

TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Spiezia Emma, nell'Esecuzione Immobiliare 54/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	14
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 54/2024 del R.G.E.	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 38.289,00	22

In data 23/04/2024, il sottoscritto Arch. Spiezia Emma, con studio in Via Mario De Sena, 169 - 80035 - Nola (NA), email emma.spiezia71@gmail.com, PEC emma.spiezia@archiworldpec.it, Tel. 339 63 19 806, Fax 081 51 27 580, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Armando Diaz, 49/C



DESCRIZIONE

Il bene oggetto della Procedura esecutiva n. RGE 54/2024 Tribunale di Nola, consiste in un appartamento indipendente su due livelli - P. Terra e Primo, sito in zona centrale, al margine del centro storico del comune di Camposano, alla Via Armando Diaz 49/C, con ingresso posto all'interno di un cortile comune, accessibile mediante cancello in ferro dalla strada comunale su cui si apre. Il comune di Camposano è un comune italiano di circa 5.000 abitanti, rientrando nella Città Metropolitana di Napoli in Campania; situato a circa 30 chilometri ad est dal capoluogo, fa parte dei comuni del nolano. Il suo centro è posto ad una distanza di circa 4 Km. dalla cittadina di Nola, nella quale sono allocati i più importanti uffici pubblici, servizi ed edifici scolastici di

istruzione superiore, oltre che i principali svincoli degli assi di collegamento a livello provinciale e regionale, quali il casello "Nola" dell'Autostrada A16 Napoli-Canosa e A30 Caserta-Salerno, la Strada Statale 7Bis che la collega il Comune con Baiano e Avellino in direzione Est, con Pomigliano d'Arco e Napoli in direzione Ovest, mentre la più vicina stazione della Circumvesuviana, linea Napoli/Nola/Baiano, stazione di Camposano, dista circa 1,0 Km. Esso inoltre si trova ad una distanza pedonale, circa 400 mt, sia dal municipio e quindi dal centro del comune, dove sono presenti diversi esercizi commerciali, la farmacia e l'ufficio postale, sia dall'istituto scolastico comprensivo comunale. Il bene in oggetto, costituente un corpo di fabbrica indipendente, su due livelli, posto all'interno di un cortile comune ad ulteriori quattro corpi di fabbrica tra i quali è inserito con un tipico sviluppo "a corte", si presenta attualmente come una Unità Immobiliare a destinazione residenziale indipendente di tre vani più accessori, distribuita tra piano terra, con soggiorno e cucina e piano primo con due camere e wc, collegati mediante scala interna.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Armando Diaz, 49/C

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Esaminati gli atti della Procedura n. 54/2024 RGE Tribunale di Nola, si è accertato che è stata prodotta dal creditore procedente certificazione notarile contenente le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari; risultavano presenti agli atti anche: Titolo esecutivo, Atto di precetto, Verbale di Pignoramento immobiliare con relativa nota di trascrizione.

Sono stati in aggiunta acquisiti dalla scrivente i seguenti documenti, ritenuti indispensabili allo svolgimento dell'incarico assegnato:

- Copia conforme dell'atto di compravendita per Notaio Guido Criscuolo del 29/01/2003, rep n. 11841/racc n. 5514, che costituisce titolo di provenienza a favore dell'esecutato del presente bene, costituente anche titolo di provenienza ultraventennale dell'immobile in oggetto;
- Copia della Autorizzazione Sindacale n. 18 del 05/09/1986 rilasciata dal Comune di Camposano alla sig.ra **** Omissis ****;
- copia dell'atto di compravendita del 05/01/1971 per notaio Nicola Salomone, rep. n. 728, racc n. 274;
- Certificato di residenza e stato di famiglia dell'esecutato;
- Visure catastali e planimetria storica aggiornata;
- Ispezioni ipotecarie aggiornate.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dai certificati anagrafici acquisiti dalla scrivente, il sig. **** Omissis **** esecutato, è risultato coniugato con **** Omissis ****, in data successiva all'acquisto del bene pignorato, avvenuta per atto di compravendita del 29/01/2003, quando lo stesso era "di stato libero".

CONFINI

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva, censito al catasto fabbricati del comune di Camposano al foglio n. 3, particella 427, sub 1 - Catasto Terreni Foglio 3 - Particella 288, confina a:

- Nord: Particella 961 Foglio 3 C.T.;
- Est: Particella 961 Foglio 3 C.T.;
- Sud: Particella 372 (area scoperta comune);
- Ovest: Particella 226 Foglio 3 C.T..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	27,40 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	3,40 m	terra
Abitazione p1°	28,85 mq	32,20 mq	1	32,20 mq	3,80 m	1°
balcone p1°	4,50 mq	4,50 mq	0,3	1,35 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				69,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'immobile è stata determinata secondo quanto disposto dal DPR n. 138 del 23/03/1998, come illustrato anche nelle "Istruzioni Per La Determinazione Della Consistenza Degli Immobili Urbani Per La Rilevazione Dei Dati Dell'osservatorio Del Mercato Immobiliare (OMI)", assumendo il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. In

particolare si è ritenuto corretto, per quanto attiene al calcolo della consistenza, considerare l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, vista la sua conformazione, come appartenente al gruppo "R" categoria "R/2 = Abitazioni in villino e in villa" di cui all'Allegato "B" del suddetto DPR, trattandosi di piccolo fabbricato autonomo, anche se rientrante, per categoria catastale, nell'edilizia economica. Applicando i criteri riportati nell'allegato "C" del DPR n. 138/1998 per tale categoria al calcolo della superficie catastale, ovvero della superficie commerciale (lorda) arrotondata al metro quadrato, essa risulta pari alla somma:

A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (queste ultime prese fino alla mezzeria nelle parti in comune) fino ad un massimo di cm. 50;

B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo distinte in: - pertinenze esclusive di ornamento e precisamente:

1) terrazze, balconi, patii, portici e tettoie qualora comunicanti con i vani principali e accessori, nella misura del 30% fino a metri quadrati 25 e del 10% per la quota eccedente mq. 25;

2) parchi, giardini e simili nella misura del 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie lorda dei vani principali e accessori diretti e del 2% per superfici eccedenti detto limite; - pertinenze esclusive di servizio accessorie quali:

1) cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc., nella misura del 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni sono stati computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, presa una sola volta indipendentemente dal numero dei piani serviti. In merito al calcolo della superficie utile si precisa che essa nel mercato immobiliare viene utilizzata, per consuetudine, per la determinazione del valore locativo degli immobili; in questo caso si è ritenuto valido determinare anche la Superficie utile netta dell'immobile (corrispondente alla Superficie Equo canone di cui alla Legge 392 del 27/07/1978), ottenuta sommando alla superficie utile netta dell'appartamento, calcolata al netto sia delle murature esterne che delle pareti divisorie interne, la superficie utile netta delle pertinenze esclusive di ornamento e accessorie di servizio, opportunamente omogeneizzate secondo i medesimi coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 18/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 427 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2 vani Rendita € 81,60 Piano T-1
Dal 18/12/2002 al 20/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 427, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3.5 vani Superficie catastale 81 mq mq Rendita € 178,95 Piano T-1

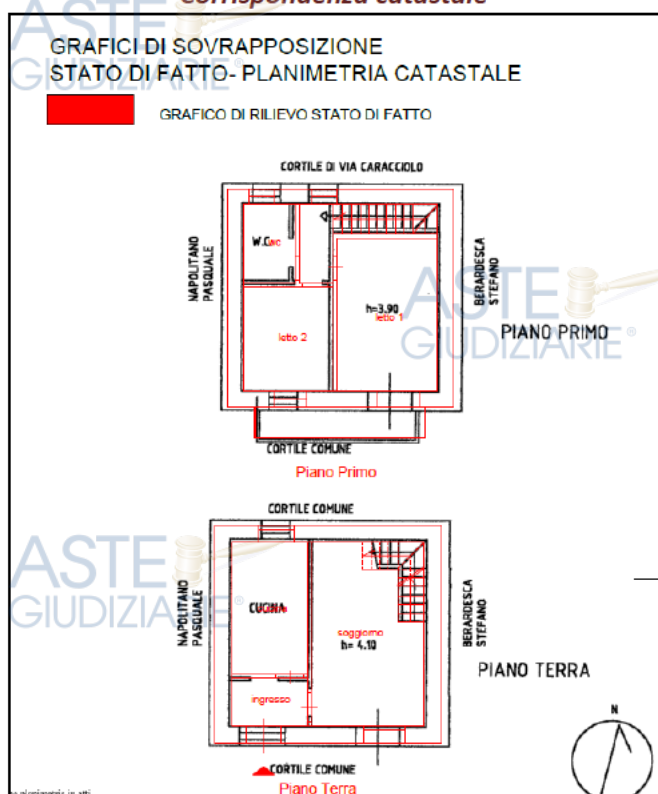
Gli intestatari catastali attuali coincidono con i titolari dell'immobile pignorato come emerso dalla documentazione ipocatastale acquisita.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	427	1		A3	3	vani 3,5		178,95 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
3	288										

Corrispondenza catastale



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sulla base della planimetria catastale dell'immobile in oggetto depositata in data 18/12/2002, acquisita dalla scrivente in quanto non presente agli atti della Procedura, si è potuto appurare che la descrizione del cespite contenuta nell'Atto di Pignoramento immobiliare consente in maniera univoca l'identificazione del presente bene oggetto di Procedura, in quanto identificato correttamente sia nei dati catastali, sia nell'indirizzo.

Analogamente, in merito alla corrispondenza tra la descrizione del bene in esame contenuta nel titolo di provenienza a favore dell'esecutata, Atto di Compravendita per notaio Guido Criscuolo del 29/01/2003 rep. 11.841, e la documentazione catastale acquisita, si è verificato che vi è precisa corrispondenza tra l'identificazione presente in tale atto e i dati catastali reali riscontrati, oltre che per la descrizione di esso nell'atto contenuta, a mano della scala interna descritta "in muratura" mentre attualmente è risultata in ferro.

Infine, relativamente al raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale acquisita, come si evince dal grafico di sovrapposizione delle rispettive rappresentazioni che si allega alla presente, si è rilevata conformità complessiva dello stato di fatto attuale rispetto alla planimetria catastale depositata, a meno della minore altezza del piano terra, risultata pari oggi a m. 3.40 in luogo dei m. 4.10 riportati nella planimetria catastale, oltre alla trasformazione al piano terra di quella che era indicata come unica finestra in porta e della porta originaria in finestra del soggiorno.

In merito alle difformità riscontrate non si ritiene necessario ai fini della vendita l'aggiornamento catastale, che dovrà comportare essenzialmente la variazione per "eatta rappresentazione".

Le spese necessarie ai fini della regolarizzazione catastale dell'immobile ai sensi della L. 122/2010, si stimano pari ad € 600,00.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in uno stato conservativo buono, non necessitando di interventi urgenti di manutenzione ordinaria e straordinaria, con impianti funzionanti al momento dell'accesso svolto; si sono rilevate esclusivamente macchie di umidità localizzate su di una parete del piano terra, in corrispondenza del cortile e al piano primo.o.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto per notaio Nicola Salomone del 05/01/1971, acquisito in copia e depositato agli atti della procedura, si rileva che, a seguito del trasferimento del bene in esame ai coniugi **** Omissis ****, al fine di consentire l'accesso al lastrico solare di copertura del manufatto in oggetto, viene costituita a favore di esso una "servitù di passaggio attraverso la scala e poi con l'ausilio di una scala a pioli, attraverso il lastrico solare di copertura del vano al primo piano di proprietà del concedente **** Omissis ****, nonchè attraverso il pensile che congiunge la proprietà dei beneficiari con quella del concedente insistente sulla particella n. 428 del foglio 3"; detta servitù viene richiamata e confermata nell'atto di compravendita a favore dell'esecutato per notaio Guido Criscuolo allegato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della Procedura n. 54/2024 RGE del Tribunale di Nola, consiste in una unità immobiliare a destinazione residenziale sita in zona centrale del comune di Camposano, che si presenta come un corpo di fabbrica autonomo articolato su due livelli, Terra e Primo inserito tra fabbricati di dimensioni analoghe in uno sviluppo del tipo "in linea" all'interno di un cortile comune aprentesi sulla Via Armando Diaz. Il fabbricato

comprende al piano terra un piccolo ingresso dal quale si accede alla cucina abitabile dotata di un vano luce alto ed al soggiorno dotato di una finestra aprentesi sul cortile, all'interno del quale è presente una scala in ferro che conduce al piano superiore; qui troviamo un wc e due camere da letto, una di maggiori dimensioni con una porta-finestra aprentesi su di un balcone che si affaccia a Sud-Est sul cortile di ingresso e l'altra più piccola dotata di finestra prospettante anch'essa a Sud-Est. L'edificio presenta una struttura verticale in muratura portante in pietra di tufo, con solaio di copertura del tipo piano non praticabile; esternamente presenta un rivestimento realizzato con intonaco tinteggiato in colore chiaro. Le condizioni di manutenzione del fabbricato sono discrete; l'interno della corte presenta una pavimentazione a tratti sconnessa, in gran parte con cemento/asfalto, separata dalla strada su cui ha l'accesso da un cancello in ferro carrabile con apertura manuale.

La superficie utile di ciascun piano è pari all'incirca a mq 28,00, mentre l'altezza utile è di circa m. 3,40 per il piano terra e m. 3,80 per il piano primo. I pavimenti sono in maiolica di colore chiaro nei vani principali di entrambi i piani, con rivestimento in ceramica di colore chiaro in corrispondenza della cucina al piano terra e del bagno al primo piano; le pareti sono tinteggiate con pitture lavabili in colore chiaro al piano terra, a tinte vive al piano primo; gli infissi interni sono in legno tamburate tipo noce con invetriata, mentre gli infissi esterni sono in legno con sistema di oscuramento costituito da napoletane in ferro con chiusura di sicurezza. L'unità immobiliare in esame, in occasione dell'accesso svolto è risultata dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e impianto di riscaldamento, risultati funzionanti al momento dell'accesso. Lo stato di manutenzione interno è risultato discreto, frutto di ristrutturazione recente, non presentando l'immobile necessità di interventi di manutenzione urgenti; si evidenziano solo in alcuni punti segni di umidità da risalita per la sua posizione al piano terra.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, secondo quanto si rileva dai certificati acquisiti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Camposano (NA) risulta occupato dal debitore escutato **** Omissis **** e dalla figlia minorenni **** Omissis ****.

Secondo quanto dichiarato dall'esecutato in occasione del primo accesso svolto sui luoghi oggetto di procedura, risiederebbe presso lo stesso anche il coniuge, sig.ra **** Omissis **** con residenza ufficialmente registrata in altro comune.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/2003 al 10/09/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guido Criscuolo	29/01/2003	11841	5514
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta, SMCV	04/02/2003	3357	2676
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Napoli	12/02/2003	1002	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che il debitore all'atto dell'acquisto dell'immobile oggetto di esecuzione, avvenuto in data 29/01/2003, era "di stato libero", come risulta dai documenti anagrafici acquisiti e depositati nel fascicolo della procedura.

Il bene in oggetto risulta realizzato sul lotto individuato in Catasto Terreni del Comune di Camposano al Foglio n. 3 Particella 288.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta SMCV aggiornate al 12/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caserta SMCV il 04/02/2003
Reg. gen. 3358 - Reg. part. 386
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: notaio Guido Criscuolo
Data: 29/01/2003
N° repertorio: 11842
Note: Con istanza del 12/07/2024 Prisma SPV S.r.l. (per Unicredit SpA) ha proposto intervento con titolo in via ipotecaria nella procedura esecutiva ex art. 499 c.p.c. essendo creditrice del signor della somma di euro 17.126,04 quale residuo impagato e interessi e spese calcolati dal 12/10/2019 al 1/03/2024, come risulta dall'estratto conto depositato.
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caserta SMCV il 20/12/2022
Reg. gen. 5295 - Reg. part. 47924
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Caserta SMCV il 15/05/2019

Reg. gen. 16611 - Reg. part. 12948

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Come da relazione in atti del custode Giudiziario nominato, dott F, Del Genio, detto pignoramento risulta estinto e cancellato in data 26/06/2020 dal G.E. dott.ssa R. Guardasole

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Caserta SMCV il 27/03/2024

Reg. gen. 12480 - Reg. part. 10264

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Risulta ulteriore intervento con istanza depositata in data 10/04/2025 dall'Agente per le Riscossioni per la provincia di - Napoli per un complessivo credito di Euro 266.059,52.

NORMATIVA URBANISTICA

Come si è appreso dall'esame della strumentazione urbanistico-edilizia vigente nel Comune di Camposano, in occasione dell'accesso svolto presso l'UTC, l'area di sedime del fabbricato in cui il bene è ubicato, in Catasto Terreni al F. 3, P.lla 288, ricade in Zona Omogenea " A" ai sensi del vigente PRG approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 563 del 5 luglio 2007 con avviso di approvazione pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 45 del 13 agosto 2007 - e successiva Variante, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 27 dicembre 2013- avviso di approvazione pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 13 del 24 febbraio 2014.

In tale Zona Omogenea sono consentiti secondo le Norme tecniche di attuazione vigenti:

- Per gli immobili esistenti sono consentiti solo gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, il tutto a parità di volume, o come prescritto dal vigente Piano di Recupero, se i detti immobili risultano sottoposti alla relativa normativa. In caso di comprovata necessità, potrà essere effettuato l'adeguamento igienico sanitario, con aumento di volume max di 50 mc.

- In questa parte del territorio, le aree non edificate, dovranno essere lasciate libere come verde vincolato privato.

- Per le nuove costruzioni (sostituzioni), ovvero per interventi di ristrutturazione edilizia è consentito l'uso residenziale solo ai piani rialzati ed ai piani in elevazione.

- In sede di ristrutturazione degli edifici esistenti, è fatto obbligo di trasformare i terranei ad uso diverso dal residenziale ed è consentito il recupero dei vani terranei per l'attività non residenziali.

- In tali aree si applica la Legge Regionale 28 novembre 2000, n.15 -Norme per il recupero abitativo dei sottotetti

- Il tale zona sono presenti prevalentemente edifici con destinazione residenziale.

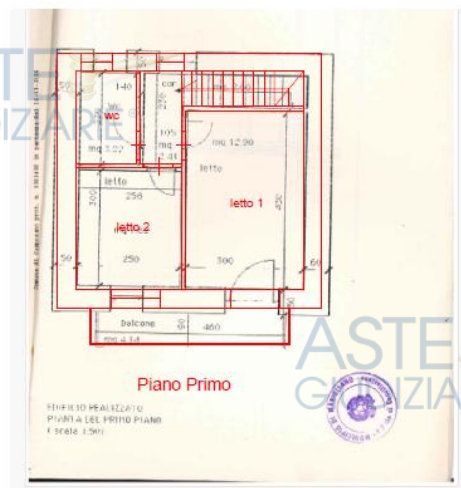
Non è emersa la presenza di vincoli che interessino tale area.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il bene oggetto della presente perizia, articolato come già descritto su due livelli, Piano Terra e Piano Primo, risulta, dai documenti raccolti ed allegati alla presente, realizzato in epoche diverse: il Piano Terra, comprendente cucina, soggiorno e bagno, secondo quanto si rileva dall'atto per notaio Nicola Salomone del 05/01/1971, risulta costruito in data antecedente al 1919, in quanto, in merito alle provenienze, in tale atto si legge che detto vano "pervenne al venditore Vecchione Salvatore, nato a Camposano il 25/07/1891 in parte per la successione del padre **** Omissis **** ed in parte per acquisto fatto dalla madre **** Omissis **** giusto atto per notaio Domenico Telese di Camposano in data 25/10/1919, trascritto a SMCV il 11/11/1919 al n. 21809"; pertanto tale porzione di immobile, benché ricadente all'interno del centro abitato, non necessita di titoli legittimanti in quanto già esistente al 17/08/1942, data di entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150 (legge con cui è stato introdotto l'obbligo di Licenza Edilizia per la costruzione di fabbricati all'interno dei centri abitati). In merito alla legittimità della porzione di fabbricato posta al Piano Secondo, che dal su citato atto fu costruita in proprio dallo stesso **** Omissis ****, dall'atto per notaio Guido Criscuolo del 29/01/2003 si rileva che è stata interessata, insieme alla preesistenza, da lavori di ristrutturazione e ricostruzione post terremoto del 23/11/1980, legittimati in virtù Autorizzazione per lavori di ricostruzione - riparazione, rilasciata dal comune di Camposano in data 05/09/1986 prot. n. 18, ai sensi della L. 219/1981, alla sig.ra **** Omissis ****.

GRAFICI DI SOVRAPPOSIZIONE
STATO DI FATTO- TITOLO EDILIZIO

GRAFICO DI RILIEVO STATO DI FATTO



Dal confronto effettuato tra i grafici allegati al certificato di ultimazione lavori di cui alla Autorizzazione n. 18/1986, trasmesso con perizia giurata del 25/01/1989 a firma del tecnico incaricato arch. **** Omissis **** e lo stato attuale dell'immobile in esame come rilevato in occasione dell'accesso svolto, emerge una sostanziale conformità e regolarità edilizia del bene in esame, a meno della trasformazione al piano terra di quella che era indicata come unica finestra in porta di ingresso dal cortile e della porta originaria in finestra del soggiorno. Tale difformità, che non si configura come un abuso rilevante, risulta sanabile attraverso un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del DPR 280/2001 e ss.mm.ii, i cui costi si stimano in euro 1.000 per spese tecniche, euro 1.032 per ammenda minima prevista dalla legge, più euro 200 per diritti di segreteria da versare al Comune per un totale di Euro 2.232.

Non si è rinvenuto presso l'ufficio tecnico comunale certificato di agibilità; lo stesso potrà essere ottenuto mediante pratica edilizia di "Segnalazione Certificata di Agibilità" il cui costo si stima in euro 2.000.

TOTALE SPESE PREVISTE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA = EURO 4.232,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Secondo quanto appreso in occasione dell'accesso svolto presso il bene oggetto di procedura, trattasi di bene indipendente, non rientrante in un condominio costituito. Si evidenzia però che dall'atto per notaio Salomone del 05/01/1971, emerge che è costituita a favore del titolare del bene in esame una servitù di passaggio attraverso la scala e il pensile presenti al primo piano del fabbricato adiacente insistente sulla particella n. 248 per consentire l'accesso al lastrico solare di copertura del manufatto in oggetto, servitù richiamata nell'atto di compravendita a favore dell'esecutato per notaio Crisci, a seguito della quale viene sancito anche il dovere di quest'ultimo di partecipare per la quota di un terzo alle spese di manutenzione della suddetta scala e pensile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Armando Diaz, 49/C

Il bene oggetto della Procedura esecutiva n. RGE 54/2024 Tribunale di Nola, consiste in un appartamento indipendente su due livelli - P. Terra e Primo, sito in zona centrale, al margine del centro storico del comune di Camposano, alla Via Armando Diaz 49/C, con ingresso posto all'interno di un cortile comune, accessibile mediante cancello in ferro dalla strada comunale su cui si apre. Il comune di Camposano è un comune italiano di circa 5.000 abitanti, rientrante nella Città Metropolitana di Napoli in Campania; situato a circa 30 chilometri ad est dal capoluogo, fa parte dei comuni del nolano. Il suo centro è posto ad una distanza di circa 4 Km. dalla cittadina di Nola, nella quale sono allocati i più importanti uffici pubblici, servizi ed edifici scolastici di istruzione superiore, oltre che i principali svincoli degli assi di collegamento a livello provinciale e regionale, quali il casello "Nola" dell'Autostrada A16 Napoli-Canosa e A30 Caserta-Salerno, la Strada Statale 7Bis che la collega il Comune con Baiano e Avellino in direzione Est, con Pomigliano d'Arco e Napoli in direzione Ovest, mentre la più vicina stazione della Circumvesuviana, linea Napoli/Nola/Baiano, stazione di Camposano, dista circa 1,0 Km. Esso inoltre si trova ad una distanza pedonale, circa 400 mt, sia dal municipio e quindi dal centro del comune, dove sono presenti diversi esercizi commerciali, la farmacia e l'ufficio postale, sia dall'istituto scolastico comprensivo comunale. Il bene in oggetto, costituente un corpo di fabbrica indipendente, su

due livelli, posto all'interno di un cortile comune ad ulteriori quattro corpi di fabbrica tra i quali è inserito con un tipico sviluppo "a corte", si presenta attualmente come una Unità Immobiliare a destinazione residenziale indipendente di tre vani più accessori, distribuita tra piano terra, con soggiorno e cucina e piano primo con due camere e wc, collegati mediante scala interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 427, Sub. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 288

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

Valore di stima del bene: € 43.121,00

• **Criterio di stima utilizzato: metodo sintetico/comparativo per punti di merito.**

Scopo della presente valutazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, nelle condizioni attuali, con riferimento alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del suddetto bene. In virtù dei dati in possesso della scrivente e dello specifico caso in esame, dovendosi cioè determinare il più probabile valore di mercato di un immobile urbano con destinazione residenziale e relative pertinenze, si è ritenuto valido ricorrere ad un procedimento di stima comparativo diretto o sintetico per punti di merito, secondo il metodo "moltiplicativo" che, individuato mediante un'analisi diretta il Valore di Mercato Unitario Medio di immobili analoghi a quello oggetto di stima, consente di adeguarlo ad esso attraverso l'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene, e la successiva comparazione tra il complesso delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in esame e quelle medie o normali di immobili sostanzialmente analoghi. Tale procedimento è pertanto preceduto dalla raccolta e dall'analisi di dati preliminari o dati di ingresso. Nella fattispecie è necessario che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare, che gli stessi prezzi di mercato assunti per la comparazione siano recenti, che il bene da stimare e quelli assunti per il confronto appartengano ad un cosiddetto "Mercato Omogeneo", che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano normali e non viziati, cioè realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzati da particolari condizioni e che le regole per la misura dei parametri tecnici siano uniformi per l'immobile da stimare e per quelli assunti per la comparazione (ossia il metro quadrato catastale).

Il criterio adottato consiste nel determinare in primo luogo il Valore di Mercato del bene in un determinato tempo e luogo, attraverso la lettura critica del mercato cui il bene appartiene, da cui desumere, mediante indagini dirette e indirette, il prezzo ordinario, e da questo il Valore Medio Unitario commerciale. Tale Valore Medio sarà poi corretto mediante coefficienti moltiplicatori (k) che, tenendo conto delle caratteristiche specifiche del bene da stimare, consentiranno di ottenere un suo Valore Medio Ponderato. Tali caratteristiche, in accordo con la prassi estimativa, nel caso di immobili urbani, possono ricondursi a quattro principali categorie, a ciascuna delle quali sarà riferito un coefficiente correttivo:

- a) caratteristiche posizionali estrinseche o di localizzazione, riferite all'intero edificio di cui l'immobile fa parte, considerato nella sua posizione nel contesto urbano (ubicazione rispetto al centro urbano, distanza pedonale da uffici pubblici, negozi, servizi, attrezzature collettive, etc...); (kpe)
- b) caratteristiche posizionali intrinseche, riferite alla specifica unità immobiliare (esposizione, panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale); (kpi)
- c) caratteristiche intrinseche tipologiche, (età dell'edificio, tipologia e condizioni di manutenzione, presenza di spazi comuni, forma e distribuzione interna dei vani, condizione degli impianti tecnologici); (ki)
- d) caratteristiche produttive, legate alle condizioni giuridiche ed economiche in cui il bene si trova (situazione locativa, presenza di oneri giuridici non eliminabili nel corso del Procedimento, assenza della garanzia per vizi del bene venduto); (ke).

Ricorrendo al metodo moltiplicativo, il più probabile Valore unitario di Mercato del bene oggetto di stima sarà dato dal Valore medio Unitario di Mercato per il prodotto dei coefficienti correttivi ($kpe \times kpi \times ki \times ke$) come attribuiti a ciascun gruppo di caratteristiche con riferimento al bene specifico; in caso di

caratteristiche superiori a quelle medie del Mercato Omogeneo il coefficiente assumerà valore $k > 1$, in caso contrario avremo $k < 1$.

Nello specifico caso in esame, l'area omogenea scelta è la zona centrale del Comune di Camposano "B1/Centro, Corso Vittorio Emanuele, Via Roma". Si è quindi proceduto a ricercare, all'interno di tale area i prezzi stabiliti in occasione di compravendite avvenute in epoca recente, così da determinare il prezzo medio unitario (€/mq di superficie commerciale) più frequente di riferimento per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

• **Fonti utilizzate nelle indagini di mercato per la determinazione del Valore di Mercato Unitario**

Nelle indagini di mercato, si è fatto riferimento ai dati forniti da:

1) Siti Web delle Agenzie Immobiliari con presenza di offerte di vendita di immobili ricadenti nel Comune di Camposano e limitrofe:

-STUDIO IMMOBILIARE UNO, Via G. Imbroda, 49- NOLA (NA)
-Capital House – Cicciano, Piazza Mazzini, 9;
-DimensioneKasa, Via Cimitile, 114 – Nola;
-Immobiliare.it, sito web;

da esse si è appreso che nell'Area Omogenea scelta, le compravendite di immobili residenziali con caratteristiche analoghe al bene oggetto di stima sono state caratterizzate nell'ultimo periodo da:

a) Valore di Mercato Unitario (V.M.U) in €/mq di sup. commerciale:
V.M.U: min = 700,00 €/mq max = 1.000,00 €/mq medio = 850,00 €/mq

b) Valore Locativo Unitario (V.L.U) in €/mq di sup. utile netta x mese
V.L.U. min 2,50 €/mq max 4,50 €/mq medio = 3,50 €/mq per mese;

2) Osservatorio del Mercato Immobiliare Italiano dell'Agenzia del Territorio (OMI) che per il secondo semestre 2025, per il Comune di Camposano, in zona centrale, per abitazioni di tipo economico, in condizioni normali di conservazione, riporta i seguenti valori di mercato:

a) Valore di Mercato Unitario (V.M.U) in €/mq di sup. Commerciale:
V. M. U.: min = 530,00 €/mq max = 820,00 €/mq medio = 675,00 €/mq

b) Valore Locativo Unitario (V.L.U) in €/mq di sup. utile netta al mese
V.L.U. min 1,80 €/mq max 2,70 €/mq medio = 2,25 €/mq per mese

3) Osservatorio della Borsa Immobiliare di Napoli (BIN), organo della Camera di Commercio di Napoli, che nel Listino Ufficiale dell'anno 2024, per la Zona A5 – NOLANO, in cui è ricompreso il Comune di Camposano riporta il seguente valore medio relativo alla zona centrale,:

a) Valore di Mercato Unitario (V.M.U) in €/mq di sup. commerciale:
V.M.U. = 900,00 €/mq

b) Valore Locativo Unitario (V.L.U) in €/mq di sup. utile netta per mese
V.L.U = 3,50 €/mq/mese

4) Sito internet di ASTE GIUDIZIARIE.it che, con riferimento ad immobili residenziali siti in comuni limitrofi a Camposano, nell'area nolana, posti in vendita, ha consentito di desumere i seguenti valori unitari:
V. M. U. : medio = 800,00 €/mq

Applicando la media aritmetica dei prezzi ordinari raccolti, si è desunto il Valore di Mercato Unitario medio pari a:

Valore medio unitario di mercato (V.M.U.) = 806,25 €/mq di sup. commerciale, approssimato a € 805,00

Analogamente, con riferimento al Valore Locativo dell'immobile, si è desunto un:

Valore Locativo medio Unitario (V.L.U) = 3,10 €/mq di sup. utile netta x mese

Tale valore medio si riferisce ad immobili a destinazione residenziale "normali" e omogenei ai beni da stimare, cioè appartamenti di circa 100 mq, destinati a civile abitazione, mediamente ristrutturati posti ad un piano intermedio, non arredato e ricadenti nella zona Omogenea come sopra definita, considerato libero da pesi, vincoli, persone e cose. Esso deve pertanto essere rettificato in considerazione delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare da stimare.

Per le caratteristiche già descritte degli immobili oggetto della presente - abitazione di tipo economico al piano terra-primo - si è ritenuto opportuno applicare al Valore medio unitario di mercato, come sopra determinato, dei coefficienti correttivi ovvero:

a) caratteristiche posizionali estrinseche o di localizzazione, riferite all'intero edificio di cui l'immobile fa parte, considerato nella sua posizione nel contesto urbano (ubicazione rispetto al centro urbano, distanza pedonale da uffici pubblici, negozi, servizi, attrezzature collettive, etc...): una diminuzione del 5 % in considerazione della localizzazione dell'edificio in posizione marginale rispetto al centro storico, quindi più lontano da esercizi commerciali, uffici e dal municipio, oltre che delle caratteristiche intrinseche del contesto urbano all'intorno.....kpe= 0,95

b) caratteristiche posizionali intrinseche, riferite alla specifica unità immobiliare (esposizione, panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale): una diminuzione del 10 % in considerazione della collocazione del fabbricato in linea ed in aderenza al altri fabbricati su tre lati, con conseguente limitata esposizione, luminosità e panoramicità considerato l'unico affaccio libero a Sud-Est.....kpi= 0,90

c) caratteristiche intrinseche tipologiche, (età dell'edificio, tipologia e condizioni di manutenzione, presenza di spazi comuni, forma e distribuzione interna dei vani, condizione degli impianti tecnologici): una diminuzione del 5 % in considerazione della dimensione e conformazione del fabbricato, tenuto conto anche delle discrete condizioni di manutenzione, dovute a recenti lavoriki= 0,95;

d) caratteristiche produttive, legate alle condizioni giuridiche ed economiche in cui il bene si trova (situazione locativa, presenza di oneri giuridici non eliminabili nel corso del Procedimento, assenza della garanzia per vizi del bene venduto); (ke). - in merito alla situazione locativa e allo stato di occupazione, si ritiene doversi applicare una riduzione del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto..... ke = 0,95

In definitiva quindi si assumerà un Valore di mercato unitario corretto rispetto a quello medio:

V.M.U medio x kpe x Kpi x ki x ke = € 805,00 x 0,95 x 0,90 x 0,95 x 0,95 = 621,17 €/mq

VALORE DI MERCATO UNITARIO PONDERATO DI RIFERIMENTO = 620,00 €/mq

• Criteri di calcolo della consistenza del bene (SUPERFICIE COMMERCIALE)

La consistenza dell'immobile è stata determinata secondo quanto disposto dal DPR n. 138 del 23/03/1998, all. C per immobili a destinazione residenziale facenti parte di edifici con più unità immobiliari, sommando alla superficie coperta dell'appartamento, calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali (queste ultime prese fino alla mezzeria nelle parti in comune) fino ad un massimo di cm. 50, la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo distinte in:

a) pertinenze esclusive di ornamento e precisamente

- terrazze, balconi, patii, portici e tettoie qualora comunicanti con i vani principali e accessori, nella misura del 30% fino a metri quadrati 25 e del 10% per la quota eccedente mq. 25;

- parchi, giardini e simili nella misura del 10% della superficie, fino al concorrere della superficie lorda dei vani principali e accessori diretti e del 2% per superfici eccedenti detto limite;

b) pertinenze esclusive di servizio accessorie quali:

cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc., nella misura del 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, del 25% qualora non direttamente comunicanti.

I valori secondo tale criterio ottenuti sono i seguenti:

SUPERFICIE COMMERCIALE Appartamento = mq 69.55.

• **Determinazione del Valore di Mercato ponderato del BENE N. 1 -APPARTAMENTO :**

Il più probabile Valore di Mercato, determinato secondo il metodo della comparazione diretta per punti di merito, degli immobili costituenti il Lotto unico di Vendita, risulta pari a:

Valore di mercato ponderato BENE N. 1 =

- V.M.U. ponderato x Sup. comm. = € 620,00 €/mq x 69.55 mq = € 43.121,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Camposano (NA) - Via Armando Diaz, 49/C	69,55 mq	620,00 €/mq	€ 43.121,00	100,00%	€ 43.121,00
				Valore di stima:	€ 43.121,00

Valore di stima: € 43.121,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.232,00	€
Aggiornamento catastale	600,00	€

Valore finale di stima: € 38.289,00



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

Nola, li 05/06/2026




L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Spiezia Emma



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Armando Diaz, 49/C

Il bene oggetto della Procedura esecutiva n. RGE 54/2024 Tribunale di Nola, consiste in un appartamento indipendente su due livelli - P. Terra e Primo, sito in zona centrale, al margine del centro storico del comune di Camposano, alla Via Armando Diaz 49/C, con ingresso posto all'interno di un cortile comune, accessibile mediante cancello in ferro dalla strada comunale su cui si apre. Il comune di Camposano è un comune italiano di circa 5.000 abitanti, rientrante nella Città Metropolitana di Napoli in Campania; situato a circa 30 chilometri ad est dal capoluogo, fa parte dei comuni del nolano. Il suo centro è posto ad una distanza di circa 4 Km. dalla cittadina di Nola, nella quale sono allocati i più importanti uffici pubblici, servizi ed edifici scolastici di istruzione superiore, oltre che i principali svincoli degli assi di collegamento a livello provinciale e regionale, quali il casello "Nola" dell'Autostrada A16 Napoli-Canosa e A30 Caserta-Salerno, la Strada Statale 7Bis che la collega il Comune con Baiano e Avellino in direzione Est, con Pomigliano d'Arco e Napoli in direzione Ovest, mentre la più vicina stazione della Circumvesuviana, linea Napoli/Nola/Baiano, stazione di Camposano, dista circa 1,0 Km. Esso inoltre si trova ad una distanza pedonale, circa 400 mt, sia dal municipio e quindi dal centro del comune, dove sono presenti diversi esercizi commerciali, la farmacia e l'ufficio postale, sia dall'istituto scolastico comprensivo comunale. Il bene in oggetto, costituente un corpo di fabbrica indipendente, su due livelli, posto all'interno di un cortile comune ad ulteriori quattro corpi di fabbrica tra i quali è inserito con un tipico sviluppo "a corte", si presenta attualmente come una Unità Immobiliare a destinazione residenziale indipendente di tre vani più accessori, distribuita tra piano terra, con soggiorno e cucina e piano primo con due camere e wc, collegati mediante scala interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 427, Sub. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 288

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

Destinazione urbanistica: Come si è appreso dall'esame della strumentazione urbanistico-edilizia vigente nel Comune di Camposano, in occasione dell'accesso svolto presso l'UTC, l'area di sedime del fabbricato in cui il bene è ubicato, in Catasto Terreni al F. 3, P.lla 288, ricade in Zona Omogenea "A" ai sensi del vigente PRG approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 563 del 5 luglio 2007 con avviso di approvazione pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 45 del 13 agosto 2007 - e successiva Variante, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 27 dicembre 2013- avviso di approvazione pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 13 del 24 febbraio 2014.

In tale Zona Omogenea sono consentiti secondo le Norme tecniche di attuazione vigenti:

- Per gli immobili esistenti sono consentiti solo gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, il tutto a parità di volume, o come prescritto dal vigente Piano di Recupero, se i detti immobili risultano sottoposti alla relativa normativa. In caso di comprovata necessità, potrà essere effettuato l'adeguamento igienico sanitario, con aumento di volume max di 50 mc.

- In questa parte del territorio, le aree non edificate, dovranno essere lasciate libere come verde vincolato privato. - Per le nuove costruzioni (sostituzioni), ovvero per interventi di ristrutturazione edilizia è consentito l'uso residenziale solo ai piani rialzati ed ai piani in elevazione. - In sede di ristrutturazione degli edifici esistenti, è fatto obbligo di trasformare i terranei ad uso diverso dal residenziale ed è consentito il recupero dei vani terranei per l'attività non residenziali. - In tali aree si applica la Legge Regionale 28 novembre 2000, n.15 -Norme per il recupero abitativo dei sottotetti - Il tale zona sono presenti prevalentemente edifici con destinazione residenziale.



Non è emersa la presenza di vincoli che interessino tale area.

Prezzo base d'asta: € 38.289,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 54/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.289,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Camposano (NA) - Via Armando Diaz, 49/C		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 427, Sub. 1, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 288	Superficie	69,55 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato conservativo buono, non necessitando di interventi urgenti di manutenzione ordinaria e straordinaria, con impianti funzionanti al momento dell'accesso svolto; si sono rilevate esclusivamente macchie di umidità localizzate su di una parete del piano terra, in corrispondenza del cortile e al piano primo.o.		
Descrizione:	Il bene oggetto della Procedura esecutiva n. RGE 54/2024 Tribunale di Nola, consiste in un appartamento indipendente su due livelli - P. Terra e Primo, sito in zona centrale, al margine del centro storico del comune di Camposano, alla Via Armando Diaz 49/C, con ingresso posto all'interno di un cortile comune, accessibile mediante cancello in ferro dalla strada comunale su cui si apre. Il comune di Camposano è un comune italiano di circa 5.000 abitanti, rientrante nella Città Metropolitana di Napoli in Campania; situato a circa 30 chilometri ad est dal capoluogo, fa parte dei comuni del nolano. Il suo centro è posto ad una distanza di circa 4 Km. dalla cittadina di Nola, nella quale sono allocati i più importanti uffici pubblici, servizi ed edifici scolastici di istruzione superiore, oltre che i principali svincoli degli assi di collegamento a livello provinciale e regionale, quali il casello "Nola" dell'Autostrada A16 Napoli-Canosa e A30 Caserta-Salerno, la Strada Statale 7Bis che la collega il Comune con Baiano e Avellino in direzione Est, con Pomigliano d'Arco e Napoli in direzione Ovest, mentre la più vicina stazione della Circumvesuviana, linea Napoli/Nola/Baiano, stazione di Camposano, dista circa 1,0 Km. Esso inoltre si trova ad una distanza pedonale, circa 400 mt, sia dal municipio e quindi dal centro del comune, dove sono presenti diversi esercizi commerciali, la farmacia e l'ufficio postale, sia dall'istituto scolastico comprensivo comunale. Il bene in oggetto, costituente un corpo di fabbrica indipendente, su due livelli, posto all'interno di un cortile comune ad ulteriori quattro corpi di fabbrica tra i quali è inserito con un tipico sviluppo "a corte", si presenta attualmente come una Unità Immobiliare a destinazione residenziale indipendente di tre vani più accessori, distribuita tra piano terra, con soggiorno e cucina e piano primo con due camere e wc, collegati mediante scala interna.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, secondo quanto si rileva dai certificati acquisiti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Camposano (NA) risulta occupato dal debitore escutato **** Omissis **** e dalla figlia minorenni **** Omissis ****. Secondo quanto dichiarato dall'esecutato in occasione del primo accesso svolto sui luoghi oggetto di procedura, risiederebbe presso lo stesso anche il coniuge, sig.ra **** Omissis **** con residenza ufficialmente registrata in altro comune.		