramico, così come le pareti dell'ambiente cucina per un'altezza di circa 2,40 mt; i pavimenti esterni dei balconi sono sempre in gres del tipo antiscivolo. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con pittura del tipo lavabile come pure i soffitti. L'acqua calda sanitaria è prodotta per mezzo di caldaia a gas alimentata da bombolone condominiale ed è ubicata sul balcone esterno esposto sul lato SUD dell'appartamento. La stessa caldaia a gas alimenta anche l'impianto di riscaldamento dell'appartamento a mezzo di radiatori presenti in tutti gli ambienti. I servizi igienici sono provvisti di acqua calda e acqua fredda. Nell'appartamento sono stati rilevati nei diversi ambienti n. 3 (tre) split. Le porte interne sono in legno/vetro, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera con protezioni esterne mediante scudi in acciaio del tipo "napoletano". Le utenze di elettricità ed acqua potabile sono attive e tutti gli impianti, idrico sanitario, elettrico, citofonico e riscaldamento sono realizzati sottotraccia.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (Vedi All. 3.1) e documentazione fotografica (Vedi All. 3.4).

STATO DI OCCUPAZIONE

I cespiti, come da accesso peritale eseguito in unisono al custode nominato,OMISSIS...., risultano occupati dall'esecutata insieme alla propria figlia (Vedi All.2.1).

Dal certificato contestuale di residenza e Stato di famiglia richiesto a mezzo p.e.c. dallo scrivente esperto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Nola (Vedi All.2.3), si evince che oltre all'esecutataOMISSIS...., presso l'appartamento risiede la figliaOMISSIS....,

Per maggiori dettagli si rimanda al verbale delle operazioni peritali (Vedi All.2.1) ed ai certificati di residenza e stato di famiglia rilasciati dal Comune di Nola (Vedi Allegato 2.3).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/1989 al 12/04/1991	OMISSIS...., proprietà 1000/1000	Atto di compravendita terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ...OMISSIS....	29/11/1989	56052	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V. (CE)	12/12/1989	27637	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/04/1991 al 20/06/1991	OMISSIS....proprietà 1000/1000, proprietà per 167/1000.	Regolamento condominiale Parco "Napolitano n.3"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NotaioOMISSIS....	12/04/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V. (CE)	3/05/1991	10285	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/1991	OMISSIS...., , proprietà per 500/1000,OMISSIS...., proprietà per 500/1000, deceduto inOMISSIS....in data 30/03/2021	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ...OMISSIS....	20/06/1991	611	116
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V. (CE)	24/06/1991	16019	13894
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Napoli (NA)	26/06/1991	13902	V

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

Lo scrivente Esperto ai fini di reperire la provenienza ultraventennale dei beni staggiti, a seguito di istanze inoltrate a mezzo p.e.c. all'Archivio Notarile di Napoli e presso lo studio del NotaioOMISSIS....da Palma Campania (NA), ha reperito i seguenti atti (Vedi All.2.5):

- 1) Atto di compravendita di terreno trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere (CE) in data 12/12/1989, a rogito del notaioOMISSIS...., repertorio n. 56052 del 29/11/1989, con il quale la SocietàOMISSIS...., acquistava dalla societàOMISSIS...., i seguenti suoli edificabili dell'estensione di circa 1 ettaro, are 56 e centiare 60 confinante con Via Nola-Saviano, con l'autostrada Caserta-Nola -Salerno, con beni Falco-Catanese e limitone a confine tra il territorio di Saviano e Nola. Nel N.C.T. riportato alla partita 20432, foglio 21, partita 634 di ettari 1'22'60, redditi: domenicale lire 704,950, agrario lire 183,900; particella 1371 di are 30'30, redditi: domenicale lire 151,500, agrario lire 4,5.450 ancora alla ditta Sava Armando, Umberto e Vittorio per 1/3 ciascuno e partita 5647, foglio 21, particella 1369 di are 3,70, redditi: domenicale lire 21,275 ed agrario lire 6,250 ancora alla ditta Sava Elena perché non eseguiti ancora gli atti di provenienza a dirsi....Omissis;
- 2) Atto Regolamento Condominiale del Parco "Napolitano n. 3" trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere (CE) il 3/05/1991 al n. 10285 ed a rogito del NotaioOMISSIS....da Nola (NA) repertorio n. del 12/04/1991, registrato all'Ufficio del Registro di Nola (NA) il 16/04/1991 al n. 655.
- 3) Atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere (CE) in data 24/06/1991 ai numeri 16019/13894 del NotaioOMISSIS....rogato in data 20/06/1991, repertorio 611, con il quale la signoraOMISSIS...., coniugata in regime di comunione legale con ilOMISSIS...., acquistava dalla societàOMISSIS.... i seguenti beni siti nel comune di Nola alla Via Provinciale Nola - Saviano e facenti parte del complesso edilizio denominato "Parco Napolitano n.3":
 - Appartamento al secondo piano del fabbricato distinto col numero interno 5 (cinque), servito dalla scala "B" e composto di quattro vani ed accessori, confinante con cassa scale ed area a verde per due lati. Nel N.C.E.U. di Nola detto immobile risulta censito alla Partita 8348 foglio 21 p.lla 634 sub 17, Via Provinciale Nola -Saviano, Piano 2, scala B interno 5, edificio A, giusta denuncia numero 885 presentata all'UTE di Napoli il 22 gennaio 1991;
 - Box ubicato al piano seminterrato di detto fabbricato A, scala B, distinto col numero interno 3 (tre); confinante con viale di accesso, cassa scale e box distinto col numero interno 2. Nel N.C.E.U. di Nola

l'immobile è censito alla partita 8348, foglio 21, p.lla 634, sub 33, Via Provinciale Nola-Saviano, piano S1, scala B, interno 3 edificio A giusta la succitata denuncia.

Si fa presente che, all'articolo 15 del predetto atto per NotaioOMISSIS...., laOMISSIS...., con riferimento a quanto disposto dall'articolo 2659 codice civile, come modificato dalla Legge 27 febbraio 1985 n. 52, dichiarava di *"essere coniugata con ilOMISSIS...., e col medesimo in regime di separazione dei beni"*.

Per maggiori dettagli si rimanda agli atti di provenienza dei beni immobili (Vedi All. 2.5).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta ed aggiornate al 31/03/2025 (Vedi All.2.7), per i beni oggetto di procedura ed a carico degli esecutati Sig.riOMISSIS....eOMISSIS.... nel periodo compreso dal 26/01/1996 al 31/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

Atto tra Vivi - Regolamento di Condominio

Trascritto all'Ufficio Provinciale di S.M.C.V. - CASERTA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di CASERTA il 03/05/1991

Reg. gen. 11669 - Reg. part. 10285

A favore diOMISSIS....

Quota Proprietà 1/1

ControOMISSIS....

Quota Proprietà 1/1

Rogante: NotaioOMISSIS....

Data: 12/04/1991

N° repertorio: 249186

Atto tra Vivi - Atto di compravendita

Trascritto all'Ufficio Provinciale di S.M. C.V. - CASERTA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di CASERTA il 24/06/1991

Reg. gen. 16019 - Reg. part. 13894

Quota: 1/1 del diritto di proprietà

A favore diOMISSIS....

ControOMISSIS....

Quota: 1/1 del diritto di proprietà

Rogante: NotaioOMISSIS....

Data: 20/06/1991

N° repertorio: 611

N° raccolta: 116

Verbale di pignoramento

Trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 16/11/2021

Reg. gen. 44390 - Reg. part. 32377

Quota: 1/1 del diritto di proprietà
A favore diOMISSIS..... con sede legale inOMISSIS....
controOMISSIS....

Rettifica a trascrizione Verbale di Pignoramento

Trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 17/06/2022
Reg. gen. 23348 - Reg. part. 18504
Quota: 1/2 del diritto di proprietà
A favore diOMISSIS..... con sede legale inOMISSIS....
controOMISSIS....
Pubblico Ufficiale: Ufficio Giudiziario Tribunale di Nola
Data: 18/05/2022
N° repertorio: 2527

Domanda giudiziale – Divisione Giudiziale

Trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 14/04/2023
Reg. gen. 14797 - Reg. part. 11661
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
A favore e contro
....OMISSIS....
....OMISSIS....
....OMISSIS....
....OMISSIS....
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Nola
Data: 03/04/2023
N° repertorio: 7226

Verbale di pignoramento

Trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 30/09/2024
Reg. gen. 36605 - Reg. part. 29389
Quota: 1/2 del diritto di proprietà
A favore diOMISSIS..... con sede legale inOMISSIS....
controOMISSIS....

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO

Iscritta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di S.M.C.V. – CASERTA – Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di CASERTA il 23/12/2008
Reg. gen. 16019 - Reg. part. 10285
Quota: 1/1
Importo totale: € 532.455,37
A favore di:OMISSIS..... in qualità di creditore ipotecario
contro:OMISSIS....., in qualità di debitore ipotecario
Capitale: € 354.970,25
Tasso interesse annuo: 6,518 %
Interessi: € 177.485,15
Rogante: NotaioOMISSIS....
Data: 28/11/2008

N° repertorio: 37854
N° raccolta: 21137

Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di CASERTA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di CASERTA il 14/05/2021

Reg. gen. 17724 - Reg. part. 1758

Quota: 1/1

Importo totale: € 170.000,00

A favore di:OMISSIS.... su richiesta diOMISSIS..... con sede inOMISSIS.... in qualità di
cessionario di credito

contro:OMISSIS....., in qualità di debitore ipotecario

Capitale: € 127.705,35

Tasso interesse annuo:

Interessi: € 40.000,00

Spese: € 2.294,65

Rogante: Tribunale di Nola

Data: 02/11/2015

N° repertorio: 6693

Oneri di cancellazione

La trascrizione dell'Atto di pignoramento, essendo una trascrizione pregiudizievole, dovrà essere cancellata o comunque regolarizzata nel contesto della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con pec del 19/01/2022 trasmessa al protocollo del Comune di Nola (NA), assunta al prot. n. 3662 del 20/01/2022, lo scrivente ha richiesto, tra l'altro, il certificato di destinazione urbanistica del suolo su cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento, censiti in Catasto Terreni del Comune Censuario di Nola al **Foglio 21 P.lla 634**.

Dal certificato di destinazione urbanistica protocollo n.13361 del 08/03/2022, inviato allo scrivente esperto a mezzo posta elettronica in data 09/03/2022 dal Responsabile del Procedimento del Comune di Nola (vedi All.2.4), risulta che:

“L'immobile indicato nella richiesta ed individuato al NCT sul Foglio 21, particella 634 ha destinazione ENTE URBANO e lo stesso insiste su un suolo ricadente parte in **“ZONA E” - Agricola** e parte in **“ZONA R” - Rispetto infrastrutturale e cimiteriale**, del Piano Regolatore Generale approvato dall'Amministrazione Provinciale di Napoli in data 07/06/1995 e relativa variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°18 del 31/07/2014.

Al certificato, sono allegate le Norme Tecniche attuative Art. 15 e Art. 18 del Piano Regolatore Generale, a cui si rimanda nello specifico, per il dettaglio degli interventi e delle norme specifiche (vedi All.2.4).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Con richiesta di accesso agli atti inoltrata a mezzo pec del 19.01.2022 al Comune di Nola (NA) e assunta al protocollo generale al n. 3656/2022 del 20/01/2022, lo scrivente esperto ha richiesto, tra

Relazione dell'EspertoOMISSIS....

31

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'altro, i titoli edilizi afferenti gli immobili oggetto di pignoramento, censiti in Catasto Fabbricati del Comune censuario di Nola al Foglio 21 P.IIa 634, subalterni 17 e 33 (vedi All.2.4). A seguito di ciò, si ritirava a mano in data 15/02/2022 e 22/02/2022 presso l'U.T.C. del Comune di Nola, la copia della Concessione edilizia n.19/1991 del 19/02/1991 e successiva variante alla stessa Concessione edilizia n. 118 del 24/10/1991 con la quale si "concede allaOMISSIS....nella persona diOMISSIS....con sede inOMISSIS....la facoltà di eseguire la costruzione di due fabbricati per civili abitazioni in variante alla C.E. n.19 del 19/02/1991 sul suolo distinto in Catasto al Foglio n.21, particelle 1369-1371-634 posto in Nola alla Via Provinciale Nola-Saviano secondo il progetto che si allega quale parte integrante del presente atto, composto da numero sei tavole redatte a cura dell'arch.OMISSIS....alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi" (Vedi All.2.4).

L'immobile staggito per quanto rinvenuto sui luoghi a seguito dell'accesso peritale effettuato congiuntamente al custode del compendio pignorato, non risulta conforme alla concessione edilizia n.118/91 del 24/10/1991 rilasciata in variante della concessione edilizia n.19/91 del 19/02/1991 a causa di piccole difformità interne riscontrate all'interno dell'appartamento e sanabili con la presentazione presso il Comune di Nola di una C.I.L.A. in sanatoria, i cui costi (sanzione + oneri + diritti di segreteria + competenze professionali) saranno decurtati dalla stima finale del bene. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile, come riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato allo scrivente esperto in data 09/03/2022, presenta la seguente destinazione:

"L'immobile indicato nella richiesta ed individuato al NCT sul Foglio 21, particella 634 ha destinazione ENTE URBANO e lo stesso insiste su un suolo ricadente parte in **"ZONA E" - Agricola** e parte in **"ZONA R" - Rispetto infrastrutturale e cimiteriale**, del Piano Regolatore Generale approvato dall'Amministrazione Provinciale di Napoli in data 07/06/1995 e relativa variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°18 del 31/07/2014.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da quanto potuto appurare dallo scrivente esperto presso l'U.T.C. di Nola (NA), non sembrerebbero essere stati adottati (né risultano pendenti) provvedimenti sanzionatori.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'attestato di prestazione energetica (APE) va redatto obbligatoriamente in caso di compravendita a far data dal 01/07/2009, per cui, al momento dell'avvenuta compravendita dell'appartamento staggito che risale al 20/06/1991, non occorre predisporlo. Il costo, attualmente per la redazione di un APE si aggira intorno ai 300 €. Tale somma verrà detratta dalla stima finale degli immobili (vedi All.3.4).

Si precisa che lo stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di accesso peritale, non risulta conforme alla concessione edilizia n.118/91 del 24/10/1991 rilasciata in variante della concessione edilizia n.19/91 del 19/02/1991 a causa di piccole difformità riscontrate all'interno dell'appartamento e sanabili con la presentazione presso il Comune di Nola (NA) di una C.I.L.A. in sanatoria (Vedi All.2.4 ed All.3.1 e 3.2). Infatti, nell'appartamento staggito, sono state rinvenute delle lievi difformità interne che consistono in realizzazione, variazioni e/o spostamenti lievi di tramezzature, apertura di vani porta etc che interessano la zona disimpegno, l'ambiente cucina, uno dei due locali bagno (Vedi Grafici All.3.1 ed All.3.2). Tali lievi difformità, sono sanabili presentando in Comune una C.I.L.A. in sanatoria e

con una sanzione amministrativa pari ad €. 1.000,00 (dico euro mille/00), a cui andranno aggiunti diritti comunali ed onorario professionale per un tecnico abilitato, il tutto per un valore complessivo stimato (sanzione + diritti amministrativi + compenso tecnico abilitato di circa €. 2.500,00 (dico euro duemilacinquecento/00). Di tale importo e riduzione, si terrà debitamente in conto in sede di stima finale degli immobili (vedi All.3.5). Non è stata rinvenuta agli atti l'abitabilità.

Per una più dettagliata descrizione si rimanda alle tavole grafiche dello stato dei luoghi e del confronto tra stato dei luoghi/titolo edilizio (Vedi Allegati 3.1 e 3.3.).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Lo scrivente esperto ha inoltrato a mezzo p.e.c del 28/01/2022 e con altra recente p.e.c inviata in data 31/03/2025, propria richiesta di informazioni e documenti trasmesseOMISSIS...., nella sua qualità di amministratore pro tempore del condominio "Parco Napolitano 3", sito in Nola alla Via Provinciale Saviano n.317 (Vedi All.2.6).

Il sottoscritto, ha richiesto tra l'altro, di conoscere l'importo della rata condominiale mensile ordinaria a carico dell'esecutata, se la stessa risulta essere in regola con i pagamenti dovuti, l'eventuale copia del regolamento condominiale con allegata copia delle tabelle millesimali e relativi millesimi di proprietà dell'esecutata, oltre ad altre eventuali notizie utili all'espletamento dell'incarico (Vedi All.2.6).

L'amministratore pro tempore del Condominio "Parco Napolitano 3" a mezzo di p.e.c. del 28/02/2022 e successiva del 09/03/2022, faceva pervenire allo scrivente esperto le seguenti notizie e documenti:

- Pec di riscontroOMISSIS....amministratore pro tempore del condominio "Parco Napolitano 3", sito in Nola (NA) alla Via Provinciale Saviano, n.317 del 28/02/2022 con situazione dei pagamenti a tale data della condominaOMISSIS..... L'....OMISSIS...., in risposta alla richiesta dello scrivente esperto, ha inoltrato allo scrivente esperto copia di comunicazione inviata dallo stesso allaOMISSIS...., nella quale si attesta che la stessa è in regola con i pagamenti delle quote ordinarie e straordinarie a tutto il mese di febbraio 2022. Alla presente missiva di riscontro venivano allegati:
- Regolamento di condominio del Lotto n. 1 del parco "Napolitano n.3";
- Tabelle millesimali del Fabbricato "A" allegate al regolamento di condominio.

Dall'esame della documentazione fornita, si evincono per i beni staggiti, numero 8 (otto) tabelle millesimali, di seguito si riportano le prime 3 (tre) inerenti al proprietà in generale ("1/B) e le altre 2 (due) inerenti le spese per la scala "B":

Tabella "1/B" (millesimi generali) = 162.81 millesimi per l'appartamento + 8,02 millesimi per il box;
Tabella "2/B" (millesimi scala) = 179.30 millesimi prima metà spesa, relativa all'esercizio, manutenzione e ricostruzione scala;

Tabella "3/B" (millesimi scala) = 307.77 millesimi seconda metà spesa relativa all'esercizio, manutenzione e ricostruzione scala;

Per le altre n.4 tabelle millesimali si rimanda alle Tabelle allegate

Si specificano di seguito in dettaglio, l'uso delle Tabelle millesimali innanzi riportate:

- Tabella "1/B" - Millesimi di proprietà generale.
- Tabella "2/B" - Seconda tabella millesimale per la ripartizione della prima metà spesa relativa all'esercizio, manutenzione e ricostruzione scala in proporzione al valore delle quote di proprietà;

- Tabella "3/B" – Terza tabella millesimale per la ripartizione della seconda metà spesa relativa all'esercizio, manutenzione e ricostruzione della scala in relazione all'altezza del piano rispetto al suolo.

Le restanti tabelle millesimali, attengono nello specifico:

- Tabella "4/B" – Quarta tabella millesimale per la ripartizione della spesa di pulizia scala, androne, luce scala-androne;
- Tabella "5-B" – Quinta tabella millesimale per la ripartizione spesa di manutenzione ordinaria e straordinaria delle colonne verticali di acque chiare, scure e simili;
- Tabella "6-B" – Sesta Tabella millesimale per la ripartizione spese di esercizio, manutenzione e ricostruzione adduttrici in orizzontale di scarico acque bianche e luride, fino al collettore principale, montanti acqua – luce – Sip, portoncini d'ingresso, pavimentazione rampe di ingresso, finestre scale, cancelli d'ingresso al parco con relativa automazione, antenna centralizzata, videocitofoni, area a verde e quanto altro di uso comune;
- Tabella "7-B" – Settima tabella millesimale per la ripartizione spese impianto autoclave;
- Tabella "8-B" – Ottava tabella millesimale per l'esercizio, manutenzione e ricostruzione:
 - d) del viale coperto per l'accesso ai box – scala A – n.1-2-3-4-5;
 - e) del disimpegno di accesso dai box alla scala A; (1-2-3-4-5-6-7-8);
 - f) del viale coperto per l'accesso ai box – scala B

A seguito della nomina del 10/12/2024 per la Procedura R.G.E. 161/2024, con p.e.c inviata in data 31/03/2025 all'amministratore pro tempore del Condominio "Parco Napolitano 3",OMISSIS...., lo scrivente esperto estimatore, richiedeva tra l'altro se rispetto alla precedente richiesta inoltrata a mezzo p.e.c del 28/01/2022 se la precedente certificazione rilasciata dallo stesso avesse subito qualche cambiamento e se soprattutto la quota ordinaria condominiale fosse variata e con essa se vi erano spese di manutenzione straordinaria da addebitarsi alla Sig.raOMISSIS....(Vedi All. 2.6).

L'....OMISSIS...., amministratore pro tempore del Condominio "Parco Napolitano 3", con p.e.c in risposta alla mia richiesta del 04/04/2025, mi comunicava che la precedente quota condominiale ordinaria, era mutata passando dalle precedenti **€ 74.00 alle attuali ad € 84.00** (Vedi All. 2.6).

Inoltre, lo stessoOMISSIS...., mi comunicava che la Sig.raOMISSIS....risultava essere in regola sia con le **quote ordinarie che con quelle straordinarie**. L'Assemblea ha deliberato la sostituzione del gruppo autoclave e la Sig.raOMISSIS....ha pagato regolarmente la propria quota pari ad **€ 423.00**.

Nell'atto di provenienza (compravendita) per NotarOMISSIS....da Napoli, repertorio n. 611 del 20/06/1991, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - l'Ufficio Provinciale di Caserta – SMCV - Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Caserta in data 24/06/1991 ai nn. 16019/13894 (Vedi All.2.5), all'articolo 3, si riporta che : *"Detti immobili sono compravenduti a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben noti alla parte acquirente che li riconosce di pieno gradimento senza riserve ed eccezioni, con i relativi diritti, accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive e con la proporzionale quota di diritti ed oneri condominiali, quali stabiliti dalla Legge, dai titoli di provenienza e dal regolamento di condominio relativo sia all'intero complesso edilizio di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte, sia alle aree annesse allo stesso di servizio e di accesso. Detto regolamento di condominio, con annesse tabelle millesimali è stato depositato con verbale ricevuto dal NotaioOMISSIS....di Nola in data 12 aprile 1991 registrato a Nola il 16 aprile 1991 al n.655 e trascritto*

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere il 3 maggio 1991 al n.10285".

Per ogni altra informazione inerente la proprietà in generale, i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi ed enti comuni del fabbricato nonché dell'area comune antistante il fabbricato di cui lo stesso è parte così come previsti dall'articolo 1117 c.c., ci si riporta a quanto riportato nell'atto di compravendita per NotarOMISSIS...., repertorio n. 611 del 20/06/1991, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - l'Ufficio Provinciale di Caserta - SMCV - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Caserta in data 24/06/1991 ai nn. 16019/13894 (Vedi All. 2.5).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- 1) **Bene N° 1** - Abitazione alla Via Provinciale Nola Saviano nel Catasto Fabbricati del Comune di Nola, Fg.21, p.lla 634, sub 17, cat. A/2, vani 4;
- 2) **Bene N° 2** - Autorimessa alla Via Provinciale Nola Saviano nel Catasto Fabbricati del Comune di Nola, Fg.21, p.lla 634, sub 33, cat. C/6, mq.19;

CRITERI DI STIMA

A livello europeo il concetto di valore di mercato è definito dal Regolamento 2013/575/UE: *"Per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni"*; detto valore può essere determinato con tre principali procedimenti (o metodi) di stima: Metodo del confronto di mercato (Market comparison approach o Marchet approach); Metodo finanziario (Income approach); Metodo del costo (Cost approach). Detti metodi di stima, seppur diversi tra loro, sono comunque tutti convergenti in un prezzo unico di mercato: tale prezzo è il risultato fra l'incontro della domanda e dell'offerta (prezzo di equilibrio).

Nella presente stima si è proceduto Per via comparativa, applicando il Market Comparison Approach, utilizzando i dati immobiliari di transazioni recenti (i comparables), corretti tramite i prezzi marginali, come previsto dal Codice di Tecnoborsa oltre che dalle norme internazionali, al cap.8, all. D.

Per quanto afferisce le **caratteristiche proprie dei cespiti**: *"- le caratteristiche indicate come posizionali estrinseche" andrebbero intese come caratteristiche afferenti la posizione dei fabbricati residenziali nella città (accessibilità, salubrità zonale, qualificazione e densità urbanistica); - le caratteristiche indicate come posizionali intrinseche e ambientali", riguarderebbe categorie come panoramicità, orientamento, prospicienza, soleggiamento, luminosità; - le caratteristiche indicate come tecnologiche" concernerebbero il grado di attrezzature e di finimento; - infine le caratteristiche produttive" concernerebbero condizioni quali il regime di esenzione fiscale, la situazione locativa, l'onerosità manutentiva ecc". **Per dette caratteristiche, nella presente stima, si sono adottati opportuni coefficienti correttivi, come di seguito meglio indicato.***

Il computo delle superfici è generalmente disciplinato da due principali normative, ovvero la **Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio**, e successiva **Norma UNI 11558**, ed il **D.P.R. n. 138/98, Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria**.

Per una completa trattazione dei Criteri di stima adottati, oltre che delle ulteriori decurtazioni effettuate, si rimanda allo specifico allegato **Criteri di stima e relative tabelle** (vedi All.3.4).

FONTI DATI

Le indagini di mercato per la valutazione immobiliare degli immobili in oggetto sono state eseguite sulle indicazioni di primarie agenzie immobiliari (<http://www.immobiliare.it/>), opportunamente “validate” da un ulteriore confronto con altre procedure di esecuzione in zona (<http://www.astegiudiziarie.it/>) e dei valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare – OMI (<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/>), attribuiti dalla competente Agenzia del Territorio.

Dall'agenzia immobiliare “Immobiliare.it”, possiamo desumere quanto segue:

Dati dei prezzi di richiesta degli immobili nel comune di Nola (NA): La mappa mostra i prezzi di richiesta di case, appartamenti e in generale degli immobili residenziali nel comune di Nola (NA). Per prezzi di richiesta si intendono i prezzi medi degli immobili pubblicati su Immobiliare.it nel comune di Nola (NA), il periodo di riferimento è Marzo 2025.



Andamento dei prezzi degli immobili a Nola

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Nola, sia in vendita sia in affitto.



A Marzo 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.381 al metro quadro, con un aumento del 0,66% rispetto a Marzo 2024 (1.372 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Nola ha raggiunto il suo massimo nel mese di Dicembre 2024, con un valore di € 1.428 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.284 al metro

Da altre procedure esecutive in zona, possiamo desumere quanto segue:

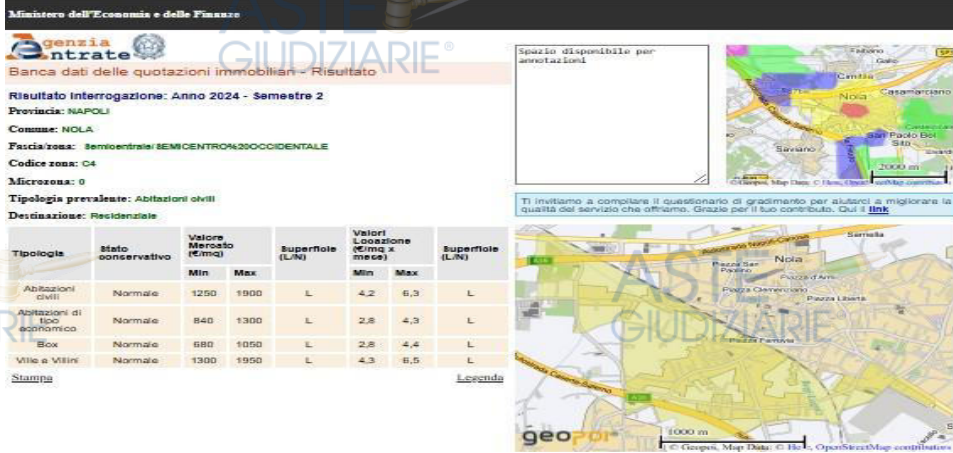
Relazione dell'Esperto OMISSIS

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalla Procedura esecutiva Tribunale di Nola, **R.G.E. 230/2022**, afferente immobile ad uso abitativo sito in Via Circumvallazione, n.13 del Comune di Nola, si evince una stima del valore di mercato dell'Ausiliario Esperto Estimatore di circa **1'350,00 €/m² per gli immobili abitativi** (salvo opportune applicazioni di coefficienti correttivi).

Dall'Agenzia del Territorio, possiamo desumere quanto segue:

Per quanto attiene la vendita degli **immobili ad uso residenziale, in zona C4 "SEMICENTRALE/SEMICENTRO ORIENTALE"** si evince una stima del valore di vendita di mercato variabile da 1.250,00 a 1900,00 €/m².



In riferimento ai dati di cui sopra, trattandosi di esecuzione forzata, si assumono i valori medi, ovvero per unità abitative civili 1.575,00 €/m².

Vero quanto sopra, **i valori medi unitari afferenti la stima degli immobili in oggetto**, desunti dal valore di mercato, altresì opportunamente calibrati attraverso ulteriori valori di riferimento a mezzo di media "pesata" (cfr. in funzione dell'attendibilità ai fini di causa dei suddetti valori) dei dati rilevati da Agenzie immobiliari (si assume un peso pari a 3), Vendite Forzare (si assume un peso pari a 2) ed Osservatorio del mercato immobiliare – OMI (si assume un peso pari a 1), risultano i seguenti:

Unità abitative:

Agenzia immobiliare (x 3)	3 x 1'381,00 €/m ²	= 4'143,00
Vendite forzate (x 2)	2 x 1'350,00 €/m ²	= 2'700,00
O.M.I. (x 1)	1 x 1'575,00 €/m ²	= 1'575,00
Valore medio (arrotondato)		8'418,00 / 6 = circa 1'403,00 €/m²

Altresì significativo è il fatto che, negli ultimi anni, si è rilevata una significativa diminuzione del valore medio del mercato immobiliare; ciò detto, unitamente all'attuale persistente stato di "recessione", **al sottoscritto Ausiliario Esperto Estimatore appare all'attualità correttamente ipotizzabile riferirsi, nella presente stima, ad un valore medio per le abitazioni di 1'403,00 €/m².**

STIMA LOTTO

Di seguito si riportano, rispettivamente le tabelle riassuntive dei valori e coefficienti correttivi adottati dal sottoscritto Ausiliario Esperto Estimatore nella presente stima, e le ulteriori spese a sostenersi.

Tabella riassuntiva dei coefficienti correttivi adottati		
<i>Caratteristiche Estrinseche: posizione, accessibilità, salubrità zonale, qualificazione e densità urbanistica, ecc. - $0,05 < K_1 < 0,35$</i>		
Posizione	Semicentrale /Periferica	-0,03 = 0,97
Presenza di verde	Discreta	+0,02 = 1,02
Traffico automobilistico	Zona a traffico elevato (confine con autostrada)	- 0,05 = 0,95
<i>Caratteristiche Intrinseche: panoramicità, orientamento, prospicienza, soleggiamento, luminosità, ecc. - $0,05 < K_2 < 0,25$</i>		
Facilità di accesso	Buona a mezzo di viale di accesso che si origina da	+0,03 = 1,03

	Via Provinciale Nola-Saviano	
Presenza di parcheggi in zona	Possibilità parcheggio solo zona interna area condominiale, mentre nella zona esterna area condominiale difficoltà di parcheggio	-0,02 = 0,98
Esposizione	Discreta – su due lati	0,00 = 1,00
Presenza di ascensore	No – Immobile catastalmente al secondo piano con piano rialzato	- 0,03 = 0,97
<i>Caratteristiche Tecnologiche: grado di attrezzature e di finimento, ecc. - 0,10 < K₂ < 0,30</i>		
Impianti	Da aggiornare ed adeguare, privi di certificazione (n.b. media in accordo alla Vetustà, Tipologia e Stato manutentivo)	0,00 = 1,00
Grado di finiture interne	appartamento in discreto stato. Le finiture sono da aggiornare ed adeguare (n.b. media in accordo alla Vetustà, Tipologia e Stato manutentivo)	0,00 = 1,00
Grado di finiture esterne	In discreto stato in relazione all'età del fabbricato stesso (n.b. media in accordo alla Vetustà, Tipologia e Stato manutentivo)	0,00 = 1,00
<i>Caratteristiche Produttive: regime di esenzione fiscale, la situazione locativa, l'onerosità manutentiva, ecc. 0,05 < K₂ < 0,10</i>		
Tipologia immobile	Appartamento in condominio	0,00 = 1,00
Conformità Edilizia	L'appartamento non risulta conforme alla concessione edilizia poiché sono state effettuate modifiche interne che consistono in eliminazione e/o spostamenti delle tramezzature. Le difformità riscontrate sono sanabili con una C.I.L.A. in sanatoria per quanto attiene la diversa distribuzione degli ambienti rinvenuta. Il costo della C.I.L.A. è stato detratto dalla stima finale del bene. Non è stata rinvenuta agli atti l'abitabilità	- 0,03 = 0,97
Vetustà	Circa 35 anni	- 0,20 = 0,80
Stato di occupazione	Occupato dalla persona esecutata e da altra persona della sua famiglia" (Si considera libero, in seguito alla consolidata giurisprudenza degli ill.mi G.E. del tribunale di Nola, di disporre in casi analoghi, la liberazione dell'immobile prima della vendita)	0,00 = 1,00
Assenza di garanzia per vizi dei beni	Art. 568 del Regio Decreto 267 del 16/03/42 (come modificato dal D.L. 83 del 27/06/2015)	- 0,03 = 0,97
<u>Coefficiente correttivo totale</u>		<u>Circa 0,69</u>

Il valore medio unitario, per i cespiti in esame, in accordo a quanto sopra, risulta quindi pari ad 0,69 x 1'403,50 €/m² = circa **968,07 €/m²**; atteso che la superficie equivalente (rapportata alla residenziale di riferimento), risulta di **170,61 m²**, il valore dei cespiti (salvo ulteriori oneri e spese da detrarsi) ammonta a: 968,07 €/m² x 170,61 m² = **165'162,42 €**

La superficie equivalente dei due beni staggiti calcolata in perizia e costituente il lotto unico, risulta essere:

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLA (NA) - VIA SAVIANO, N.317, ISOLATO A, SCALA B, PIANO 2, INTERNO 5, FOGLIO 21, P.LLA 634, SUB 17

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione: ambienti da 1 a 10	135,67 mq	152,95 mq	1,00	152,95 mq	2,90 m	2
Balconi: da 11 a 12	24,56 mq	25,64 mq	0,25	6,41 mq	0,00 m	2

Totale superficie convenzionale: 159,36 mq

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NOLA (NA) - VIA SAVIANO, N.317, ISOLATO A, SCALA B, PIANO S1, INTERNO 3, FOGLIO 21, P.LLA 634, SUB 33

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box-auto: ambiente 1	19,34 mq	22,50 mq	0,50	11,25 mq	3,05 m	S1
Totale superficie convenzionale:				11,25 mq		

Il computo delle superfici è stato condotto in accordo alla Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio, e successiva Norma UNI 11558, eventualmente integrato anche dal D.P.R. n. 138/98, Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

⁽¹⁾ Le superfici convenzionali dei balconi, sono calcolate applicando il coefficiente pari a 25% fino ad una superficie massima di mq. 25,00 mentre, per la parte eccedente si applica un coefficiente pari al 10%, mentre quelle della terrazza non residenziale, sono calcolate applicando il coefficiente pari a 35% fino ad una superficie massima di mq 25,00, mentre per la parte eccedente si applica un coefficiente pari al 10%.

La superficie complessiva (Bene 1 + Bene 2) è pari a (159,36 + 11,25) = mq. 170,61

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento in Nola (NA) - Via Provinciale Nola-Saviano, n.317, interno 5, piano 2	159,36 mq	968,07 €/mq	€ 154.271,63	100,00	€ 154.271,63
Bene N° 2 - Garage Nola (NA) - Via Provinciale Nola-Saviano, n.317, interno 3, piano S1	11,25 mq	968,07 €/mq	€ 10.890,79	100,00	€ 10.890,79
Valore di stima (salvo ulteriori spese e costi a detrarsi):					€ 165.162,42

Atteso che la superficie equivalente (rapportata alla residenziale di riferimento), risulta essere di 170,61 m², il valore dei cespiti (salvo ulteriori oneri e spese da detrarsi) ammonta a: 968,07 €/m² x 170,61 m² = 165'162,42 €.

A detto valore sono ancora a detrarsi:

- spese tecniche per certificazione energetica unità, stimabili complessivamente in circa **300,00 €**;
- compenso e spese per tributi per nuovo accatastamento appartamento oggetto di procedura mediante presentazione di Do.c.f.a. all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio, Servizi Catastali, stimabili complessivamente in circa **600,00 €**;
- spese per la C.I.L.A. in sanatoria occorrente per la diversa distribuzione degli ambienti, prevedono una sanzione amministrativa di 1.000,00 € (dico mille euro), inoltre, bisogna prevedere il costo di un tecnico abilitato per la redazione della C.I.L.A. oltre, alla redazione di documento finale di regolare esecuzione dei lavori, per queste attività si valuta una spesa complessiva di **circa 2.500,00 € (dico duemilacinquecento euro)**, comprensiva dei diritti amministrativi da versarsi al Comune di Nola(NA).

Valido quanto innanzi, **il più probabile valore commerciale del Bene N°1 e Bene N°2 - LOTTO 1**, (dedotto delle spese ed oneri ancora a sostenersi), **ammonta** complessivamente ad € 165.162,42 - (€ 300,00+ € 600,00+-

€ 2.500,00) = € 161.762,42 che si ritiene poter approssimare a **162.000,00 €** (euro centosessantadeemila/00).

Valore di stima: € 165.162,42
Deprezzamento del 1,91%
Valore finale di stima: € 162.000,00

Per ogni ulteriore dettaglio in merito al metodo di stima utilizzato, si rimanda all'allegato 3.5 "Criteri di stima e relative tabelle".

CONCLUSIONI

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

Il sottoscritto esperto, ha provveduto ad inviare a mezzo P.E.C. in data 7/04/2025 la Bozza della stima completa di allegati alle parti tutte. Trascorso il termine assegnato, non sono pervenute osservazioni e/o note dalle parti.

Il sottoscritto Esperto resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito alla presente.

San Sebastiano al Vesuvio, li 24/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

OMISSIS....

ELENCO ALLEGATI

La presente perizia è composta, oltre alla presente relazione, dai seguenti allegati, che ne costituiscono parte integrante:

ALL.1) – Comunicazioni, conferimento, mandato, istanze ed altre disposizioni dell'ill.mo G.E., dell'Esperto e del Custode Giudiziario

1.1) - Nomina Esperto del Tribunale di Nola del 06/12/2021 e giuramento telematico del 13/12/2021 per procedura R.G.E. 165/2021 e nomina nell'Udienza del 10/12/2024 per procedura R.G.E. 161/2024;

ALL.2) – Verbali delle operazioni peritali, richieste e documentazione prodotta da pubblici uffici

2.1) - Verbali delle operazioni peritali del 14/01/2022;

2.2) - Visure effettuate telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali – Visure storiche per immobile, estratto di mappa, planimetrie catastali;

2.3) - Certificati contestuali di residenza e stato di famiglia dell'esecutata e dei propri figli rilasciati dal Comune di Nola (NA), estratto per riassunto degli atti di matrimonio con annotazioni rilasciato dal Comune di Napoli, certificato di morte del marito dell'esecutata ed ispezione telematica in danno del *de cuius* ove si evince assenza denuncia di successione;

2.4) - Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Nola (NA) e relative richieste del sottoscritto esperto;

2.5) - Atti notarili di provenienza ultraventennale e successivi;

2.6) - Documentazione ricevuta dall'Amministratore pro tempore del Condominio "Parco Napolitano 3" sito in Nola (NA) alla Via Provinciale Nola-Saviano n. 317 e relative richieste dello scrivente esperto l'ultima rinnovata a mezzo p.e.c. del 31/03/2025 e conseguente risposta ricevuta in data 04/04/2025;

2.7) - Visure ipotecarie effettuate telematicamente in data 04/03/2022 e rinnovate in data 31/03/2025 presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta – Territorio Servizio di pubblicità Immobiliare di Caserta;

2.8) - Certificato assenza di terreni gravati da Usi Civici nell'intero territorio comunale di Nola (NA);

2.9) - Bozza C.T.U. inviata alle parti in data 7/04/2025 con allegate ricevute telematiche di ricezione.

ALL.3) – Rilievo planimetrico stato dei luoghi, sovrapposizioni planimetrie stato dei luoghi con planimetrie catastali e titoli edilizi rinvenuti, documentazione fotografica, tabelle coefficienti correttivi

3.1) - Planimetrie dello stato dei luoghi;

3.2) - Sovrapposizioni stato dei luoghi/schede catastali;

3.3) - Sovrapposizioni stato dei luoghi/titolo edilizio;

3.4) - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;

3.5) - Criteri di stima e relative tabelle.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nola (NA)-Via Provinciale Nola-Saviano, n.317, interno 5, piano 2. I beni oggetto di pignoramento fanno parte della maggiore consistenza di un complesso edilizio denominato "Parco Napolitano 3", ubicato in zona semicentrale/periferica del Comune di Nola e sito alla Via Provinciale Nola-Saviano, n.317, costituito nello specifico da n. 2 fabbricati speculari adibiti a civili abitazioni, costituenti gli isolati denominati "A" e "B". Entrambi i fabbricati risultano composti nella loro interezza da un piano seminterrato adibito ad autorimessa, piano rialzato, primo e secondo piano. Ognuno dei fabbricati risulta servito da due distinti corpi scala denominati a loro volta "A" e "B". L'appartamento oggetto di procedura, trovasi al secondo piano della scala "B" dell'isolato "A" ed è contraddistinto con l'interno numero cinque, esso risulta posto alla destra di chi giunge sul pianerottolo di smonto percorrendo il verso di salita della cassa scale. La suddetta scala "B" dell'isolato "A", collega tutti i piani dello stesso, partendo dal piano seminterrato sino al lastrico di copertura, servendo due unità immobiliari a piano per un numero complessivo di sei appartamenti a cui si aggiungono gli altri nove serviti dalla scala "A" per un numero complessivo di 15 appartamenti siti nell'isolato "A". Non vi è presenza di ascensore nel fabbricato. L'intera scala "B" presenta su tre lati pareti verniciate e pulite, il corrimano è in acciaio, mentre i gradini delle rampe della scala sono rivestiti con marmo chiaro. L'ingresso all'intero complesso edilizio avviene da un viale che si diparte da Via Provinciale Nola-Saviano e si prolunga, in direzione nord-ovest, diramandosi in viali di accesso ai singoli edifici. All'esterno il complesso è protetto su tutti e quattro i lati, l'ingresso principale è posto dal lato della Via Provinciale Nola-Saviano all'altezza del civico n.317 ed è costituito da un varco carraio ed uno pedonale entrambi automatizzati. L'intera area esterna condominiale permette un'agevole zona di transito e parcheggio protetta su tre lati con muratura sormontata da ringhiera. Mentre, il lato NORD del lotto, risulta nello specifico protetto da piccolo muretto con sovrastante ringhiera e delimita il confine dell'area condominiale esterna del "Parco Napolitano 3" con il piede del rilevato del tratto autostradale A30 Caserta-Nola-Salerno. Un ulteriore varco carraio automatizzato è presente sul lato SUD-OVEST del lotto, esso immette sulla strada laterale denominata Via S. Liberatore. La zona esterna, antistante i due fabbricati, presenta una discreta vegetazione con presenza di piccole aiuole. L'ingresso al locale box al piano seminterrato, avviene come riportato innanzi, o a mezzo della cassa scale, oppure direttamente dall'area esterna condominiale a mezzo di una rampa carraia percorribile in doppio senso che, conduce ai garage siti piano seminterrato. Esiste anche una scala addossata alla parete in rilevato che dall'area condominiale esterna antistante il fabbricato "A", conduce alla zona di manovra scoperta del piano seminterrato. Il locale autorimessa presenta l'interno numero tre, risulta essere il primo sulla sinistra percorrendo in discesa la rampa della scala "B" condominiale, mentre, risulta essere l'ultimo posto sul lato destro della stessa scala "B" dell'Isolato "A" percorrendo l'intera zona di manovra se si proviene dalla rampa carraia esterna al fabbricato. L'ambiente non risulta contraddistinto esternamente da alcun numero identificativo, risulta protetto esternamente da una serranda metallica ed internamente risulta munito di energia elettrica. L'appartamento oggetto della presente procedura è riportato in catasto come categoria A/2, classe 4 - Abitazione di tipo civile (sono le normali abitazioni, con rifiniture semplici di impianti e servizi), ed è costituito attualmente da un ambiente ingresso/soggiorno a cui si accede direttamente dalla scala comune, l'ambiente soggiorno risulta munito di un infisso/balcone che immette esternamente ad un balcone a livello posto sul prospetto principale del fabbricato con esposizione a NORD, nello stesso ambiente vi è anche un infisso/finestra. Dall'ingresso, proseguendo, vi è un disimpegno che sviluppa in senso antiorario i seguenti ambienti: locale cucina che risulta munito di infisso/balcone a mezzo del quale si accede ad un balcone esterno a livello con esposizione sul lato SUD dell'appartamento; locale antibagno dal quale si è immessi nel locale w.c. della zona giorno munito di infisso/finestra con presenza di sanitari e piatto doccia; secondo locale w.c. sito nella zona notte dell'appartamento munito



di infisso/finestra, con presenza di sanitari e vasca da bagno; camera da letto munita di infisso/finestra; piccolo locale deposito senza finestra; camera da letto matrimoniale munita di infisso/finestra; camera da letto munita di infisso/finestra. Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 634, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 634, Sub. 17, Categoria A/2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), così come riportato nell'atto di pignoramento e nella successiva relazione notarile allegata agli atti della procedura. Destinazione urbanistica: Con pec del 19/11/2021 trasmessa al protocollo del Comune di Nola (NA), assunta al prot. n. 3662 del 20/11/2021, lo scrivente ha richiesto, tra l'altro, il certificato di destinazione urbanistica del suolo su cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento, censiti in Catasto Terreni del Comune Censuario di Nola al Foglio 21 P.lla 634. Dal certificato di destinazione urbanistica protocollo 13361 del 08/03/2022, trasmesso allo scrivente a mezzo posta elettronica del 09/03/2022 dal Responsabile del procedimento dell'UTC di Nola (NA) vedi All.2.4), risulta che "L'immobile indicato nella richiesta ed individuato al NCT sul Foglio 21, particella 634 ha destinazione ENTE URBANO e lo stesso insiste su un suolo ricadente parte in "ZONA E" - Agricola e parte in "ZONA R" - Rispetto infrastrutturale e cimiteriale, del Piano Regolatore Generale approvato dall'Amministrazione Provinciale di Napoli in data 07/06/1995 e relativa variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°18 del 31/07/2014. Nello specifico, per il dettaglio degli interventi e delle norme specifiche, si rimanda al suddetto certificato rilasciato dall'UTC del Comune di Terzigno (NA).

Bene N° 2 - Garage ubicato a Nola (NA)-Via Provinciale Nola-Saviano, n.317, interno 3, piano S1

Il box-auto oggetto della presente procedura è riportato in catasto come categoria C/6, classe 6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (garage, box auto o posti macchina, stalle e scuderie.), risulta protetto da serranda metallica, ed è costituito da un ambiente unico con accesso sia dalla rampa carraia esterna, con accesso a questa direttamente dall'area esterna di manovra comune antistante il fabbricato "A", oppure, a mezzo di scala esterna gettata in opera che dall'area condominiale esterna quota zero, conduce al sottostante piano seminterrato, oppure, ancora, a mezzo della cassa scala "B" a servizio del fabbricato "A". Il locale, posto al piano seminterrato è contraddistinto con l'interno numero tre, ma esternamente non risulta presente alcun identificativo, presenta una forma rettangolare di tipo regolare e risulta lastricato con mattonelle. Lo stesso, risulta munito di un piccolo infisso rettangolare in alluminio sulla parete posta sul lato SUD del fabbricato. Sulla stessa parete, è visibile attraversamento costituito da tubazione di scarico delle acque. Nell'ambiente risulta attualmente presente impianto elettrico funzionante, nel suo complesso il locale presenta una condizione discreta e nel suo interno attualmente sono depositati su scaffalatura metallica materiale di tipo vario. Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part.634, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati- Fg. 21, Part. 643, Sub. 33, Categoria C/6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), così come riportato nell'atto di pignoramento e nella successiva relazione notarile allegata agli atti della procedura. Destinazione urbanistica: Con pec del 19/11/2021 trasmessa al protocollo del Comune di Nola (NA), assunta al prot. n. 3662 del 20/11/2021, lo scrivente ha richiesto, tra l'altro, il certificato di destinazione urbanistica del suolo su cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento, censiti in Catasto Terreni del Comune Censuario di Nola al Foglio 21 P.lla 634. Dal certificato di destinazione urbanistica protocollo 13361 del 08/03/2022, trasmesso allo scrivente a mezzo posta elettronica del 09/03/2022 dal Responsabile del procedimento dell'UTC di Nola (NA) vedi All.2.4), risulta che "L'immobile indicato nella richiesta ed individuato al NCT sul Foglio 21, particella 634 ha destinazione ENTE URBANO e lo stesso insiste su un suolo ricadente parte in "ZONA E" - Agricola e parte in "ZONA R" - Rispetto infrastrutturale e cimiteriale, del Piano Regolatore Generale approvato dall'Amministrazione Provinciale di Napoli in data 07/06/1995 e relativa variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°18 del 31/07/2014. Nello specifico, per il dettaglio degli interventi e delle norme specifiche, si rimanda al suddetto certificato rilasciato dall'UTC del Comune di Terzigno (NA).

Prezzo base d'asta: € 162.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 165/2021+ 161/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 162.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nola (NA) - Via Provinciale Nola-Saviano, n.317, interno 5, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part.634, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 634, Sub. 17, Categoria A/2	Superficie	159,36 mq (sup. Commerciale)
Stato conservativo:	In sede di accesso peritale, dopo accertamento visivo esterno, sia le parti comuni che l'unità abitativa si presentano in discrete condizioni di stato manutentivo. Gli ambienti esterni del viale di accesso e dell'appartamento sono in buone condizioni come è possibile vedere dal rilievo fotografico eseguito dal sottoscritto esperto. Le utenze di elettricità, gas ed acqua potabile, sono attive, gli impianti, manchevoli dei certificati di conformità, sono funzionanti e sono i seguenti: idrico-sanitario, elettrico, gas e citofonico, l'acqua calda sanitaria ed il riscaldamento degli ambienti attraverso radiatori, vengono effettuati grazie a caldaia esterna posta su balcone esterno a livello ed alimentata da bombolone condominiale di gas fornita da ditta privata. Si sono rinvenuti tre condizionatori d'aria con, split interni nell'appartamento. Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera, protetti esternamente da scudi in acciaio del tipo "napoletano". Durante le operazioni peritali eseguite in unisono al custode del compendio pignoratoOMISSIS....., non sono stati consegnati i certificati di conformità degli impianti (Vedi All.2.2). Manca l'attestato di prestazione energetica (APE), il cui costo, pari a circa € 300,00, verrà detratto dalla stima finale degli immobili.		
Descrizione:	I beni oggetto di pignoramento fanno parte della maggiore consistenza di un complesso edilizio denominato "Parco Napolitano 3", ubicato in zona semicentrale/periferica del Comune di Nola e sito alla Via Provinciale Nola- Saviano, n.317, costituito nello specifico da n. 2 fabbricati speculari adibiti a civili abitazioni, costituenti gli isolati denominati "A" e "B". Entrambi i fabbricati risultano composti nella loro interezza da un piano seminterrato adibito ad autorimessa, piano rialzato, primo e secondo piano. Ognuno dei fabbricati risulta servito da due distinti corpi scala denominati a loro volta "A" e "B". L'appartamento oggetto di procedura, trovasi al secondo piano della scala "B" dell'isolato "A" ed è contraddistinto con l'interno numero cinque, esso risulta posto alla destra di chi giunge sul pianerottolo di smonto percorrendo il verso di salita della cassa scale. La suddetta scala "B" dell'isolato "A", collega tutti i piani dello stesso, partendo dal piano seminterrato sino al lastrico di copertura, servendo due unità immobiliari a piano per un numero complessivo di sei appartamenti a cui si aggiungono gli altri nove serviti dalla scala "A" per un numero complessivo di 15 appartamenti siti nell'isolato "A". Non vi è presenza di ascensore nel fabbricato. L'intera scala "B" presenta su tre lati pareti verniciate e pulite, il corrimano è in acciaio, mentre i gradini delle rampe della scala sono rivestiti con marmo chiaro. L'ingresso all'intero complesso edilizio avviene da un viale che si diparte da Via Provinciale Nola-Saviano e si prolunga, in direzione nord-ovest, diramandosi in viali di accesso ai singoli edifici. All'esterno il complesso è protetto su tutti e quattro i lati, l'ingresso principale è posto dal lato della Via Provinciale Nola-Saviano all'altezza del civico n.317 ed è costituito da un varco carraio ed uno pedonale entrambi automatizzati. L'intera area esterna condominiale permette un'agevole zona di transito e parcheggio protetta su tre lati con muratura sormontata da ringhiera. Mentre, il lato NORD del lotto, risulta nello specifico protetto da piccolo muretto con sovrastante ringhiera e delimita il confine dell'area condominiale esterna del "Parco Napolitano 3" con il piede del rilevato del tratto autostradale A30 Caserta-Nola-Salerno. Un ulteriore varco carraio automatizzato è presente sul lato SUD-OVEST del lotto, esso immette sulla strada laterale denominata Via S. Liberatore. La zona esterna, antistante i due fabbricati, presenta una discreta vegetazione con presenza di piccole aiuole. L'ingresso al locale box al piano seminterrato, avviene come riportato innanzi, o a mezzo della cassa scale, oppure direttamente dall'area esterna condominiale a mezzo di una rampa carraia percorribile in doppio senso che, conduce ai garage siti piano seminterrato. Esiste anche una scala addossata alla parete in rilevato che dall'area condominiale esterna antistante il fabbricato "A", conduce alla zona di manovra scoperta del piano seminterrato. Il locale autorimessa presenta l'interno numero tre, risulta essere il primo sulla sinistra percorrendo in discesa la rampa della scala "B" condominiale, mentre, risulta essere l'ultimo posto sul lato destro della stessa scala "B" dell'isolato "A" percorrendo l'intera zona di manovra se si proviene dalla rampa carraia esterna al fabbricato. L'ambiente non risulta contraddistinto esternamente da alcun numero identificativo, risulta protetto esternamente da una serranda metallica ed internamente		

	risulta munito di energia elettrica.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	I cespiti, come da accesso peritale eseguito in unisono al custode nominato,OMISSIS...., risultano occupati dall'esecutata insieme alla propria figlia. Dal certificato contestuale di residenza e Stato di famiglia richiesto a mezzo p.e.c. dallo scrivente esperto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Nola, si evince che oltre all'esecutataOMISSIS...., presso l'appartamento risiede la figliaOMISSIS....,

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Nola (NA) – Via Provinciale Nola-Saviano, n.317, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 634 Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 634, Sub. 33, Categoria C/6	Superficie	11,25 mq (sup. Commerciale)
Stato conservativo:	Il box-auto oggetto della presente procedura è riportato in catasto come categoria C/6, classe 6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (garage, box auto o posti macchina, stalle e scuderie.), risulta protetto da serranda metallica, ed è costituito da un ambiente unico con accesso sia dalla rampa carraia esterna, con accesso a questa direttamente dall'area esterna di manovra comune antistante li fabbricato "A", oppure, a mezzo di scala esterna gettata in opera che dall'area condominiale esterna quota zero, conduce al sottostante piano seminterrato, oppure, ancora, a mezzo della cassa scala "B" a servizio del fabbricato "A". Il locale, posto al piano seminterrato è contraddistinto con l'interno numero tre, ma esternamente non risulta presente alcun identificativo, presenta una forma rettangolare di tipo regolare e risulta lastricato con mattonelle. Lo stesso, risulta munito di un piccolo infisso rettangolare in alluminio sulla parete posta sul lato SUD del fabbricato. Sulla stessa parete, è visibile attraversamento costituito da tubazione di scarico delle acque. Nell'ambiente risulta attualmente presente impianto elettrico funzionante, nel suo complesso il locale presenta una condizione discreta e nel suo interno attualmente sono depositati su scaffalatura metallica materiale di tipo vario.		
Descrizione:	I beni oggetto di pignoramento fanno parte della maggiore consistenza di un complesso edilizio denominato "Parco Napolitano 3", ubicato in zona semicentrale/periferica del Comune di Nola e sito alla Via Provinciale Nola- Saviano, n.317, costituito nello specifico da n. 2 fabbricati speculari adibiti a civili abitazioni, costituenti gli isolati denominati "A" e "B". Entrambi i fabbricati risultano composti nella loro interezza da un piano seminterrato adibito ad autorimessa, piano rialzato, primo e secondo piano. Ognuno dei fabbricati risulta servito da due distinti corpi scala denominati a loro volta "A" e "B". L'appartamento oggetto di procedura, trovasi al secondo piano della scala "B" dell'isolato "A" ed è contraddistinto con l'interno numero cinque, esso risulta posto alla destra di chi giunge sul pianerottolo di smonto percorrendo il verso di salita della cassa scale. La suddetta scala "B" dell'isolato "A", collega tutti i piani dello stesso, partendo dal piano seminterrato sino al lastrico di copertura, servendo due unità immobiliari a piano per un numero complessivo di sei appartamenti a cui si aggiungono gli altri nove serviti dalla scala "A" per un numero complessivo di 15 appartamenti siti nell'isolato "A". Non vi è presenza di ascensore nel fabbricato. L'intera scala "B" presenta su tre lati pareti verniciate e pulite, il corrimano è in acciaio, mentre i gradini delle rampe della scala sono rivestiti con marmo chiaro. L'ingresso all'intero complesso edilizio avviene da un viale che si diparte da Via Provinciale Nola-Saviano e si prolunga, in direzione nord-ovest, diramandosi in viali di accesso ai singoli edifici. All'esterno il complesso è protetto su tutti e quattro i lati, l'ingresso principale è posto dal lato della Via Provinciale Nola-Saviano all'altezza del civico n.317 ed è costituito da un varco carraio ed uno pedonale entrambi automatizzati. L'intera area esterna condominiale permette un'agevole zona di transito e parcheggio protetta su tre lati con muratura sormontata da ringhiera. Mentre, il lato NORD del lotto, risulta nello specifico protetto da piccolo muretto con sovrastante ringhiera e delimita il confine dell'area condominiale esterna del "Parco Napolitano 3" con il piede del rilevato del tratto autostradale A30 Caserta-Nola-Salerno. Un ulteriore varco carraio automatizzato è presente sul lato SUD-OVEST del lotto, esso immette sulla strada laterale denominata Via S. Liberatore. La zona esterna, antistante i due fabbricati, presenta una discreta vegetazione con presenza di piccole aiuole. L'ingresso al locale box al piano seminterrato, avviene come riportato innanzi, o a mezzo della cassa scale, oppure direttamente dall'area esterna condominiale a mezzo di una rampa carraia percorribile in doppio senso che, conduce ai garages siti piano seminterrato. Esiste anche una scala addossata alla parete in rilevato che dall'area condominiale esterna antistante il fabbricato "A", conduce alla zona di manovra scoperta del piano seminterrato. Il locale autorimessa presenta l'interno numero tre, risulta essere il primo sulla sinistra percorrendo in discesa la rampa della scala "B" condominiale, mentre, risulta essere l'ultimo		

	posto sul lato destro della stessa scala "B" dell'Isolato "A" percorrendo l'intera zona di manovra se si proviene dalla rampa carraia esterna al fabbricato. L'ambiente non risulta contraddistinto esternamente da alcun numero identificativo, risulta protetto esternamente da una serranda metallica ed internamente risulta munito di energia elettrica.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	I cespiti, come da accesso peritale eseguito in unisono al custode nominato,OMISSIS...., risultano occupati dall'esecutata insieme alla propria figlia. Dal certificato contestuale di residenza e Stato di famiglia richiesto a mezzo p.e.c. dallo scrivente esperto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Nola, si evince che oltre all'esecutataOMISSIS...., presso l'appartamento risiede la figliaOMISSIS....,

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta ed aggiornate al 31/03/2025 (Vedi All.2.7), per i beni oggetto di procedura ed a carico degli esecutati Sig.riOMISSIS.... eOMISSIS.... nel periodo compreso dal 26/01/1996 al 31/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO

Iscritta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di S.M.C.V. - CASERTA - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare di CASERTA il 23/12/2008

Reg. gen. 16019 - Reg. part. 10285

Quota: 1/1

Importo totale: € 532.455,37

A favore di:OMISSIS.... in qualità di creditore ipotecario

contro:OMISSIS...., in qualità di debitore ipotecario

Capitale: € 354.970,25

Tasso interesse annuo: 6,518 %

Interessi: € 177.485,15

Rogante: NotaioOMISSIS....

Data: 28/11/2008

N° repertorio: 37854

N° raccolta: 21137

Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di CASERTA - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare di CASERTA il 14/05/2021

Reg. gen. 17724 - Reg. part. 1758

Quota: 1/1

Importo totale: € 170.000,00

A favore di:OMISSIS.... su richiesta diOMISSIS.... con sede inOMISSIS.... in qualità di cessionario di credito

contro:OMISSIS...., in qualità di debitore ipotecario

Capitale: € 127.705,35

Tasso interesse annuo:

Interessi: € 40.000,00

Spese: € 2.294,65

Rogante: Tribunale di Nola

Data: 02/11/2015

N° repertorio: 6693

Trascrizioni

Verbale di pignoramento

Trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 16/11/2021

Reg. gen. 44390 - Reg. part. 32377

Quota: 1/1 del diritto di proprietà

A favore diOMISSIS.... con sede legale inOMISSIS....

C.F. 14426371002
controOMISSIS....

Rettifica a trascrizione Verbale di Pignoramento

Trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 17/06/2022

Reg. gen. 23348 - Reg. part. 18504

Quota: 1/2 del diritto di proprietà

A favore diOMISSIS..... con sede legale inOMISSIS....

controOMISSIS....

Pubblico Ufficiale: Ufficio Giudiziario Tribunale di Nola

Data: 18/05/2022

N° repertorio: 2527

Domanda giudiziale – Divisione Giudiziale

Trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 14/04/2023

Reg. gen. 14797 - Reg. part. 11661

Quota: 1/1 del diritto di proprietà

A favore e contro

....OMISSIS....

....OMISSIS....

....OMISSIS....

....OMISSIS....

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Nola

Data: 03/04/2023

N° repertorio: 7226

Verbale di pignoramento

Trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 30/09/2024

Reg. gen. 36605 - Reg. part. 29389

Quota: 1/2 del diritto di proprietà

A favore diOMISSIS..... con sede legale inOMISSIS....

controOMISSIS....

Oneri di cancellazione

La trascrizione dell'Atto di pignoramento, essendo una trascrizione pregiudizievole, dovrà essere cancellata o comunque regolarizzata nel contesto della procedura.