TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sarno Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 36/2019 del R.G.E.

PERIZIA AGGIORNATA AL 04/06/2025

promossa da

[redacted]
[redacted]Z
via Ugo Di Fazio n.90
80036 - Palma Campania (Na)
[redacted]

contro

[redacted]
[redacted]
via Circumvallazione n.75, (via Traversa Corso Nuovo n.63)
80036 - Palma Campania (Na)
[redacted]

INCARICO

All'udienza del 21/10/2019, il sottoscritto Ing. Sarno Emanuele, con studio in Via Roma, 148 - 80013 - Casalnuovo di Napoli (NA), email emanuele.sarno@unina.it, PEC emanuele.sarno@ordingna.it, Tel. 081 52 24 738, Fax 081 52 24 738, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/10/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno agricolo ubicato a Carbonara di Nola (NA) - Località Carpinelli, censito in C.T. al foglio 1 part. **144**, noccioleto, cl. 1, sup. 41 are 70 ca., red. Dom. 89,38 €, red. Agr. 30,15 €.
- **Bene N° 2** - Terreno agricolo ubicato a Carbonara di Nola (NA) - Località Carpinelli, censito in C.T. al foglio 1 part. **524**, seminativo irriguo, cl. 2, sup. 49 are 76 ca., red. Dom. 74,53 €, red. Agr. 38,55 €.
- **Bene N° 3** – Terreno agricolo ubicato a Carbonara di Nola (NA) - Località Carpinelli, censito in C.T. al foglio 1 part. **138**, seminativo irriguo, cl. 2, Deduz. P8A, sup. 23 are 00 ca., red. Dom. 34,45 €, red. Agr. 17,82 €.
- **Bene N° 4** – Terreno agricolo ubicato a Carbonara di Nola (NA) - Località Carpinelli, censito in C.T. al foglio 1 part. **525**, seminativo irriguo, cl. 2, sup. 26 are 76 ca., Deduz. P8A, red. Dom. 40,08 €, red. Agr. 20,73 €.
- **Bene N° 5** – Terreno agricolo ubicato a Palma Campania (NA) - Località Fiume, censito in C.T. al foglio 20 part. **97**, noccioleto cl. 1, sup. 63 are 28 ca., Deduz A1C, red. Dom. 133,67 €, red. Agr. 45,75 €.
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Croce, 89, piano Primo, Secondo e Terzo, censito in C.F. al foglio 24, part. 200, **sub. 4**, cat. A/3, cl. 3, consistenza 7,5 vani, sup. cat. 189 mq, rendita 445,44 €.
- **Bene N° 7** - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, piano Terzo, censito in C.F. al foglio 6, part. 677, **sub. 7**, cat. lastrico solare.
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero n.27, piano Terra, Secondo e Seminterrato, censito in C.F. al foglio 6, part. 677, **sub. 15**, cat. A/2, cl. 2, consistenza 5 vani, sup. cat. 105 mq, rendita 348,61 €.
- **Bene N° 9** - Fabbricato commerciale ubicato a Palma Campania (NA) - via Circumvallazione, piano Terra, censito in C.F. al foglio 9, part. 2101, **sub. 1**, cat. D/8, rendita 12.710,00 €.
- **Bene N° 10** - Fabbricato industriale ubicato a Palma Campania (NA) - via Circumvallazione, piano Terra, censito in C.F. al foglio 9, part. 1550, **sub. 5**, cat. D/1, rendita 28.314,60 €.
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Circumvallazione, piano primo, censito in C.F. al foglio 9, part. 1550, **sub. 3**, cat. A/3, cl. 1, consistenza 9,5 vani, sup. cat. 202 m^2, rendita 400,85 €.

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Palma Campania (NA) - via Circumvallazione, censito in C.T. al foglio 6 part. **857**, seminativo arborato irriguo, cl. 1, sup. 07 are 36 ca., Deduz P8A, red. Dom. 15,20 €, red. Agr. 4,94 €.

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Palma Campania (NA) - via Circumvallazione, censito in C.T. al foglio 6 part. **858**, seminativo arborato irriguo, cl. 1, sup. 07 are 36 ca., Deduz P8A, red. Dom. 15,20 €, red. Agr. 4,94 €.

- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Palma Campania (NA) - via Circumvallazione, censito in C.T. al foglio 6 part. **2008**, seminativo arborato irriguo, cl. 1, sup. 01 are 96 ca., Deduz P8A, red. Dom. 4,05 €, red. Agr. 1,32 €.

Con ordinanza del 06/05/2025, il G.E. ha disposto l'aggiornamento della perizia di stima depositata in data 30/11/2020, con esclusione del bene di cui alla sentenza di accoglimento dell'azione revocatoria sito in via cimitero palma Campania foglio 6 particella 677 sub 7 e 15, che nella fattispecie sono stati inclusi nel lotto N.4.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**144**

L'immobile oggetto di pignoramento è un terreno agricolo sito nel Comune di Carbonara di Nola (Na) ed ubicato nella località Carpinelli. Tale terreno è censito alla particella 144 del foglio 1.
Il comune di Carbonara di Nola è situato a circa 31 chilometri ad est di Napoli e si trova a circa 70 m s.l.m.. Segna il confine con la provincia di Avellino e costituisce un unico agglomerato urbano con il vicino Comune di Domicella.

Situato in un territorio prevalentemente agricolo e per lo più destinato alle coltivazioni di noci e nocciole, tale terreno è attualmente adibito a noceto e risulta agevolmente raggiungibile da una stradina interpoderale che si riparte dalla via Casmez.
La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**524**

L'immobile oggetto di pignoramento è un terreno agricolo sito in Carbonara di Nola alla località Carpinelli. Tale terreno è censito alla particella 524 del foglio 1.
Il comune di Carbonara di Nola è situato a circa 31 chilometri ad est di Napoli e si trova a circa 70 m s.l.m.. Segna il confine con la provincia di Avellino e costituisce un unico agglomerato urbano con il vicino Comune di Domicella.

Situato in un territorio prevalentemente agricolo e per lo più destinato alle coltivazioni di noci e nocciole, tale terreno è attualmente adibito a noccioleto (è presente un impianto di circa 2 anni) e risulta agevolmente raggiungibile da una stradina interpoderale che si riparte dalla via Casmez e che raggiunge la particella 144 dello stesso lotto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**138**

L'immobile oggetto di pignoramento è un terreno agricolo sito in Carbonara di Nola alla località Carpinelli. Tale terreno è censito alla particella 138 del foglio 1.
Il comune di Carbonara di Nola è situato a circa 31 chilometri ad est di Napoli e si trova a circa 70 m s.l.m.. Segna il confine con la provincia di Avellino e costituisce un unico agglomerato urbano con il vicino Comune di Domicella.

Situato in un territorio prevalentemente agricolo e per lo più destinato alle coltivazioni di noci e nocciole, tale terreno è attualmente adibito a noceto (è presente un impianto di circa 5 anni) e risulta agevolmente raggiungibile una stradina interpoderale che si riparte dalla via Casmez e che raggiunge la particella 144 dello stesso lotto e dalla stradina che si riparte dalla particella 143 di cui si parlerà in seguito.
La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**525**

L'immobile oggetto di pignoramento è un terreno agricolo sito in Carbonara di Nola alla località Carpinelli. Tale terreno è censito alla particella 525 del foglio 1.
Il comune di Carbonara di Nola è situato a circa 31 chilometri ad est di Napoli e si trova a circa 70 m s.l.m.. Segna il confine con la provincia di Avellino e costituisce un unico agglomerato urbano con il vicino Comune di Domicella.

Situato in un territorio prevalentemente agricolo e per lo più destinato alle coltivazioni di noci e nocciole, tale terreno è attualmente adibito a noceto (è presente un impianto di circa 5 anni) e risulta agevolmente raggiungibile una stradina interpoderale che si riparte dalla via Casmez e che raggiunge la particella 144 dello stesso lotto e dalla stradina che si riparte dalla particella 143 di cui si parlerà in seguito.
La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - LOCALITÀ FIUME, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 20 PART.**97**

L'immobile oggetto di pignoramento è un terreno agricolo sito in Palma Campania alla località Fiume censito alla particella 97.
Il terreno pignorato è ubicato nella località Fiume del Palma Campania (NA). Tale comune è situato a circa 43 chilometri ad est di Napoli e si trova a circa 63 m s.l.m.. Il territorio del comune di Palma Campania è situato nell'entroterra a est di Napoli. Il terreno oggetto di pignoramento è sito al confine

con il Comune di Sarno ed è attualmente adibito a noccioleto e risulta agevolmente raggiungibile da via Fiume.
La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CROCE, 89, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 24 PART.200 SUB. **4**

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Palma Campania (Na). Tale comune è situato a circa 43 chilometri ad est di Napoli e si trova a circa 63 m s.l.m.. Il territorio del comune di Palma Campania è situato nell'entroterra a est di Napoli.

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in una zona Centrale. L'area è prevalentemente residenziale con qualche attività commerciale e servita da trasporto su gomma.
La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 9 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 9 PART.2101 SUB. **1**

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Palma Campania in Via Circumvallazione. L'immobile ha accesso carrabile e pedonale su via Circumvallazione. L'area è servita principalmente da trasporto su gomma.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 10 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 9 PART.1550 SUB. **5**

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Palma Campania (Na). Tale comune è situato a circa 43 chilometri ad est di Napoli e si trova a circa 63 m s.l.m.. Il territorio del comune di Palma Campania è situato nell'entroterra a est di Napoli.

L'immobile ha accesso pedonale su via Circumvallazione. L'area è servita principalmente da trasporto su gomma.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 11 - IMMOBILE AD USO PROMISCUO, RESIDENZIALE/PRODUTTIVO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 9 PART.1550 SUB. **3**

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Palma Campania (Na). Tale comune è situato a circa 43 chilometri ad est di Napoli e si trova a circa 63 m s.l.m.. Il territorio del comune di Palma Campania è situato nell'entroterra a est di Napoli.

L'appartamento oggetto di pignoramento è sito in una zona Semicentrale in via Circumvallazione. L'area è prevalentemente residenziale con qualche attività commerciale e servita da trasporto su gomma. Il fabbricato in cui è ubicato il bene è parte del complesso industriale occupato da [redacted]

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**857**

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Palma Campania (Na). Tale comune è situato a circa 43 chilometri ad est di Napoli e si trova a circa 63 m s.l.m.. Il territorio del comune di Palma Campania è situato nell'entroterra a est di Napoli.

Il terreno è sito in una zona Semicentrale in via Circumvallazione. L'area è prevalentemente residenziale con qualche attività commerciale e servita da trasporto su gomma.
La vendita del bene non è soggetta IVA.
il bene è parte del complesso industriale occupato da [redacted].

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

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**858**

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Palma Campania (Na). Tale comune è situato a circa 43 chilometri ad est di Napoli e si trova a circa 63 m s.l.m.. Il territorio del comune di Palma Campania è situato nell'entroterra a est di Napoli.

Il terreno è sito in una zona Semicentrale in via Circumvallazione. L'area è prevalentemente residenziale con qualche attività commerciale e servita da trasporto su gomma.
La vendita del bene non è soggetta IVA.
il bene è parte del complesso industriale occupato da [redacted].

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

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**2008**

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Palma Campania (Na). Tale comune è situato a circa 43 chilometri ad est di Napoli e si trova a circa 63 m s.l.m.. Il territorio del comune di Palma Campania è situato nell'entroterra a est di Napoli.

Il terreno è sito in una zona Semicentrale in via Circumvallazione. L'area è prevalentemente residenziale con qualche attività commerciale e servita da trasporto su gomma.
il bene è parte del complesso industriale occupato da [redacted]

La vendita del bene non è soggetta IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno agricolo ubicato a Carbonara di Nola (NA) - Località Carpinelli, censito in C.T. al foglio 1, part. **144**, noccioleto, cl. 1, sup. 41 are 70 ca., red. Dom. 89,38 €, red. Agr. 30,15 €.
- **Bene N° 2** - Terreno agricolo ubicato a Carbonara di Nola (NA) - Località Carpinelli, censito in C.T. al foglio 1, part. **524**, seminativo irriguo, cl. 2, sup. 49 are 76 ca., red. Dom. 74,53 €, red. Agr. 38,55 €.
- **Bene N° 3** – Terreno agricolo ubicato a Carbonara di Nola (NA) - Località Carpinelli, censito in C.T. al foglio 1, part. **138**, seminativo irriguo, cl. 2, Deduz. P8A, sup. 23 are 00 ca., red. Dom. 34,45 €, red. Agr. 17,82 €.
- **Bene N° 4** – Terreno agricolo ubicato a Carbonara di Nola (NA) - Località Carpinelli, censito in C.T. al foglio 1, part. **525**, seminativo irriguo, cl. 2, sup. 26 are 76 ca., Deduz. P8A, red. Dom. 40,08 €, red. Agr. 20,73 €.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**144**

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**524**

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**138**

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**525**

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**144**

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**524**

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**138**

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**525**

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- [redacted]rietà 1/1)
  Codice fiscale: FRNSVT39P20G283P
  via Circumvallazione n.75, (via Traversa Corso Nuovo n.63)
  80036 - Palma Campania (Na)
  [redacted]

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

- [redacted]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il Comune di Visciano (Na) ha rilasciato certificazione attestante che [redacted]n regime di separazione dei beni a norma dell'art. 162, secondo comma, del codice civile.

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**144**

Il terreno pignorato confina a Nord con la particella 133, a Sud con le particelle 145, 146 e 523, ad Est con le particelle 524, 526, 527 e 523 ad Ovest con una strada interpoderale che parte da via Casmez e che consente di accedere al lotto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**524**

Il terreno pignorato confina a Nord con le particelle 133, 143 e 134, a Sud con le particelle 144 e 526, ad Est con le particelle 134 e 525 ad Ovest con le particelle 133 e 144.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**138**

Il terreno pignorato confina a Nord con le particelle 135 e 254, a Sud con la particella 438, ad Est con le particelle 135, 336 e 141 ad Ovest con la particella 525 dello stesso lotto.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**525**

Il terreno pignorato confina a Nord con la particella 134, a Sud con la particella 438, ad Est con la particella 138 (particella dello stesso lotto) e ad Ovest con la particella 524 (particella dello stesso lotto) e 526.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**144**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	4170,00 mq	4170,00 mq	1,00	4170,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**4170,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**4170,00 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile pignorato è un terreno agricolo di circa 4170 mq. Allo stato attuale è presente sul bene un noceto di circa 15 anni e risulta ben tenuto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**524**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4976,00 mq	4976,00 mq	1,00	4976,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**4976,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**4976,00 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile pignorato è un terreno agricolo di circa 4976 mq. Allo stato attuale è presente sul bene un noccioleto di circa 7 anni e risulta ben tenuto.
Allo stato attuale la consistenza di questo bene risulta quella riportata nella relativa mappa catastale, tuttavia, è presente una stradina interpoderale al confine della particella 525, lato Est, che con una larghezza di circa 1,50 m. prosegue lungo la particella 526, lato Sud, sino alla particella 144. Tale stradina si origina come prolungamento dalla particella 143.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**138**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2300,00 mq	2300,00 mq	1,00	2300,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**2300,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**2300,00 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile pignorato è un terreno agricolo di circa 2300 mq. Allo stato attuale il terreno è coltivato ad uso seminativo e vi sono alcuni alberi di noci di circa 10 anni. Il terreno risulta ben tenuto.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**525**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2676,00 mq	2676,00 mq	1,00	2676,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**2676,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**2676,00 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile pignorato è un terreno agricolo di circa 2676 mq. Allo stato attuale il terreno è coltivato ad uso seminativo e vi sono alcuni alberi di noci di circa 10 anni. Il terreno risulta ben tenuto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**144**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **02/01/1975** al **25/02/1996**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 1, Part. 144 Qualità Noccioleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 41 70 Reddito dominicale € 89,38 Reddito agrario € 30,15

Dal **25/02/1996** al **13/02/2002**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 1, Part. 144 Qualità Noccioleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 41 70 Reddito dominicale € 89,38 Reddito agrario € 30,15
Dal **13/02/2002**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 1, Part. 144 Qualità Noccioleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 41 70 Reddito dominicale € 89,38 Reddito agrario € 30,15

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**524**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **02/01/1975** al **17/11/1977**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 1, Part. 143 Qualità Noccioleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 03 65 Reddito dominicale L.430.148 Reddito agrario L.145.110
Dal **17/11/1977** al **19/06/1991**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 1, Part. 524 Qualità Noccioleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 49 76 Reddito dominicale € 106,65 Reddito agrario € 35,98
Dal **19/06/1991** al **23/05/2003**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 1, Part. 524 Qualità Noccioleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 49 76 Reddito dominicale € 106,65 Reddito agrario € 35,98
Dal **23/05/2003** al **14/12/2011**	[redacted] per 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 1, Part. 524 Qualità Noccioleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 49 76 Reddito dominicale € 106,65 Reddito agrario € 35,98
Dal **14/12/2011** al **09/12/2014**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 1, Part. 524 Qualità Seminativo Cl.U Superficie (ha are ca) 49 76 Reddito dominicale € 52,68 Reddito agrario € 26,98

Dal **09/12/2014** al **05/10/2016**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 1, Part. 524 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 49 76 Reddito dominicale € 74,53 Reddito agrario € 38,55 Deduz. P8A
Dal **05/10/2016**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 1, Part. 524 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 49 76 Reddito dominicale € 74,53 Reddito agrario € 38,55 Deduz. P8A

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**138**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **02/01/1975** al **17/11/1977**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 1, Part. 138 Qualità Noccioleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 23 00 Reddito dominicale € 49,30 Reddito agrario € 16,63
Dal **17/11/1977** al **19/06/1991**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 1, Part. 138 Qualità Noccioleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 23 00 Reddito dominicale € 49,30 Reddito agrario € 16,63
Dal **19/06/1991** al **23/05/2003**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 1, Part. 138 Qualità Noccioleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 23 00 Reddito dominicale € 49,30 Reddito agrario € 16,63
Dal **23/05/2003** al **14/12/2011**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 1, Part. 138 Qualità Noccioleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 23 00 Reddito dominicale € 49,30 Reddito agrario € 16,63
Dal **14/12/2011** al **09/12/2014**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 1, Part. 138 Qualità Seminativo Cl.U Superficie (ha are ca) 23 00 Reddito dominicale € 24,35 Reddito agrario € 12,47
Dal **09/12/2014** al **05/10/2016**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 1, Part. 138

	[redacted]	Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 23 00 Reddito dominicale € 34,45 Reddito agrario € 17,82 Deduz. P8A
Dal **05/10/2016**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 1, Part. 138 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 23 00 Reddito dominicale € 34,45 Reddito agrario € 34,45 Deduz. P8A

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**525**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **02/01/1975** al **17/11/1977**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 1, Part. 143 Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 03 65 Reddito dominicale L 430.148 Reddito agrario L 145.110
Dal **17/11/1977** al **19/06/1991**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 1, Part. 525 Qualità Noccioleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 26 6 Reddito dominicale € 57,35 Reddito agrario € 19,35
Dal **19/06/1991** al **23/05/2003**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 1, Part. 525 Qualità Noccioleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 26 76 Reddito dominicale € 57,35 Reddito agrario € 19,35
Dal **23/05/2003** al **14/12/2011**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 1, Part. 525 Qualità Noccioleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 26 76 Reddito dominicale € 57,35 Reddito agrario € 19,35
Dal **14/12/2011** al **09/12/2014**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 1, Part. 525 Qualità Seminativo Cl.U Superficie (ha are ca) 26 76 Reddito dominicale € 28,33 Reddito agrario € 14,51 Deduz. P8A

Dal **09/12/2014** al **05/10/2016**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 1, Part. 525 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 26 76 Reddito dominicale € 40,08 Reddito agrario € 20,73 Deduz. P8A
Dal **05/10/2016**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 1, Part. 525 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 26 76 Reddito dominicale € 40,08 Reddito agrario € 20,73 Deduz. P8A

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**144**

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
1	144				Noccioleto	1	41 70 mq	89,38 €	30,15 €	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra la coltura indicata e quanto realmente presente sui luoghi, trattasi di noceto e non di noccioleto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**524**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Deduz.
1	524				Seminativo irriguo	2	49 76 mq	74,53 €	38,55 €	P8A

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra la coltura indicata e quanto realmente presente sui luoghi, trattasi di noccioleto (impianto di due anni circa) e non di seminativo irriguo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**138**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Deduz.
1	138				Seminativo irriguo	2	23 00 mq	34,45 €	17,82 €	P8A

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra la coltura indicata e quanto realmente presente sui luoghi, trattasi di seminativo irriguo con un impianto di noci.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**525**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Deduz.
1	525				Seminativo irriguo	2	26 76 mq	40,08 €	20,73 €	P8A

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra la coltura indicata e quanto realmente presente sui luoghi, trattasi di seminativo irriguo con un impianto di noci.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**524**

Per ottemperare all'incarico affidatogli, lo scrivente Esperto ing. Emanuele Sarno ha effettuato un accurato studio documentale degli atti depositati nel fascicolo della parte creditrice, le relative indagini presso i Pubblici Uffici nonché un accesso per visionare i beni oggetto di esecuzione in data 07/01/2020 coadiuvato dal Custode giudiziario avv. Lucia Cerqua. Tanto risulta dai verbali di accesso (cfr. All.2). Il creditore procedente, ha dichiarato di voler sottoporre a pignoramento i seguenti beni e precisamente:

a) quota pari a 1000/1000 dell'intero della piena proprietà della zona di terreno in Carbonara di Nola, località Carpinelli, della superficie catastale di are 41 e centiare 70, censita in catasto terreni del detto Comune al foglio 1, p.lla 144, Noccioleto, classe 1, are 41 ca 70, reddito dominicale 89,39, reddito agrario euro 30,51

Si evidenzia la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**524**

Per ottemperare all'incarico affidatogli, lo scrivente Esperto ing. Emanuele Sarno ha effettuato un accurato studio documentale degli atti depositati nel fascicolo della parte creditrice, le relative indagini presso i Pubblici Uffici nonché un accesso per visionare i beni oggetto di esecuzione in data 07/01/2020 coadiuvato dal Custode giudiziario avv. Lucia Cerqua. Tanto risulta dai verbali di accesso

(cfr. All.2). Il creditore procedente, ha dichiarato di voler sottoporre a pignoramento i seguenti beni e precisamente:

b) quota pari a 1000/1000 dell'intero della piena proprietà della zona di terreno in Carbonara di Nola, località Pozzomorolo, della superficie catastale di are 49 e centiare 76, censita in catasto terreni del detto Comune al foglio 1, p.lla 524, semin irrig, classe 2, are 49 ca 76, reddito dominicale 74,53, reddito agrario euro 38,55

Si evidenzia la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**138**

Per ottemperare all'incarico affidatogli, lo scrivente Esperto ing. Emanuele Sarno ha effettuato un accurato studio documentale degli atti depositati nel fascicolo della parte creditrice, le relative indagini presso i Pubblici Uffici nonché un accesso per visionare i beni oggetto di esecuzione in data 07/01/2020 coadiuvato dal Custode giudiziario avv. Lucia Cerqua. Tanto risulta dai verbali di accesso (cfr. All.2). Il creditore procedente, ha dichiarato di voler sottoporre a pignoramento i seguenti beni e precisamente:

c) quota pari a 1000/1000 dell'intero della piena proprietà della zona di terreno in Carbonara di Nola, località Pozzomorolo, della superficie catastale di are 23, censita in catasto terreni del detto Comune al foglio 1, p.lla 138, semin irrig, classe 2, are 23, reddito dominicale euro 34,45, reddito agrario euro 17,82

Si evidenzia la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**525**

Per ottemperare all'incarico affidatogli, lo scrivente Esperto ing. Emanuele Sarno ha effettuato un accurato studio documentale degli atti depositati nel fascicolo della parte creditrice, le relative indagini presso i Pubblici Uffici nonché un accesso per visionare i beni oggetto di esecuzione in data 07/01/2020 coadiuvato dal Custode giudiziario avv. Lucia Cerqua. Tanto risulta dai verbali di accesso (cfr. All.2). Il creditore procedente, ha dichiarato di voler sottoporre a pignoramento i seguenti bene del Sig. [redacted] [redacted]o a Palma Campania il [redacted] e precisamente:

d) terreno in Carbonara di Nola, località Carpinelli, della superficie catastale di are 26 e centiare 76, censita in catasto terreni del detto Comune al foglio 1, p.lla 525, semin irrig, classe 2, reddito dominicale euro 40,08, reddito agrario euro 20,73.

Si evidenzia la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**144**

Il terreno agricolo, in sede di accesso, è risultato privo di recinzioni, e comunque delimitazioni, coltivato e ben tenuto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**524**

Il terreno agricolo, in sede di accesso, è risultato privo di recinzioni, e comunque delimitazioni, coltivato e ben tenuto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**138**

Il terreno agricolo, in sede di accesso, è risultato privo di recinzioni, e comunque delimitazioni, coltivato e ben tenuto.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**525**

Il terreno agricolo, in sede di accesso, è risultato privo di recinzioni, e comunque delimitazioni, coltivato e ben tenuto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**144**

Il terreno agricolo in oggetto, insieme ai beni individuati al C.T. foglio 1, particelle 524, 525 e 138, costituiscono lo stesso lotto di vendita. L'accesso al lotto è consentito da una strada interpoderale che si riparte da via Casmez e che raggiunge esclusivamente la particella 144, è tuttavia possibile costituire un ulteriore accesso per destinazione del padre di famiglia dalla particella 143, dal momento che quest'ultimo passaggio costituisce la attuale via di accesso principale seppur non risulti costituita alcuna servitù.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**524**

Il terreno agricolo in oggetto, insieme ai beni individuati al C.T. foglio 1, particelle 144, 525 e 138, costituiscono lo stesso lotto di vendita. L'accesso al lotto è consentito da una strada interpoderale che si riparte da via Casmez e che raggiunge esclusivamente alla particella 144, è tuttavia possibile

costituire un ulteriore accesso per destinazione del padre di famiglia dalla particella 143, dal momento che quest'ultimo passaggio costituisce la attuale via di accesso principale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**138**

Il terreno agricolo in oggetto, insieme ai beni individuati al C.T. foglio 1, particelle 524, 525 e 144, costituiscono lo stesso lotto di vendita. L'accesso al lotto è consentito da una strada interpoderale che si riparte da via Casmez e che raggiunge esclusivamente alla particella 144, è tuttavia possibile costituire un ulteriore accesso per destinazione del padre di famiglia dalla particella 143, dal momento che quest'ultimo passaggio costituisce la attuale via di accesso principale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**525**

Il terreno agricolo in oggetto, insieme ai beni individuati al C.T. foglio 1, particelle 524, 144 e 138, costituiscono lo stesso lotto di vendita. L'accesso al lotto è consentito da una strada interpoderale che si riparte da via Casmez e che raggiunge esclusivamente alla particella 144, è tuttavia possibile costituire un ulteriore accesso per destinazione del padre di famiglia dalla particella 143, dal momento che quest'ultimo passaggio costituisce la attuale via di accesso principale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**144**

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**524**

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**138**

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**525**

Come si evince dalla allegata certificazione rilasciata dall'Unità operativa dirigenziale forestale della sezione Usi civici della Regione Campania, relativamente al Comune di Carbonara di Nola (Na) non sono indicati terreni distinti in catasto al foglio 1.

Non risulta costituita servitù per accedere al lotto dalla particella 143, che appare essere la via principale di accesso. Tuttavia è possibile valutare gli estremi per la costituzione di una servitù per destinazione del padre di famiglia. Di tanto si è tenuto conto in fase di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**144**

La superficie agricola utilizzata è pari all'intera totalità del lotto, ossia 4170 mq. Come già affermato in precedenza, il bene è piantumato a noceto (impianto di circa 15 anni). Il bene risulta accessibile da una strada interpoderale che si riparte da via Casmez. Il lotto costituito da tutte le particelle pignorate, senza alcun tipo di separazione tra le une e le altre, è coltivato e ben tenuto. L'appezzamento si presenta per lo più pianeggiante ed a circa 70 m s.l.m..

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**524**

La superficie agricola utilizzata è quasi l'intera totalità del lotto, ad eccezione di una stradina interpoderale ricavata sul lato Est della particella, a confine con la particella 525, per tutta la sua lunghezza fino al confine con la particella 526 di altra ditta. All'uopo non risulta agli atti la costituzione di una servitù di passaggio attraverso la p.lla 524 a favore della p.lla 526 (aliena), il cui accesso sembra allo stato garantito attraverso di essa. Potrebbero ricorrere gli estremi per la costituzione di una servitù a favore della 526 e gravante sulla 524, per destinazione del padre di famiglia o per usucapione. Come già affermato in precedenza, il bene è piantumato a noccioleto (impianto di circa 7 anni). Il bene risulta accessibile da una strada interpoderale che si riparte da via Casmez e dalla stradina interpoderale che si riparte da via Carpinelli, quindi dalla particella 143 o attraverso la 144 dello stesso lotto. Il lotto costituito da tutte le particelle pignorate, senza alcun tipo di separazione tra le une e le altre, è coltivato e ben tenuto. L'appezzamento si presenta per lo più pianeggiante ed a circa 70 m s.l.m..

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**138**

La superficie agricola utilizzata è pari all'intera totalità del lotto, ossia 2300 mq. Come già affermato in precedenza, il bene è coltivato ad uso seminativo e presenta alcune piante di noci (impianto di circa 10 anni). Il bene risulta accessibile dalla p.lla 525 dello stesso lotto. Il lotto costituito da tutte le particelle pignorate, senza alcun tipo di separazione tra le une e le altre, è coltivato e ben tenuto. L'appezzamento si presenta per lo più pianeggiante ed a circa 70 m s.l.m..

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**525**

La superficie agricola utilizzata è pari all'intera totalità del lotto, ossia 2676 mq. Come già affermato in precedenza, il bene è coltivato ad uso seminativo e presenta alcune piante di noci (impianto di circa 10 anni). Il bene risulta accessibile dalla p.lla 524. Il lotto costituito da tutte le particelle pignorate, senza alcun tipo di separazione tra le une e le altre, è coltivato e ben tenuto. L'appezzamento si presenta per lo più pianeggiante ed a circa 70 m s.l.m..

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**144**

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**524**

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**138**

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**525**

In data 31/12/2019 è stata presentata istanza di accesso agli atti amministrativi dell'Agenzia delle Entrate per richiedere la presenza di eventuali contratti di locazione o comodato relativi ai beni pignorato. Tale ricerca ha dato esito negativo (Cfr. All.8), quindi lo scrivente alla data della presente perizia deve escludere la presenza di coloni regolarmente registrati, non essendo tra l'altro stato rinvenuto nessuno in sede di accesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**144**

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **25/02/1996** al **13/02/2002**	[redacted]V	**Successione legittima**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			25/02/1996	94	661
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di S.M. Capua Vetere	25/01/1999	1769	1527
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **13/02/2002**	[redacted]P	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Raffaele Cepparulo	13/02/2002	51595	9658
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		la Conservatoria dei Registri Immobiliari di S.M. Capua Vetere	01/03/2002	5498	4448
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Nola	04/03/2002	277	IV

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- [redacted] ha acquistato la piena proprietà del suddetto terreno da [redacted]

- [redacted]

Si precisa che a favore dei suddetti eredi risultano trascritte a Caserta due trascrizioni:

- [redacted]

- in data 28/06/2017 ai nn. 21611/16557 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità del sig. [redacted]: "[redacted]

- [redacted]

G283G, successione registrata in data 23/12/1974, n. 28371 del registro d'ordine generale – n.24908 del registro d'ordine particolare.

Ai fini della continuità delle trascrizioni, in seno alla procedura esecutiva si è provveduto alla trascrizione dell'accettazione dell'eredità di [redacted], con nota di trascrizione del 19/11/2020, R.G. 34207, R.P. 25703, correttamente trascritta sul bene p.lla 144.

Altresì risulta la trascrizione dell'accettazione dell'eredità del Sig. [redacted]re dei [redacted]n nota del 19/11/2020, R.G. 34208, R.P. 25704, ripristinando la continuità ultraventennale.

Da ricerche effettuate; nell'ambito dell'incarico in oggetto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta è stata ritrovata la denuncia di successione registrata il 25/10/1974; al N: 84, vol. 471 per la successione di [redacted] nella quale risultano dichiarati i seguenti beni:
Fabbricato in Vico di Palma Campania via Saverio Carbone n. 43, di due terranei, una camera a I piano soprastante ad uno dei detti terranei, accessori di gabinetto, stanzino di mq. 8, due sottoscala di mq. 2 e mq. 4 circa, sottostanti la scalinata di [redacted]lla partita 17, foglio 5, p.lla 273 sub/ 1, 284 sub/ 1;
Terreno in Carbonara di Nola, contrada Carpinelli, di are 40,70 alla partita 757, foglio 1, p.lla 144, noceto;
Terreno in Palma Campania, contrada Lupici, di are 15,60 partita 3386, foglio 8, p.lla 36, noccioleto.

[redacted] ha ricevuto il suddetto bene dalla madre [redacted]i con atto di donazione per notaio Gennaro Manzi in data 23/12/1934, trascritto a Caserta il 16/08/1935 ai nn.18422/14361.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**524**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **19/06/1991** al **23/05/2003**	[redacted]	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Filomena Catanese	19/06/1991	609	84
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di S.M. Capua Vetere	01/07/1991	16664	14434
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Sessa Arunca	03/07/1991	1143	10
Dal **23/05/2003** al **13/01/2020**	[redacted]	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Carmela De Meo	23/05/2003	13405	4498
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di S.M. Capua Vetere	30/05/2003	15508	11767
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Agenzia delle Entrate di Nola	09/06/2003	739	serie IV

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**138**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **30/12/1977** al **27/06/1984**	[redacted]	**Verbale di deposito e pubblicazione testamento olografo**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Armando Serpico	30/12/1977	40178	4539
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Nola	16/01/1978	123	
Dal **27/06/1984** al **23/05/2003**	[redacted]	**Verbale di accettazione di eredità nei termini di testamento olografo**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Salvatore Napolitano	27/06/1984	149681	6683
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di S.M. Capua Vetere	10/07/1984	16127	14553
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nola	05/07/1984	2229	
Dal **23/05/2003** al **13/01/2020**	[redacted]	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Carmela De Meo	23/05/2003	13405	4498
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di S.M. Capua Vetere	30/05/2003	15509	11768
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**525**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **30/12/1977** al **27/06/1984**	[redacted]	**Verbale di deposito e pubblicazione testamento olografo**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Armando Serpico	30/12/1977	40178	4539
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Nola	16/01/1978	123	
Dal **27/06/1984** al **23/05/2003**	[redacted]	**Verbale di accettazione di eredità nei termini di testamento olografo**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Salvatore Napolitano	27/06/1984	14968	6683
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di S.M. Capua Vetere	10/07/1984	16127	14553
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nola	05/07/1984	2229	
Dal **23/05/2003** al **13/01/2020**	[redacted]	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Carmela De Meo	23/05/2003	13405	4498
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari	30/05/2003	15509	11768

		di S.M. Capua Vetere			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**144**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 20/05/2025, sono risultate le seguenti formalità:

Trascrizioni

- **Atto per causa di morte – successione legittima**
  Trascritto a Caserta il 25/01/1999
  Reg. gen. 1769 - Reg. part. 1527
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
- **Atto tra vivi - compravendita**
  Trascritto a Caserta il 01/03/2002
  Reg. gen. 5498 - Reg. part. 4448
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
- **Atto di pignoramento**
  Trascritto a Caserta il 07/02/2019
  Reg. gen. 4356 - Reg. part. 3437
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
- **Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità**
  Trascritto a Napoli il 19/11/2020
  Reg. gen. 34207 - Reg. part. 25703
  Quota: 1/1

A favore di [redacted]
Contro [redacted]

- **Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità**
  Trascritto a Napoli il 19/11/2020
  Reg. gen. 34208 - Reg. part. 25704
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**524**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 20/05/2025, sono risultate le seguenti formalità:

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - permuta**
  Trascritto a Caserta il 01/07/1991
  Reg. gen. 16664 - Reg. part. 14434
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
- **Atto tra vivi - compravendita**
  Trascritto a Caserta il 30/05/2003
  Reg. gen. 15508 - Reg. part. 11767
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
- **Atto di pignoramento**
  Trascritto a Caserta il 07/02/2019
  Reg. gen. 4356 - Reg. part. 3437
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Rettifica a Trascrizione - Atto per causa di morte**
  Trascritto a Napoli il 19/11/2020
  Reg. gen. 34209 - Reg. part. 25705
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**138**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 20/05/2025, sono risultate le seguenti formalità:

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - compravendita**
  Trascritto a Caserta il 30/05/2003
  Reg. gen. 15509 - Reg. part. 11768
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Atto di pignoramento**
  Trascritto a Caserta il 07/02/2019
  Reg. gen. 4356 - Reg. part. 3437
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
  [redacted]
- **Rettifica a Trascrizione - Atto per causa di morte**
  Trascritto a Napoli il 19/11/2025
  Reg. gen. 34209 - Reg. part. 25705
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted],
  [redacted]
  Contro [redacted]

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**525**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 20/05/2025, sono risultate le seguenti formalità:

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - compravendita**
  Trascritto a Caserta il 30/05/2003
  Reg. gen. 15509 - Reg. part. 11768
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Atto di pignoramento**
  Trascritto a Caserta il 07/02/2019
  Reg. gen. 4356 - Reg. part. 3437
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Rettifica a Trascrizione - Atto per causa di morte**

Trascritto a Napoli il 19/11/2020
Reg. gen. 34209 - Reg. part. 25705
Quota: 1/1
A favore di [redacted]ele,
[redacted]
Contro [redacted]

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**144**

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**524**

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**138**

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**525**

Con Delibera n. 11 del 24 aprile 2024 il Consiglio comunale di Carbonara di Nola ha approvato all'unanimità il Piano urbanistico comunale (Puc). Nella tavola di zonizzazione le aree in oggetto sono tutte identificate all'interno della Zto – Zona Agricola.

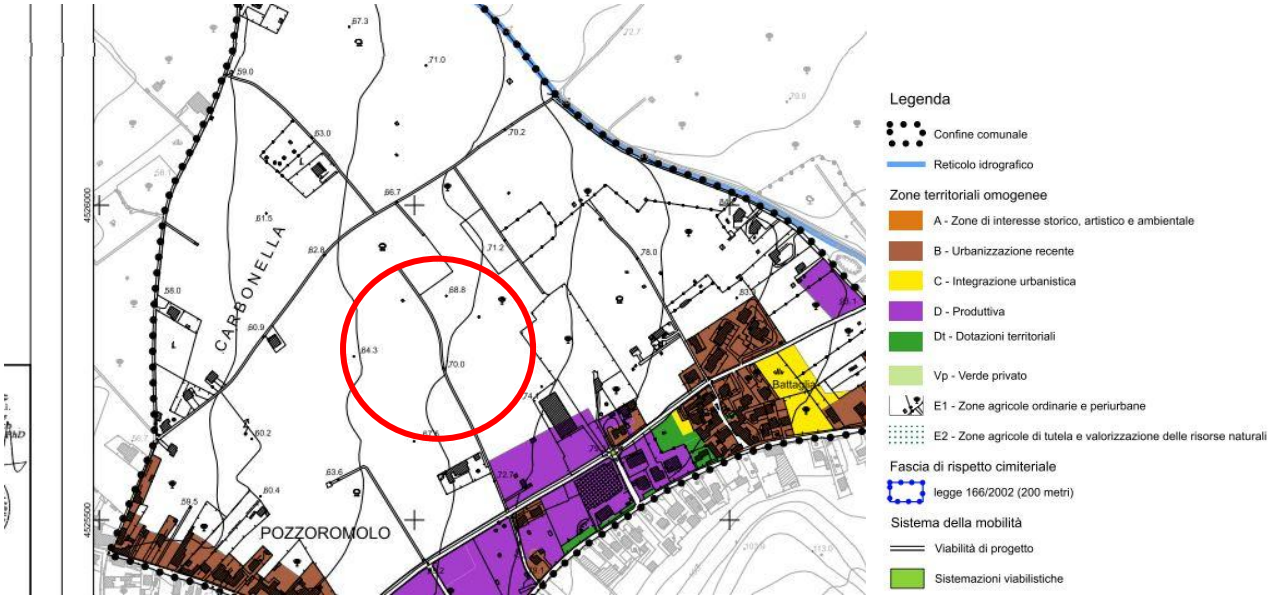


FIGURA 1: STRALCIO PRG; COMUNE DI CARBONARA DI NOLA

Le Norme Tecniche di Attuazione descrivono queste parti come aree del territrio he costituiscono unità morfologiche caratterizzate, nell'insieme, da una importante prevalenza dello stato di natura o della utilizzazione a scopi culturali. La Zona Agricola è articolata in due sottozone, rilevabili nell'elaborato grafico "Tav. C.03 – Uso agricolo del suolo" denominate "E1 – Ordinarie e periurbane", "E2 – Tutela e valorizzazione delle risorse naturali".

Nello specifico, tutti i beni in oggetto sono censiti nell'area "E2 – tutela e valorizzazione delle risorse naturali".

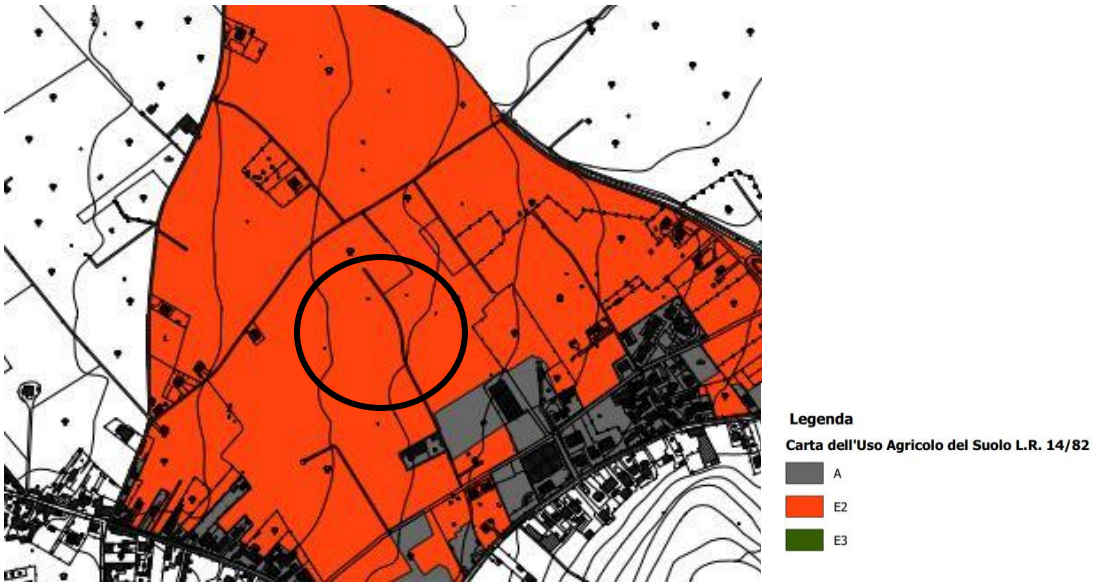


FIGURA 2: STRALCIO CARTA USO AGRICOLO DEL SUOLO; COMUNE DI CARBONARA DI NOLA

In tale zona sono consentite attività agricole o di trasformazione collegate all'agricoltura. Per le nuove costruzioni destinate alla residenza è consentito l'indice di 0,03 mc/mq con l'accorpamento di altri fondi nel rispetto della L.R. n. 14 del 20/03/82. Per le costruzioni esistenti, non sono consentite trasformazioni architettoniche, ma solo interventi di riqualificazione dei volumi e delle superfici esistenti.

Come riportato del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Carbonara di Nola, il territorio comunale rientra nel Piano Straordinario ex comma 2 art. 9 legge 13 luglio 1999 N.266, approvato con delibera n. 14 in data 31/10/1999 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Nord Occidentale, così come pubblicato dal B.U.R.C. (supplemento al n. 77 del 29/11/1999), del testo di revisione pubblicato sul B.U.R.C. n.50 del 23/10/2000 e successive modifiche ed integrazioni; e diretto a rimuovere la situazione a rischio idrogeologico; e pertanto sono fatte salve le disposizioni e limitazioni urbanistiche e procedurali in esso contenute.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**144**

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**524**

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**138**

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**525**

Non si rileva la presenza di manufatti che necessitano di autorizzazione edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**144**

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**524**

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**138**

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARBONARA DI NOLA (NA) - LOCALITÀ CARPINELLI, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 1 PART.**525**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** – Terreno agricolo ubicato a Palma Campania (NA) - Località Fiume, censito in C.T. al foglio 20 part. **97**, noccioleto cl. 1, sup. 63 are 28 ca., Deduz A1C, red. Dom. 133,67 €, red. Agr. 45,75 €.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)
  [redacted]
  via Circumvallazione n.75 (via Traversa Corso Nuovo n.63)
  80036 - Palma Campania (Na)
  Nato a Palma Campania il 20/09/1939

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

- [redacted]Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il Comune di Visciano (Na) ha rilasciato certificazione attestante che [redacted] a [redacted] in regime di separazione dei beni a norma dell'art. 162, secondo comma, del codice civile.

CONFINI

Il terreno oggetto di pignoramento confina a Nord con la stradina di accesso, una strada sterrata che raccorda la strada Provinciale Striano Abignente alla via Sarno Palma, a Sud con la particella 398, ad Est con la particella 205 e ad Ovest con le particelle 543, 544 e 489.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6328,00 mq	6328,00 mq	1,00	6328,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**6328,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**6328,00 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile pignorato è un terreno agricolo di circa 6328 mq. Allo stato attuale è presente sul bene un noccioleto e risulta ben tenuto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/07/1975** al **21/01/1982**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 20, Part. 97 Qualità Noccioleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 26 56 Reddito dominicale L 517.630 Reddito agrario L 177.184 Deduz A1C
Dal **21/01/1982**	[redacted] 1/2.	Catasto **Terreni** Fg. 20, Part. 97 Qualità Noccioleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 63 28 Reddito dominicale € 133,67 Reddito agrario € 45,75 Deduz A1C

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Deduz.
20	97				Noccioleto	1	63 28 mq	133,67 €	45,75 €	A1C

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, Gli intestatari catastali risultano errati giacché la proprietà è in capo all'esecutato per la quota di 1/1, essendosi consolidati gli usufrutti.

Il Comune di Palma Campania (Na) ha rilasciato infatti certificazione attestante che [redacted] ertanto, l'esecutato ha la piena proprietà del bene.

Il terreno agricolo oggi risulta essere coltivato a noccioleto.

PRECISAZIONI

Per ottemperare all'incarico affidatogli, lo scrivente Esperto ing. Emanuele Sarno ha effettuato un accurato studio documentale degli atti depositati nel fascicolo della parte creditrice, le relative indagini presso i Pubblici Uffici nonché un accesso per visionare i beni oggetto di esecuzione in data 07/01/2020 coadiuvato dal Custode giudiziario avv. Lucia Cerqua. Tanto risulta dai verbali di accesso (cfr. All.2). Il creditore procedente, ha dichiarato di voler sottoporre a pignoramento i seguenti beni e precisamente:

e) quota pari a 1000/1000 dell'intero della piena proprietà della zona di terreno in Palma Campania, località Fiume, della superficie catastale di are 63 e centiare 28, censita in catasto terreni del detto Comune al foglio 20, p.lla 97, Noccioleto, classe 1, are 63 ca 28, reddito dominicale euro 133,67, reddito agrario euro 45,75

Si evidenzia la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno agricolo, in sede di accesso, è risultato privo di recinzioni e delimitazioni, è coltivato e ben tenuto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come si evince dalla allegata certificazione rilasciata dall'Unità operativa dirigenziale forestale della sezione Usi civici della Regione Campania, relativamente al Comune di Palma Campania (Na) non sono indicati terreni distinti in catasto al foglio 20.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La superficie agricola utilizzata è pari all'intera totalità del lotto, ossia 6328 mq. Il lotto è tenuto in buono stato ed è piantumato a noccioleto (impianto in produzione). Il bene risulta accessibile da una strada interpoderale che costeggia tutto il lato Nord del lotto. L'appezzamento si presenta per lo più pianeggiante ed a circa 63 m s.l.m..

STATO DI OCCUPAZIONE

In data 31/12/2019 è stata presentata istanza di accesso agli atti amministrativi dell'Agenzia delle Entrate per richiedere la presenza di eventuali contratti di locazione o comodato relativi al bene pignorato. Tale ricerca ha dato esito negativo, quindi lo scrivente alla data della presente perizia può certamente escludere la presenza di coloni regolarmente registrati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **21/01/1982**	[redacted]	**Atto di donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giuseppe Ariola	21/01/1982	51610	12611
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di S.M. Capua Vetere	09/02/1932	3477	3198
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Nola	10/02/1982	433	

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.

Il bene è stato ricevuto dall'esecutato per donazione dai genitori [redacted]a per la quota 1/1 di nuda proprietà. Il Comune di Palma Campania (Na) ha rilasciato infatti certificazione attestante che [redacted] - C.F. [redacted] è [redacted]ertanto, l'esecutato ha la piena proprietà del bene.

FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 20/05/2025, sono risultate le seguenti formalità:

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
  Trascritto a Caserta il 07/02/2019
  Reg. gen. 4356 - Reg. part. 3437
  Quota: 1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

NORMATIVA URBANISTICA

Il comune di Palma Campania dispone di un PRG approvato con deliubera del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n. 70 del 2 maggio 1990, comprensivo di relative NTA e del Regolamento Edilizio Comunale.

In Tale documento il bene oggetto di ispezione è identificato in zona E – Agricola Normale.

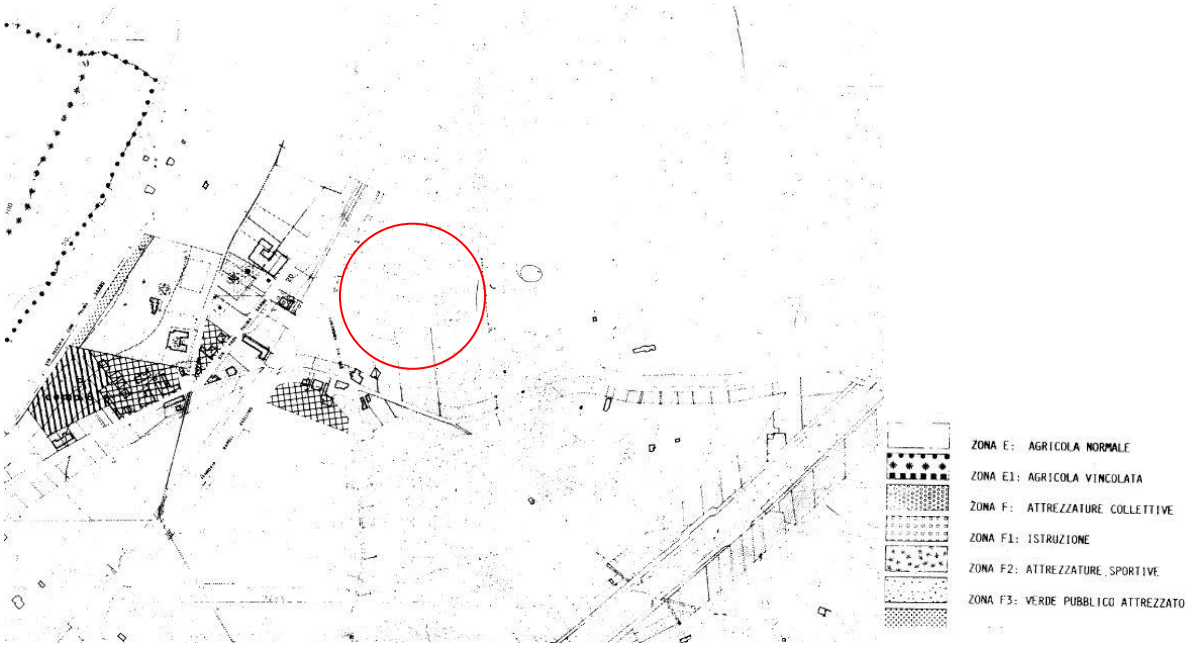


FIGURA 3: STRALCIO PRG; COMUNE DIPALMA CAMPANIA

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Croce, 89, piano Primo, Secondo e Terzo, censito in C.F. al foglio 24, part. 200, **sub. 4**, cat. A/3, cl. 3, consistenza 7,5 vani, sup. cat. 189 mq, rendita 445,44 €.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [redacted]
  via Circumvallazione n.75, anzi alla via Traversa Corso Nuovo n.63
  80036 - Palma Campania (Na)
  [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il Comune di Visciano (Na) ha rilasciato certificazione attestante che [redacted] in regime di separazione dei beni a norma dell'art. 162, secondo comma, del codice civile.

CONFINI

Il bene confina ad Ovest con il corpo scala che conduce all'appartamento, a Sud affaccia sul cortile di pertinenza e ad Est confina con via Croce.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cucina e soggiorno	22,87 mq	22,87 mq	1,00	22,87 mq	2,28 m	1
Letto 1	13,40 mq	13,40 mq	1,00	13,40 mq	2,28 m	1

Bagno 1	2,95 mq	2,95 mq	1,00	2,95 mq	2,28 m	1
Cucina 2	6,94 mq	6,94 mq	1,00	6,94 mq	2,83 m	2
Ingresso/Soggiorno	26,24 mq	26,24 mq	1,00	26,24 mq	2,83 m	2
Soggiorno	17,39 mq	17,39 mq	1,00	17,39 mq	2,83 m	2
Bagno 2	2,36 mq	2,36 mq	1,00	2,36 mq	2,83 m	2
Balcone 1	3,60 mq	3,60 mq	0,30	1,08 mq	2,83 m	2
Balcone 2	3,75 mq	3,75 mq	0,30	1,13 mq	2,83 m	2
Camera 1	20,16 mq	20,16 mq	1,00	20,16 mq	2,82-2,46 m	3
Camera 2	18,22 mq	18,22 mq	1,00	18,22 mq	2,82-2,46 m	3
Bagno 3	2,15 mq	2,15 mq	1,00	2,15 mq	2,82-2,46 m	3
Bagno 4	4,60 mq	4,60 mq	1,00	4,60 mq	2,82-2,46 m	3
Balcone 3	3,75 mq	3,75 mq	0,30	1,13 mq	0,00 m	3
Balcone 4	2,86 mq	2,86 mq	0,30	0,86 mq	0,00 m	3
Disimpegno	11,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	2,82-2,46 m	3
Scala di ingresso	8,00 mq	8,00 mq	1,00	8,00 mq	0,00 m	1
Tramezzi	2,21 mq	2,21 mq	1,00	2,21 mq	0,00 m	1
Muri non comunicanti con A.U.I.	6,37 mq	6,37 mq	1,00	6,37 mq	0,00 m	1
Muri comunicanti con A.U.I.	1,61 mq	1,61 mq	0,50	0,81 mq	0,00 m	1
Tramezzi	2,28 mq	2,28 mq	1,00	2,28 mq	0,00 m	2
Muri non comunicanti con A.U.I.	6,60 mq	6,60 mq	1,00	6,60 mq	0,00 m	2
Muri comunicanti con A.U.I.	2,10 mq	2,10 mq	0,50	1,05 mq	0,00 m	2
Tramezzi	2,70 mq	2,70 mq	1,00	2,70 mq	0,00 m	3
Muri non comunicanti con A.U.I.	7,74 mq	7,74 mq	1,00	7,74 mq	0,00 m	3
Muri comunicanti con A.U.I.	2,12 mq	2,15 mq	0,50	1,07 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:	**191,31 mq**					
				Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
				Superficie convenzionale complessiva:	**191,31 mq**	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile pignorato identificato con il sub. 4 consta di tre livelli rispettivamente al primo, al secondo ed al terzo piano di un fabbricato di quattro livelli.
I locali al secondo e terzo livello hanno l'accesso da un pianerottolo al primo piano a mezzo di una scala interna. Al piano secondo è presente un soggiorno con la scala in legno che collega al piano

superiore, un soggiorno con camino, una cucina ed un piccolo bagno. Tutte le stanze sono dotate di finestre che consentono l'aereazione naturale, il soggiorno ha anche una portafinestra da cui si accedere ad un piccolo balconcino, invece, la cucina ha solo la porta finestra con il balconcino. Al piano terzo la scala smonta in un corridoio cieco alla fine del quale sono presenti le due camere da letto (una dotata di un piccolo sgabuzzino) ed ai due bagni. Uno di questi due bagni è stato ricavato chiudendo il balconcino che affacciava sul cortile che catastalmente è distinto alla particella 198 (BCNC). Il piano terzo ha un tetto a falde inclinate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **01/01/1992**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 1191, Sub. 5 Categoria A5 Cl.4, Cons. 2,5 Rendita L. 365,000 Piano 1
Dal **01/01/1992** al **01/01/1994**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 1191, Sub. 5 Categoria A5 Cl.4, Cons. 2,5 Rendita L.152.500 Piano 1
Dal **01/01/1994** al **29/07/2008**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 1191, Sub. 5 Categoria A5 Cl.4 Rendita € 74,89 Piano 1
Dal **29/07/2008** al **29/12/2009**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 24, Part. 200, Sub. 4 Categoria A3 Cl. 3, Cons. 7,5 Rendita € 445,44 Piano 1-2-3
Dal **29/12/2009** al **09/11/2015**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 24, Part. 200, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 445,44 Piano 1-2-3
Dal **09/11/2015**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 24, Part. 200, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 189 mq Rendita € 445,44 Piano 1-2-3

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	200	4		A3	3	7,5	189 mq	445,44 €	1-2-3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Tra lo stato dei luoghi e la planimetria castali vi sono difformità sulla consistenza e sulla distribuzione degli spazi interni. Al piano terzo infatti un balcone è stato chiuso ed adibito a bagno e su tutti i livelli risultano variazioni interne significative. È necessario aggiornare la planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Per ottemperare all'incarico affidatogli, lo scrivente Esperto ing. Emanuele Sarno ha effettuato un accurato studio documentale degli atti depositati nel fascicolo della parte creditrice, le relative indagini presso i Pubblici Uffici nonché due accessi per visionare i beni oggetto di esecuzione in data 04/02/2020 e 06/02/2020 coadiuvato dal Custode giudiziario avv. Lucia Cerqua. Tanto risulta dai verbali di accesso (cfr. All.2). Il creditore procedente, ha dichiarato di voler sottoporre a pignoramento i seguenti beni e precisamente:

f) quota pari a 1000/1000 dell'intero della piena proprietà dell'abitazione in Palma Campania, via Croce n. 89, censita in catasto fabbricati del detto Comune al foglio 24, p.lla 200, sub 4, cat. A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, reddita euro 445,44

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in discreto stato conservativo. Il suddetto sub. include tre livelli, primo, secondo e terzo piano di un fabbricato semi-indipendente sito in un cortile privato di via Croce. Al primo livello del suddetto sub. si accede da una scala esterna di due rampe rappresentata nella planimetria catastale del sub.5 e quindi da presumersi non di proprietà del sub.4.
Al primo piano si accede dal pianerottolo interno da cui si diparte la scala ad una rampa attraverso la quale si raggiunge il secondo livello. Al primo piano sono presenti una sala soggiorno/cucina, un bagno, una camera da letto ed un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala.
I locali sono rifiniti con materiali di mediocre fattura, gli infissi sono in legno. Il bagno presenta evidenti problemi di umidità.

Al secondo piano è presente una ampia zona ingresso/salone, il soggiorno, la cucina ed un bagno. Al piano superiore si accede tramite una scala in legno a due rampe presente nel salone ed in questo livello sono presenti due camere da letto e due bagni. Nel complesso i locali si presentano con discrete finiture, porte interne e portefinestre in legno, pavimenti in gres, il tutto in buono stato di

conservazione.

PARTI COMUNI

Il cortile p.lla 198 da cui si accede al fabbricato è censito al catasto urbano con la partita speciale A ed è quindi un bene comune non censibile. Le scale che dal suddetto cortile portano al primo piano, ovvero all'ingresso dell'immobile staggito, non sono di proprietà del bene. Tuttavia si rileva che nel decreto di trasferimento del 29/12/2009, con il quale l'esecutato è venuto in possesso del bene, si legge: *"Piena proprietà dell'appartamento su tre livelli sito in Palma Campania (NA) alla via Croce n.89,* ***a cui si accede mediante scala che disimpegna nel cortile comune****".* Si segnala che non risulta costituita una servitù di passaggio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come si evince dalla allegata certificazione rilasciata dall'Unità operativa dirigenziale forestale della sezione Usi civici della Regione Campania, relativamente al Comune di Palma Campania (Na) non sono indicati terreni distinti in catasto al foglio 24.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è realizzato con struttura mista, in parte in muratura portante ed in parte in calcestruzzo armato, con solaio di copertura a falde in latero - cemento. L'immobile è in buono stato di manutenzione ed è dotato di pavimento in gres, infissi in legno con vetrocamera singola ed è dotato di tutti gli impianti (idrico, elettrico, termico) perfettamente funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.
In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/04/2015
- Scadenza contratto: 31/03/2019 – rinnovo ai sensi dell'art.2,c.1,L.431/1998.
- Canone mensile: € 250,00

Nell'ambito della suddetta procedura lo scrivente ha effettuato in data 02/01/2020 istanza all'Agenzia delle Entrate ai fini di verificare contratti di locazione in essere intestati all'esecutato.
Il contratto è stato registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Nola con il numero 2017/3t/8530. Il locatario è il Sig. [redacted]

Come si evince dai verbali di accesso (Cfr. All. 2) redatti dal custode avv. Lucia Cerqua:

- il giorno 04/02/2020 è stato effettuato il sopralluogo del piano secondo e del piano terzo, il Sig. [redacted] a consentito l'accesso al bene e riferisce di *"occupare l'immobile in virtù di contratto di locazione regolarmente registrato che si riserva di esibire e di essere in regola con il pagamento dei canon*i. *"* ;

- il giorno 06/02/2020 è stato effettuato il sopralluogo del piano primo, la sig.ra [redacted]), rinvenuta sui luoghi, ha consentito l'accesso al bene ed ha di dichiarato *"di occupare il piano secondo del sub. oggetto di pignoramento unitamente al proprio familiare a titolo di comodato. Il piano primo del subalterno pignorato risulta occupato dalla sig.ra [redacted]..)".* Come si evince dal verbale giunge successivamente il sig. [redacted] il quale *"ha dichiarato che il nucleo familiare costituito dalla sig.ra Inglese Anna è ospite nel presente immobile come dichiarato sul Comune di Palma Campania.".*

- Il giorno 9 aprile 2025 è stato effettuato un ulteriore sopralluogo. Il Sig. [redacted] ([redacted] ha consentito l'accesso al bene e riferisce di occupare l'immobile in virtù di contratto di locazione regolarmente registrato presso l'ufficio competente e di versare l'importo di 250,00 euro mensili in favore del proprietario. Il [redacted] riferisce altresì che l'immobile è occupato dalla famiglia [redacted] in qualità di collaboratori domestici. Il Sig. [redacted] dichiara, inoltre, di essere in possesso di una scrittura privata di cessione del bene staggito redatta il giorno 1° maggio 2013 e si riserva di trasmettere tale documento, unitariamente al rendiconto delle spese straordinarie dallo stesso mantenute, all'Avv. Lucia Cerqua in qualità di custode giudiziario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **03/11/1962** al **19/02/1964**	[redacted]	**Atto di divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giuseppe Ariola	03/11/1962	5084	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Caserta	14/01/1963	1673	1594
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/02/1964** al **29/12/2009**	[redacted]	**Consolidamento dell'usufrutto**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/12/2009**	[redacted]	**Decreto di trasferimento immobili**			

	[redacted]	**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giudice dell'esecuzione Eduardo Savarese - Tribunale di Nola	29/12/2009		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		la Conservatoria di Caserta SMCV	22/01/2010	2742	2033
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

L'annotazione del 10/02/2010 nn. 692/5426 risulta errata poiché il suddetto bene deriva dalla particella 1191 sub. 5.

Il decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Nola in data 29/12/2009, R.E. 621/94, trascritto a Caserta il 22/01/2010 ai nn. 2742/2033 riporta un errore sulla descrizione della proprietà del suddetto immobile, il quale era di intera proprietà di [redacted]
- C.F. SMN MHL 30L04 G283A) e non di:
- [redacted] A);
- [redacted]

Tuttavia la relativa trascrizione in conservatoria risulta corretta.

FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 20/05/2025, sono risultate le seguenti formalità:

Trascrizioni, iscrizioni, annotazioni

- **Atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili**
  Trascritto a Caserta il 22/01/2010

Reg. gen. 2742 - Reg. part. 2033
A favore di [redacted]
Contro [redacted]

- **Annotazione a Trascrizione**
  Trascritto a Caserta il 10/02/2010
  Reg. gen. 5426 - Reg. part. 692
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Atto di pignoramento**
  Trascritto a Caserta il 07/02/2019
  Reg. gen. 4356 - Reg. part. 3437
  Quota: 1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Iscrizione – IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO.**
  Trascritto a Napoli il 18/11/2022
  Reg. gen 43355 Reg. Part. 4873
  Quota 1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Iscrizione – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.**
  Trascritto a Milano il 12/12/2023
  Reg. gen 46286 Reg. Part. 4760
  Quota 1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Iscrizione – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.**
  Trascritto a Milano il 14/12/2023
  Reg. gen 46722 Reg. Part. 4803
  Quota 1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Iscrizione – IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO.**
  Trascritto a Napoli il 12/06/2024
  Reg. gen 23132 Reg. Part. 2638
  Quota 1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Palma Campania è dotato di Piano Regolatore Generale adeguato al D.P.A.P. Napoli n° 70 del 2-5-90 ed al D.P.A.P Napoli n° 93 del 30/01/1991. L'immobile oggetto di perizia è sito in zona A - Le N.T.A. prevedono per tale zona quanto di seguito:

"ZONA A : CENTRO STORICO E RESIDENZIALE ESISTENTE"

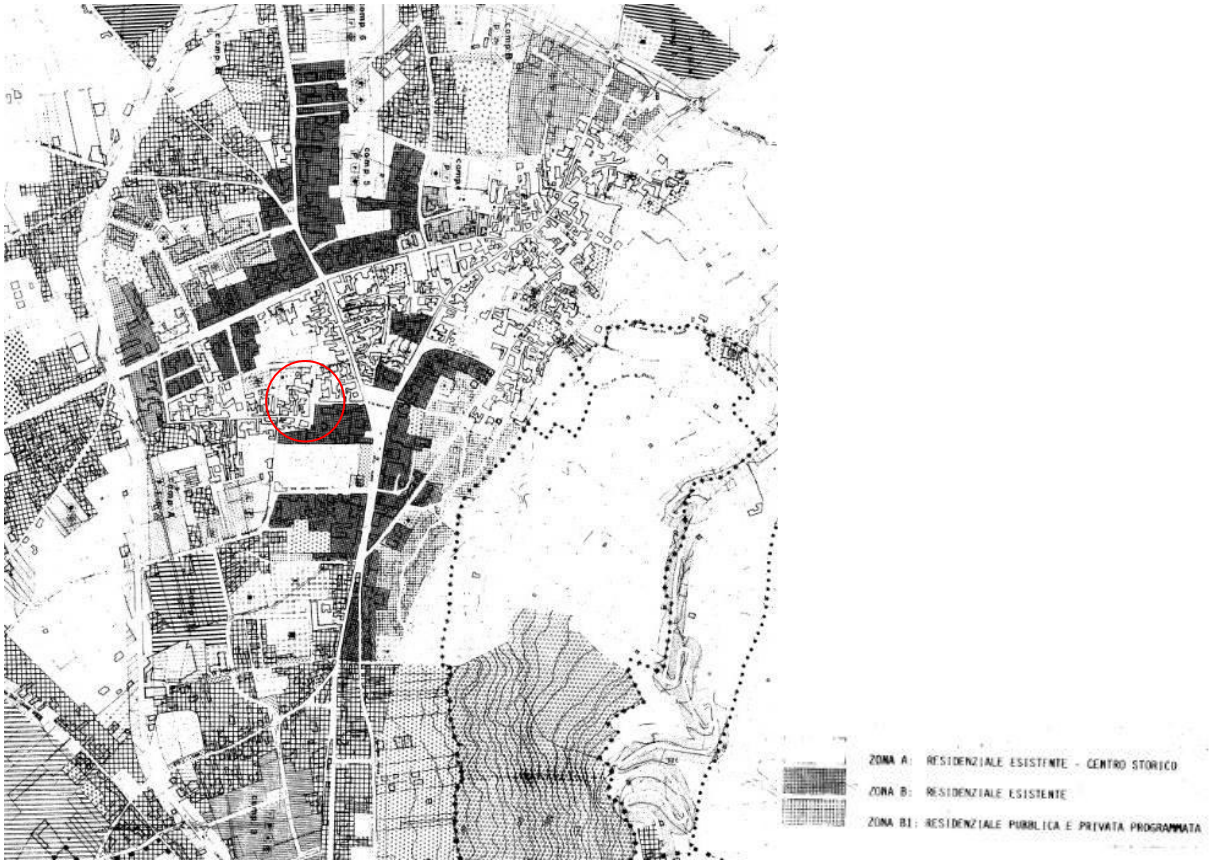


FIGURA 4: STRALCIO PRG; COMUNE DIPALMA CAMPANIA

Limiti:
Costituita da nuclei antichi di Castello, Vico e Palma Campania sorti in epoche diverse che vanno dall'VII al XV secolo, e dall'espansione ottocentesca del nucleo originario di Palma centro, rappresentata dai quartieri fiancheggianti l'attuale via Roma è caratterizzata da alcuni episodi monumentali a prevalente carattere religioso, e da un tessuto edilizio di interesse ambientale, ma privo di elementi architettonici significativi e di memorie storiche, generalmente degradato soprattutto sotto il profilo igienico e funzionale con episodi di ristrutturazione e di consolidamento già attuati o in atto per effetto degli interventi ex Legge 45/78 e Legge 219/81.

DATI URBANISTICI :
- Superficie territoriale utilizzabile mq. 366.028
- Superficie coperta lorda mq. 129.110
- Cubatura lorda stimata mc. 1.455.588
- Cubatura lorda non residenziale stimata mc. 823.500
- Cubatura vano medio mc. 150
- Vani residenziali n. 5.490
- Indice di affollamento ab./v. 0.90
- Abitanti n. 4.941
- Densità territoriale residenziale ab/ha 135

PARAMETRI URBANISTICI - EDILIZI
Definiti dai vigenti piani particolareggiati di attuazione.

STANDARDS URBANISTICI

Soddisfatti dai vigenti piani particolareggiati di attuazione

NORME DI ATTUAZIONE

Il P.R.G. si attua mediante i vigenti Piani Particolareggiati esecutivi di recupero conservativo redatti dall'Amministrazione comunale ed approvati con delibera consiliare n. 83 del 14/09/1981 e n.88 del 10/11/1981 ai sensi della 457/78 secondo le norme dell'annesso Regolamento di attuazione, fatto salvo gli interventi ex Legge 219/81 e sue successive modificazioni ed integrazioni, secondo le prescrizioni del piano particolareggiato di recupero del danno sismico approvato con delibera consiliare n.278 del 28/02/1983.

PRESCRIZIONI DI ZONA

Eventuali varianti ai piani particolareggiati vigenti, interessanti opere pubbliche, o non contemplate in quelle previste dall'. 15 del Regolamento di attuazione dei piani stessi, seguenti le procedure di approvazione dei piani originari."

REGOLARITÀ EDILIZIA

Secondo quando riportato nel decreto di trasferimento del 29.12.2009, il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato, *"è stato edificato in base a concessione edilizia n. 124 del 1984 rilasciata dal Comune di Palma Campania (Na) in riferimento alla domanda presentata al Comune in data 11.06.1984".* Al fine di verificare la regolarità edilizia dell'immobile, è stata inoltrata istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, tuttavia la Concessione Edilizia n. 124 del 1984 non è stata reperita. Inoltre non è stato riscontrato alcun documento relativo ad altra pratica edilizia avente ad oggetto l'immobile.

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

Allo stato, non essendo stati reperiti i grafici della concessione N.124/84, lo scrivente non è in grado di accertare la regolarità urbanistica dell'immobile. Tuttavia nel decreto di trasferimento del 2009, emesso dal Tribunale di Nola, si fa menzione a difformità rispetto alla concessione. Allo stato non è possibile determinare se dette difformità siano di tipo sanabile o meno. Pertanto ai fini estimativi l'immobile è stato stimato come legittimo con una decurtazione forfettaria del 20% per tenere conto della problematica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è a carattere condominiale.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Fabbricato commerciale ubicato a Palma Campania (NA) - via Circumvallazione, piano Terra, censito in C.F. al foglio 9 part. 2101 **sub. 1**, cat. D/8, rendita 12.710,00 €.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il Comune di Visciano (Na) ha rilasciato certificazione attestante che [redacted] in regime di separazione dei beni a norma dell'art. 162, secondo comma, del codice civile.

CONFINI

Il fabbricato industriale confina a Nord con le particelle 1044 e 2098, a Sud con le particelle 1231 e 1378, ad Est con via Circumvallazione (strada su cui è collocato l'ingresso) e ad Ovest con la particella 2103 e 1602.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone	713,13 mq	713,13 mq	1,00	713,13 mq	8,34-8,17 m	T
Tunnel mobile	856,85 mq	856,85 mq	1,00	856,85 mq	8,00 m	T
Tramezzi	16,97 mq	16,97 mq	1,00	16,97 mq	0,00 m	T

Area esterna	1.407,94 mq	1.407,94 mq	0,10	140,79 mq	0,00 m	
Muri confinanti con A.U.I.	23,34 mq	23,34 mq	0,50	11,67 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				**1739,41 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**1739,41 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **15/12/2010** al **12/12/2011**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2101, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 12.710,00 Piano T
Dal **12/12/2011** al **14/09/2017**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2101, Sub. 1 Categoria D/8 Rendita € 12.710,00 Piano T
Dal **14/09/2017**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2101, Sub. 1 Categoria D/8 Rendita € 12.710,00 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	2101	1		D/8				12.710 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Il bene distinto al C.F. al foglio 9, particella 2098, sub. 1, come si evince dalla planimetria catastale risulta essere comunicante e di fatto parte di questo bene ma non è oggetto di questa procedura, poiché dotato di autonomi identificativi catastali e non pignorato.

PRECISAZIONI

Per ottemperare all'incarico affidatogli, lo scrivente Esperto ing. Emanuele Sarno ha effettuato un accurato studio documentale degli atti depositati nel fascicolo della parte creditrice, le relative indagini presso i Pubblici Uffici nonché un accesso per visionare i beni oggetto di esecuzione in data 20/11/2019 coadiuvato dal Custode giudiziario avv. Lucia Cerqua. Tanto risulta dai verbali di accesso (cfr. All.2). Il creditore procedente, ha dichiarato di voler sottoporre a pignoramento i seguenti beni e precisamente:

i) quota pari a 1000/1000 dell'intero della piena proprietà del fabbricato industriale in Palma Campania, via Circumvallazione snc, censito in catasto fabbricati del detto Comune al foglio 9, p.lla 2101, sub 1, cat. D/8, rendita euro 12.710,00

Si precisa che il bene è identificato nell'atto di pignoramento come fabbricato industriale, in realtà la sua destinazione catastale attuale è D/8 – Fabbricato Commerciale.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in buono stato conservativo. L'impianto di illuminazione non copre l'intera area, non è presente impianto di riscaldamento, né impianti di altra natura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come si evince dalla allegata certificazione rilasciata dall'Unità operativa dirigenziale forestale della sezione Usi civici della Regione Campania, relativamente al Comune di Palma Campania (Na) non sono indicati terreni distinti in catasto al foglio 9.

Il bene distinto al C.F. al foglio 9, particella 2098, sub. 1, come si evince dalla planimetria catastale risulta essere comunicante e di fatto parte di questo bene ma non è oggetto di questa procedura, poiché dotato di autonomi identificativi catastali e non pignorato. **Potrebbe essere necessario riconoscere una servitù di passaggio in favore del predetto bene.**

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è costituito in parte da un capannone in acciaio e pannelli di copertura a falda inclinata ed in parte da un tunnel mobile in acciaio con telo di copertura in PVC. Le tamponature laterali sono in laterizio per la parte in acciaio e in telo di PVC per il tunnel mobile. La pavimentazione è di tipo industriale in calcestruzzo.

Non si dispone delle certificazioni di conformità degli impianti e non se ne è potuta verificare la loro rispondenza alla normativa di settore, pertanto tutti gli impianti sono da considerarsi come da adeguare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è utilizzato come deposito dall'azienda [redacted]

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th>Atti</th></tr>
<tr><td>Dal 21/01/1982 al 11/08/1982</td><td>[redacted].F. [redacted] er</td><td>
Atto di donazione
<table>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Giuseppe Ariola</td><td>21/01/1982</td><td>51610</td><td>12611</td></tr>
</table>
Trascrizione
<table>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Caserta</td><td>09/02/1982</td><td></td><td></td></tr>
</table>
Registrazione
<table>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Dal 11/08/1982 al 29/05/2006</td><td>/2; er er</td><td>
Morte dell'usufruttuario [redacted]
<table>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
Trascrizione
<table>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
Registrazione
<table>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Dal 29/05/2006 al 14/09/2017</td><td>[redacted]</td><td>
Morte dell'usufruttuario Michela Nappi
<table>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
Trascrizione
<table>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
Registrazione
<table>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

Dal **14/09/2017**	[redacted]	**Atto di divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Raffaele Federico	14/09/2017	374	276
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Caserta	26/09/2017	30754	23800
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Il fabbricato è stato costruito sulle originarie particelle 265, 87, 78, 374 da cui deriva la attuale p.lla 2101.

Risulta la continuità delle trascrizioni ultra-ventennali.

FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 20/05/2025, sono risultate le seguenti formalità:

Iscrizioni e trascrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca Volontaria
  Iscritto a Caserta il 26/09/2017
  Reg. gen. 30755 - Reg. part. 3661
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.250.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 1.250.000,00
- **Atto tra vivi - divisione**
  Trascritto a Caserta il 26/09/2017
  Reg. gen. 30754 - Reg. part. 23800
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Atto di pignoramento**
  Trascritto a Caserta il 07/02/2019
  Reg. gen. 4356 - Reg. part. 3437
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato rientra per la maggior parte nella *Zona D2: Produttiva e artigianale esistente e di completamento* del P.R.G. del Comune di Palma Campania, la restante parte ricade invece in *Zona G: Verde privato di tutela e salvaguardia*.

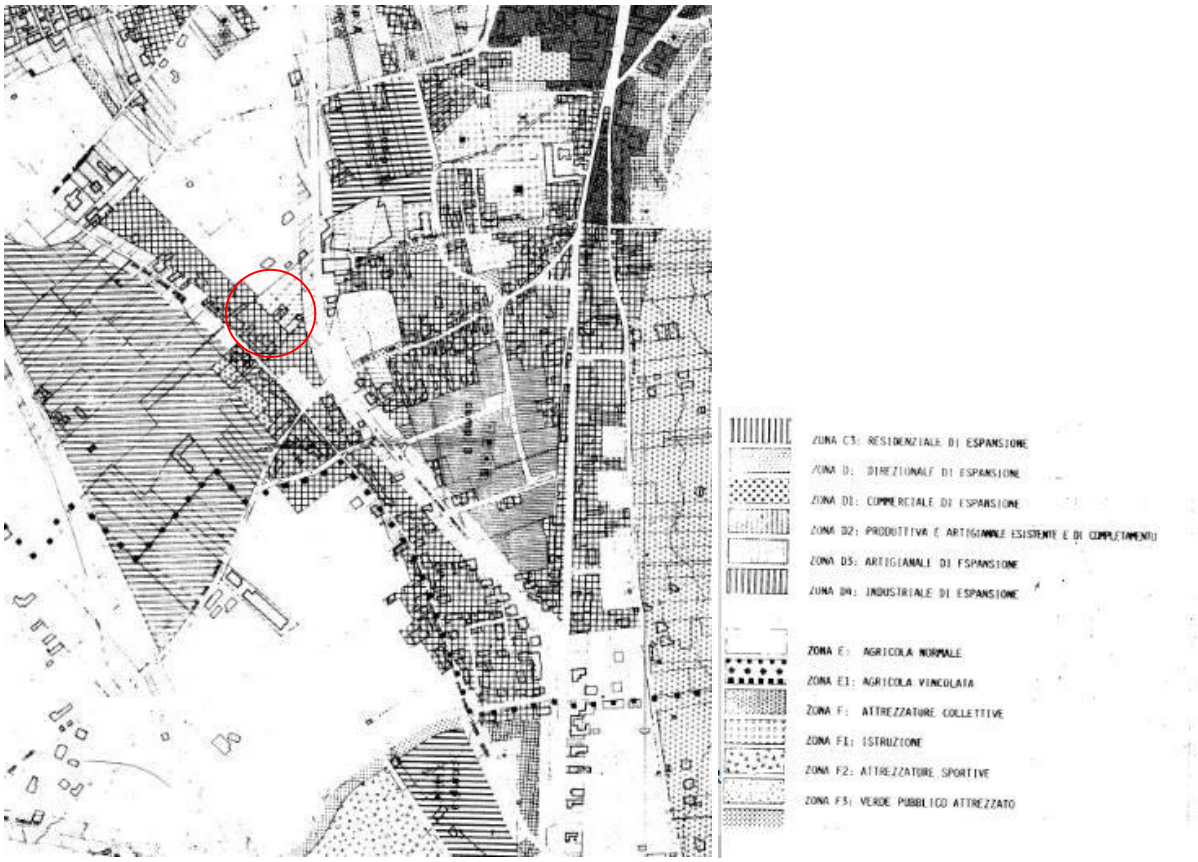


FIGURA 5: STRALCIO PRG; COMUNE DI PALMA CAMPANIA

Le N.T.A. del P.R.G. prevedono quanto segue:

ZONA D2 : PRODUTTIVA ED ARTIGIANALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

Limiti:

Costituita dai lotti edificati con destinazione d'uso produttiva, generalmente rappresentata dai numerosi complessi operanti in diversi settori merceologici e produttivi tra i quali primeggiano l'alimentario, il metalmeccanico e tessile, è da considerarsi, salvo pochi lotti di completamento, satura con necessità di ristrutturazione ed adeguamento funzionale.

DATI URBANISTICI :

- Superficie complessiva mq. 181.700

- Superficie fondiaria utilizzabile mq. 20.000

- Indice di fabbricazione fondiario mc/mq 1.50

- Rapporto di copertura mq/mq 0.20

- H max alla linea di gronda ml. 7.50

- N° max dei piani N° 2

- Distanze come da R.E.C. e Tabella dei tipi edilizi

NORME DI ATTUAZIONE

Si attua per intervento diretto secondo le norme del R.E.C. e gli indici ed i parametri prescritti.

PRESCRIZIONI DI ZONA

Si intendono produttivi gli impianti definiti dall'art.2 della Legge Regionale n°26/75 nonchè quelli rientranti nelle specifiche categorie artigianali classificate dalla CCIA. Per gli edifici esistenti, non ospitanti attività produttive insalubri o inquinanti di cui al Testo Unico delle Leggi Sanitarie, è consentito:

- il completamento e l'ampliamento nel rispetto degli indici e dei parametri della zona;

- la ristrutturazione e l'adeguamento funzionale nei limiti della volumetria esistente quando l'indice di fabbricazione fondiario preesistente all'adozione del P.R.G. sia superiore a quello della zona;

- la sostituzione edilizia con mantenimento della destinazione d'uso produttivo è consentita secondo gli indici ed i parametri della zona.

È prescritto:

- il trasferimento nella zona D3 quando le lavorazioni siano insalubri ed inquinanti.

Per i lotti di completamento è consentita la edificazione di impianti produttivi non ospitanti lavorazioni insalubri ed inquinanti nel rispetto degli indici e dei parametri della zona e secondo le norme del R.E.C. nonchè dell'art.5 del D.M. 02/04/1968 n° 1.444 destinato il 10% del lotto a parcheggi pubblici. Per tutti gli impianti, sia esistenti che di progetto è consentita la realizzazione di un alloggio residenziale per il titolare dell'azienda e per il custode proporzionato alle esigenze dei nuclei familiari secondo le norme della Legge 457/78 e del suo Regolamento Regionale per l'attuazione degli interventi di edilizia pubblica. Le cubature degli alloggi devono comunque essere comprese nella cubatura consentita dall'indice di fabbricazione fondiario della zona. Per tutti gli interventi l'attività produttiva deve essere esaurientemente documentata ed i volumi edilizi devono essere proporzionati all'attività dichiarata. Le destinazioni d'uso produttive sono vincolanti ed è vietata la loro trasformazione in residenziale. I lotti industriali edificati ricadenti nel tessuto urbanizzato delle zone "B" comprese nel perimetro definito dalle circumvallazioni ovest, nord ed est e quelli ubicati nelle zone B a margine destro e sinistro di via Ferrovia, per i quali si procede alla delocalizzazione degli impianti, diventano lotti residenziali ed assumono indici e parametri della zona B confinante."

ZONA G : VERDE PRIVATO DI TUTELA E SALVAGUARDIA

Limiti:

Risulta costituita:

a) dalle fasce di rispetto stradale di cui al D.M. 01/04/1968 n° 1404 e alla L.R.14/82 art.17;

b) dalla fascia di rispetto cimiteriale;

c) dalle fasce di rispetto ferroviario di cui al D.P.R. 11/07/80 n° 753 e al D.M.03/08/81 ;

d) dalle fasce di rispetto di corsi d'acqua.

Tutte , solo in parte rappresentate nelle Tavole di zonizzazione, destinate alla salvaguardia e protezione idrogeologico del territorio, alla salvaguardia della pubblica incolumità, e alla protezione del degrado dell'ambiente, del suolo e delle risorse naturali.

Il dimensionamento della zona si quantifica :

a) per le fasce di rispetto stradale nelle prescrizioni del D.M. 01/04/68 n° 1404 e,per le zone di espansione , in ml. 10.00 tra ciglio stradale e gli edifici ;

b) per la fascia di rispetto cimiteriale in ml. 100.00 dal perimetro del cimitero;

c) per le fasce di rispetto ferroviario nelle prescrizioni dei richiamati decreti;

d) per le fasce di rispetto dei corsi d'acqua in:

- ml. 10.00 dalle sponde di tutti gli altri torrenti e fossi di scolo naturale.

La profondità delle fasce è misurata normalmente al limite del demanio.

L'indice di fabbricabilità territoriale e fondiario è pari a mc./mq. 0.00 salvo quanto specificato nelle prescrizioni specifiche.

PRESCRIZIONI DI ZONA

a) La fascia di rispetto stradale è limite di distanza.

Le aree in essa ricadenti contribuiscono alla edificabilità dei suoli con l'indice di fabbricabilità territoriale o fondiario pertinente alla parte del lotto non ricadente in essa, fatta eccezione per le zone C e D di espansione.

Per le costruzioni esistenti ricadenti nella fascia di rispetto è ammessa la manutenzione ordinaria, il consolidamento statico e la ristrutturazione edilizia interna senza alterazione dei volumi e delle relative sagome volumetriche.

Al fine di dotare i predetti fabbricati di una migliore funzionalità igienica è consentito l'incremento di volume fino ad un massimo del 10% della cubatura esistente per dotarli di servizi igienici purché detto incremento volumetrico sia realizzato dal lato opposto alla facciata prospiciente la strada.

E' vietata la sostituzione edilizia e l'autorizzazione per nuove costruzioni ad uso residenziale produttivo, industriale, artigianale e commerciale.

E' consentita la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni, e sistemazioni a verde, conservazione dello stato della natura e delle coltivazioni agricole, parcheggi pubblici.

E' consentito a titolo precario la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante.

b) Le fasce di rispetto ferroviario e la fascia di rispetto cimiteriale non costituiscono limite di distanza ed hanno indice di fabbricabilità residenziale, produttivo ed agricolo pari a 0.00 mc./mq.

Per gli edifici urbani e rurali in essa ricadenti sono tuttavia ammessi gli stessi interventi previsti in fascia di rispetto stradale.

c) Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua , ancorché non rappresentate nelle Tavole di zonizzazione, è vietata ogni nuova edificazione, oltre che le relative opere di urbanizzazione.

Per gli edifici urbani e rurali esistenti è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione interna senza alterazione delle sagome volumetriche e senza aumento di volume , nonché la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, sistemazioni a verde e la coltivazione agricola nel rispetto della conservazione dello stato della natura.

Solo per gli edifici rurali esistenti, purché stabilmente utilizzati dai soggetti di cui alla zona E, è consentito un incremento di volume del 10% di quello preesistente, e a condizione che gli ampliamenti avvengono dal lato opposto al corso d'acqua."

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato con i seguenti titoli abilitativi:
- concessione edilizia n. 70/1991 (costruzione di un capannone da adibire a deposito di conserve)
- concessione edilizia n.26/2002 (tunnel mobile). Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i titoli abilitativi si evincono difformità edilizie in quanto è stato realizzato un ampliamento del capannone, inglobando la superficie di aggetto e parte dell'area esterna. Inoltre si segnala che le dimensioni del tunnel mobile realizzato sono inferiori a quelle della pianta tipo rappresentata nei grafici in allegato alla C.E. n.26/2002.

È previsto il ripristino dello stato autorizzato con relativa decurtazione dei costi in fase di stima. Si faccia riferimento ai grafici in allegato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Fabbricato industriale ubicato a Palma Campania (NA) - via Circumvallazione, piano Terra, censito in C.F. al foglio 9 part. 1550 **sub. 5**, cat. D/1, rendita 28.314,60 €.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)
  [redacted]
  via Circumvallazione n.75, anzi alla via Traversa Corso Nuovo n.63
  80036 - Palma Campania (Na)
  [redacted]

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

- [redacted]roprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il Comune di Visciano (Na) ha rilasciato certificazione attestante che [redacted] 28/06/1986 in regime di separazione dei beni a norma dell'art. 162, secondo comma, del codice civile.

CONFINI

L'immobile pignorato censito in C.F. al foglio 9, particella 1550, sub. 5 confina a Nord con la particella 2212 dello stesso foglio e con il foglio 6 dello stesso Comune, a Sud, Ovest ed Est con altri sub della stessa particella.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tunnel mobile (A)	500,54 mq	500,54 mq	1,00	500,54 mq		T
Tunnel mobile (B)	763,80 mq	763,80 mq	1,00	763,80 mq		T
Capannone (C)	446,50 mq	446,50 mq	1,00	446,50 mq		T

Capannone (D)	65,11 mq	65,11 mq	1,00	65,11 mq		T
Capannone (E)	215,22 mq	215,22 mq	1,00	215,22 mq		T
Capannone (F)	349,69 mq	349,69 mq	1,00	349,69 mq		T
Capannone (G)	1648,18 mq	1648,18 mq	1,00	1648,18 mq		T
Capannone (H)	636,26 mq	636,26 mq	1,00	636,26 mq		T
Area Impianto succo e vasca antincendio(L)	303,82 mq	303,82 mq	0,10	30,38 mq		T
Area impianto di depurazione (M)	245,47 mq	245,47 mq	0,10	24,55 mq		T
Uffici (I)	176,10 mq	176,10 mq	1,00	176,10 mq		T
Area esterna (N)	1012,28 mq	1012,28 mq	0,10	101,23 mq		
Totale superficie convenzionale:				**4.957,56 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**mq**		

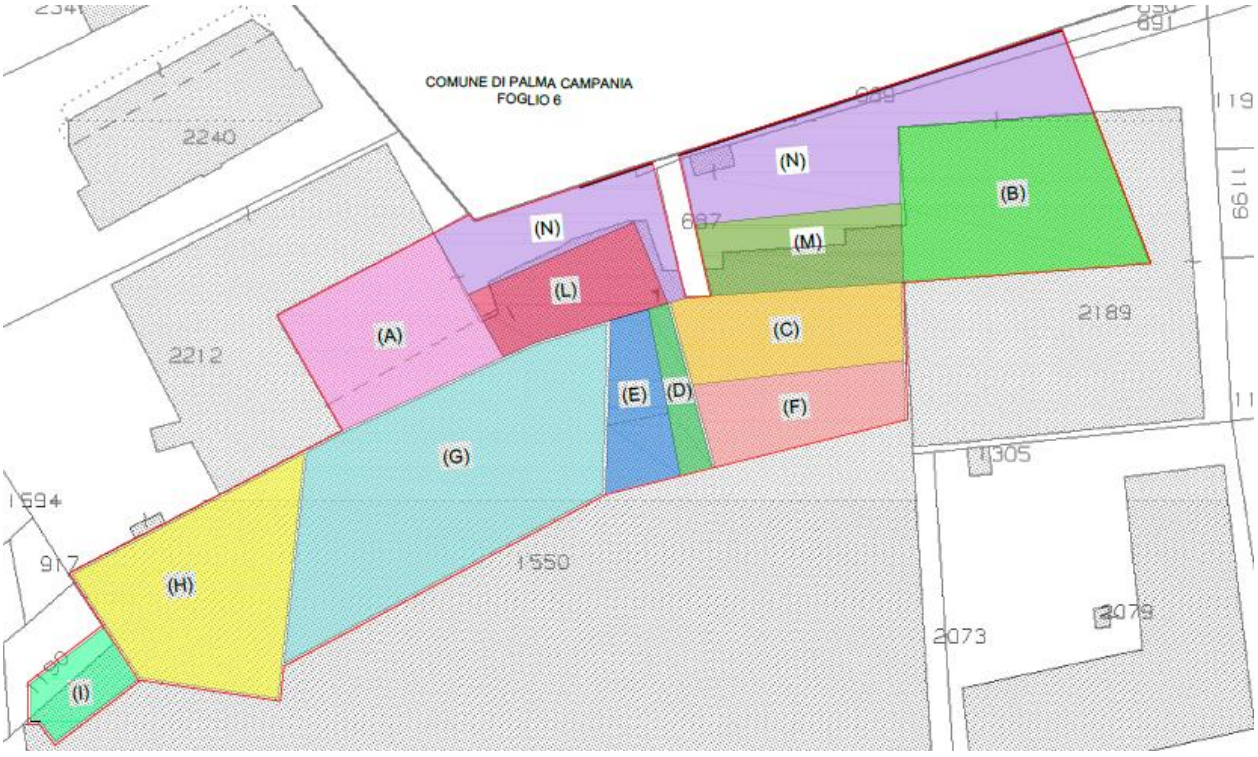


FIGURA 6: SCHEMA DELLE DESTINAZIONI FUNZIONALI - IMMOBILE C.F. FOGLIO 9, P.LLA 1550, SUB 5

Il subalterno pignorato è catastalmente distinto dalle altre porzioni del compendio industriale di cui è parte, ma non lo è funzionalmente. Infatti la sagoma del sub.5, così come risultante dall'elaborato planimetrico dich. NA0135260 del 21/04/2017, deriva da uno scioglimento di comunione della maggior consistenza dell'intera particella 1550, ovvero della quasi totalità del compendio industriale.

Il frazionamento operato non appare seguire i criteri logico-funzionali di utilizzo della porzione estratta con il sub.5, infatti il confine del sub.5 divide gran parte dei fabbricati fisici presenti in porzioni o spicchi, privi di autonomia funzionale, il che limita in maniera sostanziale una autonoma

fruibilità dello stesso sub.5. È parere dello scrivente che una siffatta conformazione dell'immobile sia un deterrente importante per eventuali acquirenti, in considerazione del fatto che lo stesso immobile è oltretutto interdetto all'accesso carrabile, essendo il piazzale di ingresso non oggetto della procedura e di altra ditta. Appare altresì complesso attribuire un valore di stima all'intero, come somma di porzioni non correttamente suddivise.



FIGURA 7: SOVRAPPOSIZIONE TRA LA SAGOMA DEL SUB. 5 E L'ORTOFOTO DEI LUOGHI

Con riferimento alla Figura 7 si vede infatti che il sub.5:

1. Non confina con le strade comunali, Via Circumvallazione e Via Frauleto;
2. Non gode di diritti specifici di accesso attraverso le restanti porzioni della 1550, se non quelle eventuali servitù coattive o giudiziali che potranno essere ottenute ricorrendone i presupposti;
3. Il tunnel mobile A, il capannone B di Figura 7 e i capannoni C, D, E ed F sono tagliati dalla linea di confine in maniera non coerente con la funzionalità delle aree, degli impianti e con l'accessibilità, essendo il sub.5 parte integrante e imprescindibile dell'intero complesso industriale. Si pensi all'uopo agli impianti, intimamente interconnessi con quelli dell'intero complesso;
4. Alcuni corpi di fabbrica ricadono in proprietà diverse, generando difficoltà di utilizzo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **19/04/2017** al **21/04/2017**	[redacted] FRN [redacted] PP [redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 1550, Sub. 5 Categoria D1
Dal **21/04/2017** al **14/09/2017**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 1550, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 24.522,00 Piano T
Dal **14/09/2017** al **05/03/2018**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 1550, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 24.522,00
Dal **05/03/2018**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 1550, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 28.314,60

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

L'immobile deriva dalla soppressione delle seguenti unità:

- Foglio 9, p.lla 1550, sub.2;
- Foglio 9, p.lla 79, sub.1;
- Foglio 9, p.lla 79, sub.2;
- Foglio 9, p.lla 79, sub.3;
- Foglio 9, p.lla 80, sub.1;

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1550	5		D/1				28.314,6 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti. Tuttavia si precisa che dalla sovrapposizione della planimetria catastale con l'estratto di mappa risulta uno sconfinamento del blocco (I) nelle p.lle 1190 e 1046. Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Portale

Telematico – Sister, entrambe le particelle non risultano essere di proprietà dell'esecutato. Si verifichi all'uopo la relativa documentazione catastale ed ipotecaria allegata.

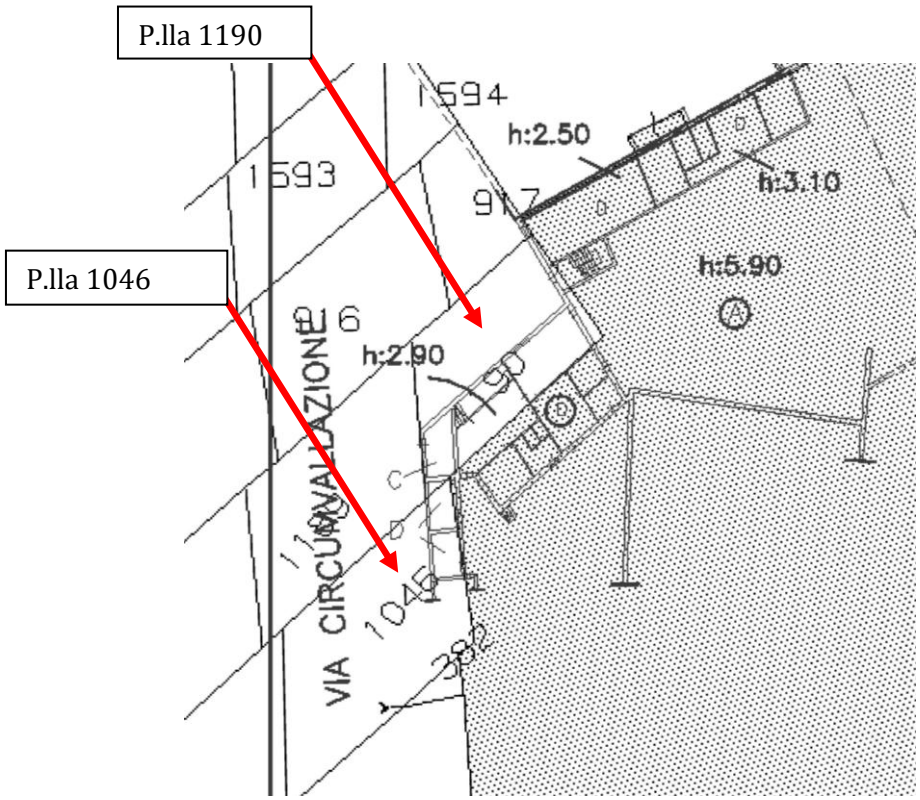


FIGURA 8: SOVRAPPOSIZIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE CON L'ESTRATTO DI MAPPA - STRALCIO

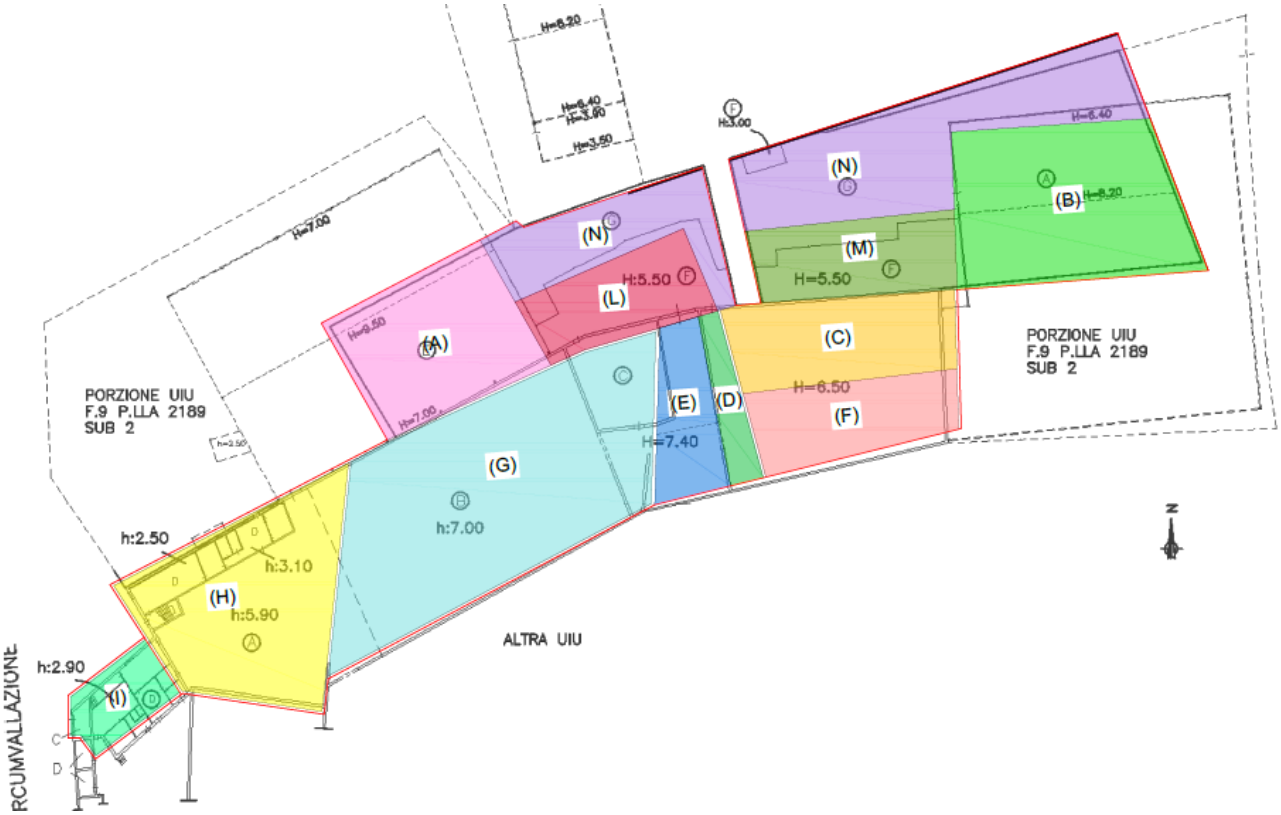


FIGURA 9: SOVRAPPOSIZIONE CON LA PLANIMETRIA CATASTALE

Gli errori di allineamento catastale evidenziati vanno chiariti e risolti mediante rilievo topografico per determinare gli esatti confini della costruzione. Detta attività, ultronea rispetto al mandato conferito allo scrivente, dovrà essere eseguita a cura dell'acquirente ed i relativi costi sono stati decurtati dalla stima. Dalle indagini topografiche potrebbe emergere sia uno sconfinamento effettivo e pertanto bisogna valutare i requisiti di una accessione invertita, sia un mero errore catastale, risolvibile con un aggiornamento del tipo mappale.

PRECISAZIONI

Per ottemperare all'incarico affidatogli, lo scrivente Esperto ing. Emanuele Sarno ha effettuato un accurato studio documentale degli atti depositati nel fascicolo della parte creditrice, le relative indagini presso i Pubblici Uffici nonché un accesso per visionare i beni oggetto di esecuzione in data 06/02/2020 coadiuvato dal Custode giudiziario avv. Lucia Cerqua. Tanto risulta dai verbali di accesso (cfr. All.2). Il creditore procedente, ha dichiarato di voler sottoporre a pignoramento i seguenti beni e precisamente:

j) quota pari a 1000/1000 dell'intero della piena proprietà dell'opificio in Palma Campania, via Circumvallazione snc, censito in catasto fabbricati del detto Comune al foglio 9, p.lla 1550, sub 5, cat. D/1, rendita euro 28.314,60.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato si presenta in sufficiente stato conservativo. Il locale destinato ad uffici è in muratura e presenta infissi in pvc, pavimentazione in gres e finiture di mediocre fattura. I capannoni e i Tunnel Mobili sono in buono stato conservativo.

La pavimentazione all'interno dei capannoni, così come quella dei piazzali ovvero delle aree scoperte, è realizzata in modo uniforme con battuto di c.a. e consente agevolmente anche la movimentazione dei mezzi. Sono presenti gli impianti elettrici, di aria compressa, idrico sanitari e più in generale diversi impianti legati all'attività produttiva di conserve alimentari, di proprietà dell'occupante, quali linee aree di trasporto, impianti di depurazione, silos, serbatoi, linee di produzione, ecc….

Non si dispone delle certificazioni di conformità degli impianti e non se ne è potuta verificare la loro rispondenza alla normativa di settore, pertanto tutti gli impianti sono da considerarsi come da adeguare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come si evince dalla allegata certificazione rilasciata dall'Unità operativa dirigenziale forestale della sezione Usi civici della Regione Campania, relativamente al Comune di Palma Campania (Na) non sono indicati terreni distinti in catasto al foglio 9.

Come già chiarito l'unità immobiliare non gode di autonomo accesso. È accessibile in maniera pedonale da via Circumvallazione a mezzo di apertura da effettuarsi ma non ha comunque accesso carrabile. È necessario procurare diritti di accesso in maniera giudiziale. Gli eventuali costi sono impliciti nella decurtazione effettuata per interdizione.

Il sub.5 è attraversato dall'acquedotto comunale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento censito al C.F. al foglio 9 particella 1550 al sub 5 include al suo interno differenti tipologie edilizie.
Dal sopralluogo effettuato presso questo bene si evidenza che sono presenti:
- porzioni in muratura in cui sono realizzati uffici e servizi igienici;
- capannoni industriali con struttura in acciaio e coperture con capriate in acciaio;
- strutture mobili rivestite in PVC, del tipo Kopron;

I piazzali e le pavimentazioni delle aree produttive e di stoccaggio sono in battuto di c.a.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile attualmente risulta occupato dalla società [redacted] forza di titoli non opponibili alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **14/08/1968** al **11/08/1982**	[redacted]	**Atto di donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giuseppe Airola	14/08/1968	23979	6792
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Nola	20/08/1968	27408	
Dal **11/08/1982** al **14/09/2017**	[redacted]	**Decesso dell'usufrutuario**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **14/09/2017**	[redacted]	**Atto di divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Raffaele Federico	14/09/2017	374	276
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Caserta	26/09/2017	30754	23800
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 07/11/2019, sono risultate le seguenti formalità:

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - divisione**
  Trascritto a Caserta il 26/09/2017
  Reg. gen. 30754 - Reg. part. 23800
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Atto di pignoramento**
  Trascritto a Caserta il 07/02/2019
  Reg. gen. 4356 - Reg. part. 3437
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade per la maggior parte nella *Zona C3: Residenziale di Espansione - Comparto n. 10* e nella *Zona D2: Produttiva e artigianale esistente e di completamento* del P.R.G. del Comune di Palma Campania. Il blocco (I) ospitante gli uffici, ricade invece in *Zona G: Verde privato di tutela e salvaguardia*.

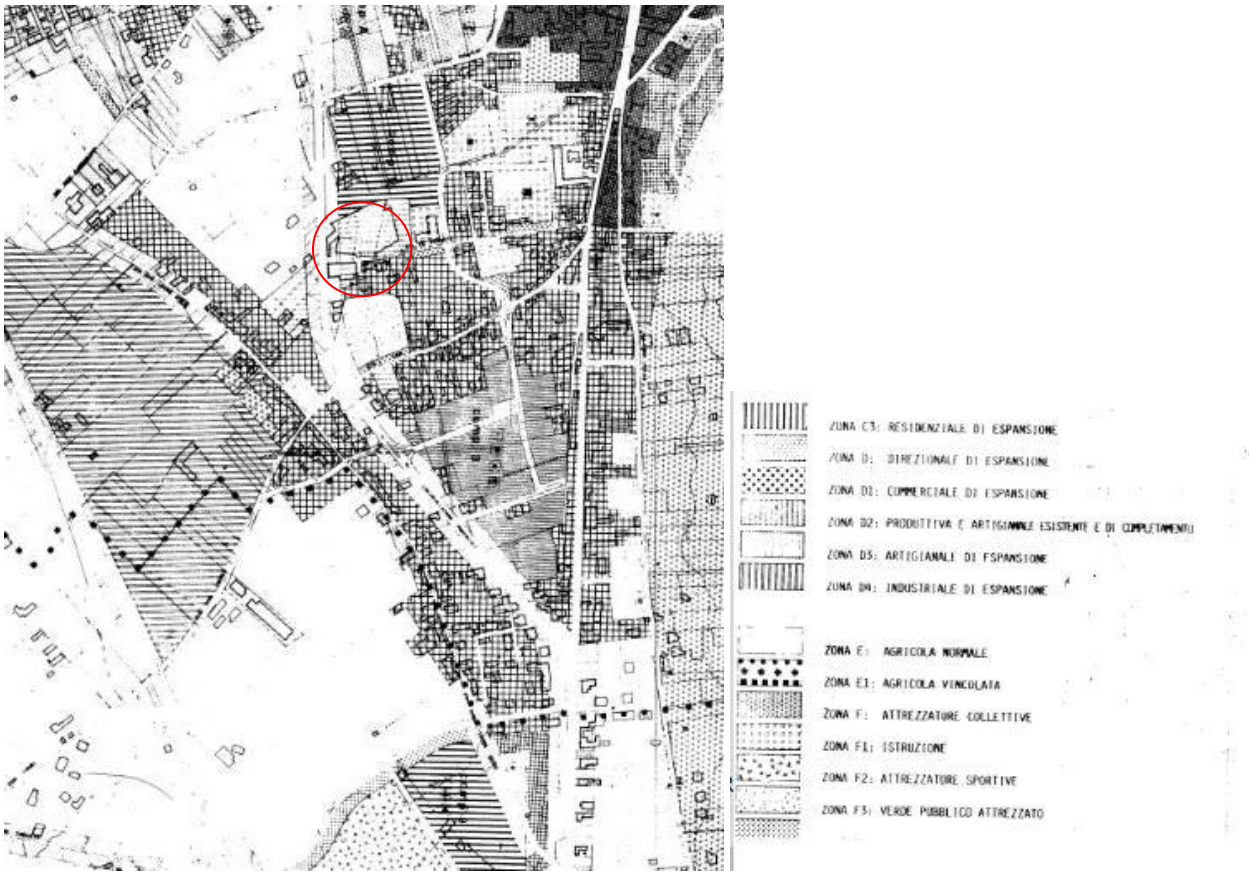


FIGURA 10: STRALCIO PRG; COMUNE DI PALMA CAMPANIA

Le N.T.A. del P.R.G. prevedono quanto segue:

"Zona C3: Residenziale di espansione
Limiti: Costruita da quattro comparti, è destinata a completare il tessuto urbano esistente generalmente rappresentato dalle zone B3 concorrendo alla formazione di nuclei omogenei e risulta individuata:
...
d) nel comparto n. 10 ubicato a monte della circumvallazione a completamento del tessuto urbano esistente a sud di via Frauleto.

DATI PARAMETRI E STANDARD URBANISTICI:
Comparto n. 10
via Frauleto
- Superficie territoriale mq. 25.700
- Densità territoriale ab/ha 100
- Consistenza in vani residenziali n. 257
- Cubatura a vano: 80+20= mc. 100
- Indice di affollamento ab/v. 0.90
- Abitanti insediati n. 231
- Cubatura max residenziale mc. 25.700
- Indice di fabbric. territoriale mc/mq 1.00

- Area fondiaria mq. 18.967
- Indice di fabbric. fondiario mc/mq 1.35
- n. max dei piani n. 2

- H. max alla linea di gronda ml. 7.50
- Rapporto di copertura mq/mq 0.18
- Distanze come R.E.C. e tabella dei tipi edilizi

- Standard urbanistici 18 mq/ab insediato
1) Ripartizione ed incidenza:
- attrezzature collettive 2 mq/v= 1.80%
- istruzione 4.5 mq/v =4.05%
- parcheggi 2.5 mq/v = 2.25%
- verde di nucleo 3.5 mq/v= 3.15%
- verde sportivo 5.5 mq/v = 4.95 %
- viabilità 10.00%
- aree fondiarie 73.80%

2) consistenza e destinazione d'uso
- mq. 578 - parcheggi pubblici
- mq. 3.585 - verde attrezzato per ragazzi fino a 10 anni.

NORME DI ATTUAZIONE
Il comparto si attua mediante piano particolareggiato di esecuzione redatto a cura dell'Amministrazione comunale ai sensi della Legge Regionale 14/82, e nei tempi previsti dai Programmi pluriennali di attuazione del presente P.R.G. redatti dall'Amministrazione comunale ai sensi della Legge Regionale 39/78.
Il predetto piano particolareggiato provvederà alla definizione esecutiva della rete viaria e delle opere infrastrutturali individuando eventuali sub-comparti edificatori da sottoporre a lottizzazione planovolumetrica convenzionata da redigersi a cura dei privati proprietari ripartendo tra gli stessi gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
I predetti strumenti esecutivi seguono l'iter di approvazione previsto dalla Legge Regionale 14/82.

PRESCRIZIONI DI ZONA
Al fine di non pregiudicare il disegno urbano e la corretta collocazione ed utilizzazione delle aree, delle opere infrastrutturali di urbanizzazione primaria e secondaria, nel comparto e negli eventuali sub-comparti, nonché dotati di opere di urbanizzazione primaria, sino all'approvazione dei piani di lottizzazione è vietata qualsiasi attività edilizia.
Oltre alla residenze è ammessa l'utilizzazione dei volumi edilizi con destinazioni d'uso commerciale, terziario, ed artigianale per piccoli laboratori non inquinanti senza alterazione degli indici e dei parametri di zona.
Le cubature delle opere infrastrutturali pubbliche non rientrano nei calcoli planovolumetrici e le relative aree fondiarie sono regolate dagli indici di fabbricazione delle corrispondenti zone F.

ZONA D2 : PRODUTTIVA ED ARTIGIANALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

Limiti:

Costituita dai lotti edificati con destinazione d'uso produttiva, generalmente rappresentata dai numerosi complessi operanti in diversi settori merceologici e produttivi tra i quali primeggiano l'alimentario, il metalmeccanico e tessile, è da considerarsi, salvo pochi lotti di completamento, satura con necessità di ristrutturazione ed adeguamento funzionale.

DATI URBANISTICI :

- Superficie complessiva mq. 181.700

- Superficie fondiaria utilizzabile mq. 20.000

- Indice di fabbricazione fondiario mc/mq 1.50

- Rapporto di copertura mq/mq 0.20

- H max alla linea di gronda ml. 7.50

- N° max dei piani N° 2

- Distanze come da R.E.C. e Tabella dei tipi edilizi

NORME DI ATTUAZIONE

Si attua per intervento diretto secondo le norme del R.E.C. e gli indici ed i parametri prescritti.

PRESCRIZIONI DI ZONA

Si intendono produttivi gli impianti definiti dall'art.2 della Legge Regionale n°26/75 nonchè quelli rientranti nelle specifiche categorie artigianali classificate dalla CCIA. Per gli edifici esistenti, non ospitanti attività produttive insalubri o inquinanti di cui al Testo Unico delle Leggi Sanitarie, è consentito:

- il completamento e l'ampliamento nel rispetto degli indici e dei parametri della zona;

- la ristrutturazione e l'adeguamento funzionale nei limiti della volumetria esistente quando l'indice di fabbricazione fondiario preesistente all'adozione del P.R.G. sia superiore a quello della zona;

- la sostituzione edilizia con mantenimento della destinazione d'uso produttivo è consentita secondo gli indici ed i parametri della zona.

È prescritto:

- il trasferimento nella zona D3 quando le lavorazioni siano insalubri ed inquinanti.

Per i lotti di completamento è consentita la edificazione di impianti produttivi non ospitanti lavorazioni insalubri ed inquinanti nel rispetto degli indici e dei parametri della zona e secondo le norme del R.E.C. nonchè dell'art.5 del D.M. 02/04/1968 n° 1.444 destinato il 10% del lotto a parcheggi pubblici. Per tutti gli impianti, sia esistenti che di progetto è consentita la realizzazione di un alloggio residenziale per il titolare dell'azienda e per il custode proporzionato alle esigenze dei nuclei familiari secondo le norme della Legge 457/78 e del suo Regolamento Regionale per l'attuazione degli interventi di edilizia pubblica. Le cubature degli alloggi devono comunque essere comprese nella cubatura consentita dall'indice di fabbricazione fondiario della zona. Per tutti gli interventi l'attività produttiva deve essere esaurientemente documentata ed i volumi edilizi devono essere proporzionati all'attività dichiarata. Le destinazioni d'uso produttive sono vincolanti ed è vietata la loro trasformazione in residenziale. I lotti industriali edificati ricadenti nel tessuto urbanizzato delle zone "B" comprese nel perimetro definito dalle circumvallazioni ovest, nord ed est e quelli ubicati nelle zone B a margine destro e sinistro di via Ferrovia, per i quali si procede alla delocalizzazione degli impianti, diventano lotti residenziali ed assumono indici e parametri della zona B confinante."

ZONA G : VERDE PRIVATO DI TUTELA E SALVAGUARDIA

Limiti:

Risulta costituita:

a) dalle fasce di rispetto stradale di cui al D.M. 01/04/1968 n° 1404 e alla L.R.14/82 art.17;

b) dalla fascia di rispetto cimiteriale;

c) dalle fasce di rispetto ferroviario di cui al D.P.R. 11/07/80 n° 753 e al D.M.03/08/81 ;

d) dalle fasce di rispetto di corsi d'acqua.

Tutte , solo in parte rappresentate nelle Tavole di zonizzazione, destinate alla salvaguardia e protezione idrogeologico del territorio, alla salvaguardia della pubblica incolumità, e alla protezione del degrado dell'ambiente, del suolo e delle risorse naturali.

Il dimensionamento della zona si quantifica :

a) per le fasce di rispetto stradale nelle prescrizioni del D.M. 01/04/68 n° 1404 e,per le zone di espansione , in ml. 10.00 tra ciglio stradale e gli edifici ;

b) per la fascia di rispetto cimiteriale in ml. 100.00 dal perimetro del cimitero;

c) per le fasce di rispetto ferroviario nelle prescrizioni dei richiamati decreti;

d) per le fasce di rispetto dei corsi d'acqua in:

- ml. 10.00 dalle sponde di tutti gli altri torrenti e fossi di scolo naturale.

La profondità delle fasce è misurata normalmente al limite del demanio.

L'indice di fabbricabilità territoriale e fondiario è pari a mc./mq. 0.00 salvo quanto specificato nelle prescrizioni specifiche.

PRESCRIZIONI DI ZONA

a) La fascia di rispetto stradale è limite di distanza.

Le aree in essa ricadenti contribuiscono alla edificabilità dei suoli con l'indice di fabbricabilità territoriale o fondiario pertinente alla parte del lotto non ricadente in essa, fatta eccezione per le zone C e D di espansione.

Per le costruzioni esistenti ricadenti nella fascia di rispetto è ammessa la manutenzione ordinaria, il consolidamento statico e la ristrutturazione edilizia interna senza alterazione dei volumi e delle relative sagome volumetriche.

Al fine di dotare i predetti fabbricati di una migliore funzionalità igienica è consentito l'incremento di volume fino ad un massimo del 10% della cubatura esistente per dotarli di servizi igienici purché detto incremento volumetrico sia realizzato dal lato opposto alla facciata prospiciente la strada.

E' vietata la sostituzione edilizia e l'autorizzazione per nuove costruzioni ad uso residenziale produttivo, industriale, artigianale e commerciale.

E' consentita la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni, e sistemazioni a verde, conservazione dello stato della natura e delle coltivazioni agricole, parcheggi pubblici.

E' consentito a titolo precario la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante.

b) Le fasce di rispetto ferroviario e la fascia di rispetto cimiteriale non costituiscono limite di distanza ed hanno indice di fabbricabilità residenziale, produttivo ed agricolo pari a 0.00 mc./mq.

Per gli edifici urbani e rurali in essa ricadenti sono tuttavia ammessi gli stessi interventi previsti in fascia di rispetto stradale.

c) Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua , ancorché non rappresentate nelle Tavole di zonizzazione, è vietata ogni nuova edificazione, oltre che le relative opere di urbanizzazione.

Per gli edifici urbani e rurali esistenti è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione interna senza alterazione delle sagome volumetriche e senza aumento di volume, nonché la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, sistemazioni a verde e la coltivazione agricola nel rispetto della conservazione dello stato della natura.

Solo per gli edifici rurali esistenti, purché stabilmente utilizzati dai soggetti di cui alla zona E, è consentito un incremento di volume del 10% di quello preesistente, e a condizione che gli ampliamenti avvengono dal lato opposto al corso d'acqua."

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Al fine di verificare la regolarità edilizia dell'immobile pignorato, è stata inoltrata istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palma Campania. L'intero compendio è derivato dal progetto di frazionamento oggetto della pratica edilizia S.C.I.A. prot. n. 5763 del 14.03.2017. Tale pratica edilizia riguardava sia il progetto di frazionamento, che la sanatoria di alcune tettoie comprese nel compendio. Inoltre dai grafici in allegato alla pratica si evince anche un progetto di diversa distribuzione interna del blocco relativo agli uffici, tuttavia nella relazione tecnica non è specificato tale intervento. La verifica della conformità della sagoma e dei volumi è stata svolta prendendo in esame gli ultimi titoli abilitativi delle singole unità funzionali.

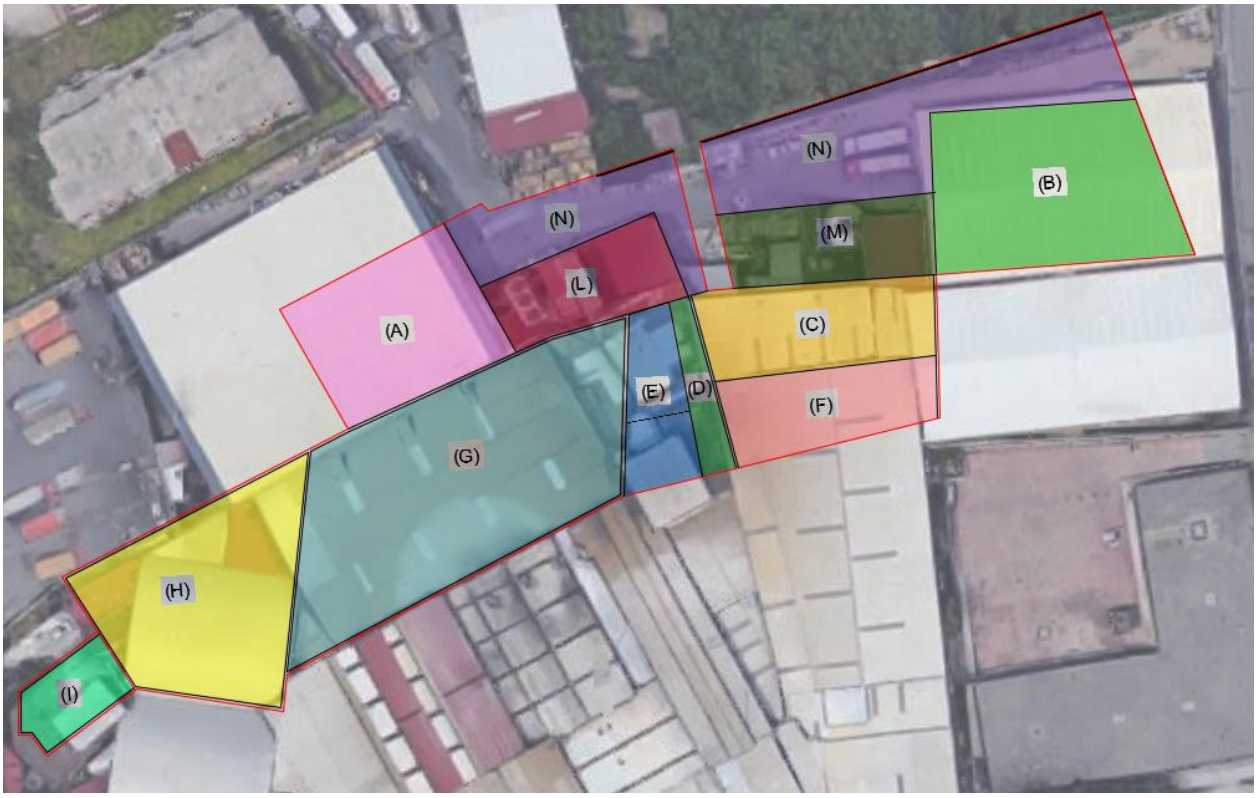


FIGURA 11: REGOLARITÀ EDILIZIA IMMOBILE C.F. FOGLIO 9, P.LLA 1550, SUB 5

(A) - TUNNEL MOBILE

Il blocco (A) corrisponde a una parte di un tunnel mobile realizzato con il PdC n. 101 del 2008 e la successiva variante PdC n. 135 del 2009. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo abilitativo richiesto si evince la conformità sia per tipologia della struttura che per dimensioni. Il tunnel mobile è attualmente a protezione dell'area di carico e scarico delle merci dello stabilimento industriale.

(B) - CAPANNONE

Il blocco (B) corrisponde a una porzione di capannone realizzato dapprima con l'autorizzazione urbanistica temporanea n. 73 del 2001. Successivamente modificato a seguito di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) prot. 4874 del 20/02/2023 a seguito della quale è stata realizzata una copertura in lamiera a sostutuzione di una precedente copertura scorrevole realizzata per coprire serbatoi interrati e tubazioni.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo abilitativo richiesto si evince la conformità sia per tipologia della struttura sia per dimensioni.

(C) - CAPANNONE

(D) - CAPANNONE

(E) - CAPANNONE

I blocchi (C), (D), (E) sono stati autorizzati con la concessione edilizia in sanatoria n. 20 del 18.06.2002. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la pratica edilizia n. 2340/95 a cui è seguita la concessione in sanatoria, si evince la conformità sia per tipologia della struttura che per dimensioni.

(F) - CAPANNONE

Il blocco (F) è parte di un capannone realizzato con la concessione edilizia n. 42 del 1988. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e i grafici della relativa pratica edilizia, si evince la conformità sia per tipologia della struttura sia per dimensioni.

(G) - CAPANNONE

Il blocco (G) corrisponde a un capannone realizzato con la licenza edilizia n. 116 del 1974. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e i grafici in allegato alla relativa pratica edilizia, si evince la conformità sia per tipologia della struttura che per dimensioni.

(H) - CAPANNONE E LOCALI SERVIZI IGIENICI ED UFFICI

Il blocco (H) corrisponde a un capannone realizzato con la licenza edilizia n. 185 del 1972. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e i grafici in allegato alla relativa pratica edilizia, si evince la conformità sia per tipologia strutturale che per dimensioni.

(I) - UFFICI

Il blocco (I) corrisponde al Piano Terra di un edificio realizzato con licenza edilizia n. 31/1977 e successiva concessione in sanatoria n. 20/2002, nonché S.C.I.A. prot. n. 5763 del 14.03.2017. Quest'ultima pratica edilizia aveva in oggetto il frazionamento da cui deriva l'intero compendio, oltre che la sanatoria di alcune tettoie. Tuttavia, pur non essendo esplicitato nella relazione tecnica, dai grafici si evince che l'intervento riguardava anche una diversa distribuzione interna del blocco uffici.

(L) – AREA DESTINATA AD IMPIANTO SUCCO E VASCA DI DEPURAZIONE

Sull'area identificata in Figura 11 alla lettera (N) è collocata la vasca di depurazione dell'azienda [redacted] ed altri macchinari. Le macchine dell'impianto sono inserite in un capannone con pareti perimetrali in lamiera e copertura metallica.

E' presente agli atti una S.C.I.A, prot. n. 6412/2019 con la quale è stata realizzata la chiusura delle pareti perimetrali della pre-esitente tettoia dell'impianto "succo".

(M) – AREA DESTINATA AD IMPIANTO DI DEPURAZIONE

Sull'area identificata in Figura 11 alla lettera (M) è collocato l'impianto di depurazione delle acque per la lavorazione dell'azienda [redacted] alcune tettoie in lamiera a ridosso del blocco (C), autorizzate con S.C.I.A. prot. n. 5763 del 14.03.2017.

(N) – AREA ESTERNA

L'area distinta in Figura 11 alla lettera (N) è parte dell'area esterna destinata a spazio di manovra e stoccaggio merci del complesso industriale. Si presenta pressoché pianeggiante, con battuto in cls. Si segnala la presenza di una tettoia posta a copertura di un serbatoio, in prossimità del muro di confine sul lato nord (Cfr. All. 1.6 - foto 45) per la quale non è stato reperito alcun titolo abilitativo.

Si tiene conto delle spese per la regolarizzazione nel paragrafo Stima – Lotto 6.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Immobile ad uso promiscuo, residenziale/produttivo ubicato a Palma Campania (NA) - via Circumvallazione, piano primo, censito in C.F. al foglio 9 part. 1550 **sub. 3**, cat. A/3, cl. 1, consistenza 9,5 vani, sup. cat. 202 m², rendita 400,85 €.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [redacted]età 1/1)
  [redacted]
  via Circumvallazione n.75, anzi alla via Traversa Corso Nuovo n.63
  80036 - Palma Campania (Na)
  [redacted]

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

- [redacted]roprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il Comune di Visciano (Na) ha rilasciato certificazione attestante che [redacted] dal 28/06/1986 in regime di separazione dei beni a norma dell'art. 162, secondo comma, del codice civile.

CONFINI

L'appartamento, al primo piano di un fabbricato sito in via Circumvallazione, confina a Nord con cortile censito al catasto terreni alla p.lla 1190, ad Est con il sub. 5 della stessa particella, ad Ovest con distacco da Via Circumvallazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cucina	18,50 mq	18,50 mq	1,00	18,50 mq		1
Soggiorno 1	33,34 mq	33,34 mq	1,00	32,43 mq		1
Bagno 1	4,10 mq	4,10 mq	1,00	4,10 mq		1
Rip. 1	1,98 mq	1,98 mq	1,00	1,98 mq		1

Rip. 2	2,17 mq	2,17 mq	1,00	2,17 mq		1
Ingresso	10,92 mq	10,92 mq	1,00	10,92 mq		1
Bagno 2	8,30 mq	8,30 mq	1,00	8,30 mq		1
Dis. 1	4,03 mq	4,03 mq	1,00	4,03 mq		1
Salone	34,91 mq	34,91 mq	1,00	34,91 mq		1
Dis. 2	10,36 mq	10,36 mq	1,00	10,36 mq		1
Letto 1	20,13 mq	20,13 mq	1,00	20,13 mq		1
Studio	13,07 mq	13,07 mq	1,00	13,07 mq		1
Bagno 3	4,62 mq	4,62 mq	1,00	4,62 mq		1
Letto 2	23,06 mq	23,06 mq	1,00	23,06 mq		1
Balcone	21,17 mq	21,17 mq	0,30	6,35 mq		1
Tramezzi	7,24 mq	7,24 mq	1,00	7,24 mq		1
Muri non comunicanti con A.U.I.	25,46 mq	25,46 mq	1,00	25,46 mq		1
			Totale superficie convenzionale:	**228,54 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**228,54 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/04/2002** al **05/04/2002**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 1550, Sub. 1 Categoria D/1 Rendita € 41.288,00 Piano T-1
Dal **05/04/2002** al **09/04/2002**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 1550, Sub. 1 Categoria D/1 Rendita € 41.288,00 Piano T-1
Dal **09/04/2002** al **07/09/2012**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 1550, Sub. 1 Categoria D/1 Rendita € 42.600,00 Piano T-1

Dal **07/09/2012** al **17/05/2013**	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted] 39P20 G283P proprietà 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 1550, Sub. 3 Categoria A/3 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 202 mq Rendita € 400,85 Piano 1 Graffato si

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1550	3		A/3	1	9,5 vani	202 mq	400,85 €	1	si

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Infatti dal rilievo si evince la presenza di un tramezzo nel locale riportato, in planimetria catastale, come cucina (K) che divide l'ambiente nelle attuali cucina e soggiorno, e risulta mancante un vano tra la camera da letto 2 ed il bagno 2. (Cfr. All. 3.7 e All. 4.6). È necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale. Inoltre dalla sovrapposizione della planimetria catastale con l'estratto di mappa risulta uno sconfinamento nella p.lla 1190. Quest'ultima non risulta essere di proprietà dell'esecutato secondo quanto è emerso dalle indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate – Portale Telematico – Sister.

PRECISAZIONI

Per ottemperare all'incarico affidatogli, lo scrivente Esperto ing. Emanuele Sarno ha effettuato un accurato studio documentale degli atti depositati nel fascicolo della parte creditrice, le relative indagini presso i Pubblici Uffici nonché un accesso per visionare i beni oggetto di esecuzione in data 06/12/2019 coadiuvato dal Custode giudiziario avv. Lucia Cerqua. Tanto risulta dai verbali di accesso (cfr. All.2). Il creditore procedente, ha dichiarato di voler sottoporre a pignoramento i seguenti beni e precisamente:

k) quota pari a 1000/1000 dell'intero della piena proprietà dell'abitazione in Palma Campania, via Circumvallazione snc, censita in catasto fabbricati del detto Comune al foglio 9, p.lla 1550, sub 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita euro 400,85

Si evidenzia la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in buono stato conservativo. Trattasi di un appartamento al primo piano di un fabbricato indipendente di due piani fuori terra con ingresso pedonale in via Circumvallazione, mediante un cortile censito al catasto terreni alla particella 1190, non oggetto di questa procedura e di altro proprietario. È altresì possibile accedere allo stesso, mediante una scala esterna posta sul lato sud, che parte dal sub 5. Si evidenza che non risulta costituita alcuna servitù di passaggio. L'appartamento risulta allo stato intercluso, poiché l'accesso avviene o mediante un corpo scala il cui ingresso è posto in un cortile che risulta essere di proprietà aliena o attraverso il sub.5.

L'appartamento è suddiviso in due blocchi, con due ingressi inidpendenti. Il primo blocco è composto da soggiorno, cucina, un bagno e due ripostigli. Il secondo blocco è composto da tre camere da letto, due bagni, soggiorno ed una camera a cui è possibile altresì accedere da una scala esterna. L'appartamento ha finiture da ammodernare, porte interne e portefinestre in legno, pavimenti in gres, ma il tutto datato anche se in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento gode delle parti comuni di cui all'art. 1117 c.c..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come si evince dalla allegata certificazione rilasciata dall'Unità operativa dirigenziale forestale della sezione Usi civici della Regione Campania, relativamente al Comune di Palma Campania (Na) non sono indicati terreni distinti in catasto al foglio 9. Mancano servitù per l'accesso all'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'edificio è mista in c.a. e muratura di tufo, con solai in latero-cemento. L'immobile è in buono stato di manutenzione ed è dotato di pavimento in gres, infissi in legno con vetro singolo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore [redacted]ato a Palma Campania il [redacted]lla moglie [redacted]a Campania il 15/[redacted]l. 2).

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 14/08/1968 al 11/08/1982</td><td rowspan="11">[redacted]</td><td colspan="4">Atto di donazione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Giuseppe Ariola</td><td>14/08/1968</td><td>23979</td><td>6792</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Nola</td><td>20/08/1968</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 11/08/1982 al 14/09/2017</td><td rowspan="11">[redacted]r
[redacted]er
[redacted]le/P.IVA: NPP
[redacted] 16S44 E9</td><td colspan="4">Morte dell'usufruttuario [redacted]</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 14/09/2017</td><td rowspan="11">[redacted]</td><td colspan="4">Atto di divisione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Raffaele Federico</td><td>14/09/2017</td><td>374</td><td>276</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Caserta</td><td>26/09/2017</td><td>30754</td><td>23800</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Sussiste continuità delle trascrizioni ultra-ventennali.

FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 20/05/2025, sono risultate le seguenti formalità:

Trascrizioni, iscrizioni

- **Atto tra vivi - divisione**
  Trascritto a Caserta il 26/09/2017
  Reg. gen. 30754 - Reg. part. 23800
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Atto di pignoramento**
  Trascritto a Caserta il 07/02/2019
  Reg. gen. 4356 - Reg. part. 3437
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Iscrizione IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA**
  Trascritto a Milano il 12/12/2023
  Reg. gen 46286 Reg. Part. 4760
  Quota 1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Iscrizione IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA**
  Trascritto a Milano il 14/12/2023
  Reg. gen 46722 Reg. Part. 4803
  Quota 1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade in parte nella *Zona D2: Produttiva e artigianale esistente e di completamento* del P.R.G. e in parte in *Zona G: Verde privato di tutela e salvaguardia*.

Le N.T.A. del P.R.G. prevedono quanto segue:

ZONA D2 : PRODUTTIVA ED ARTIGIANALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

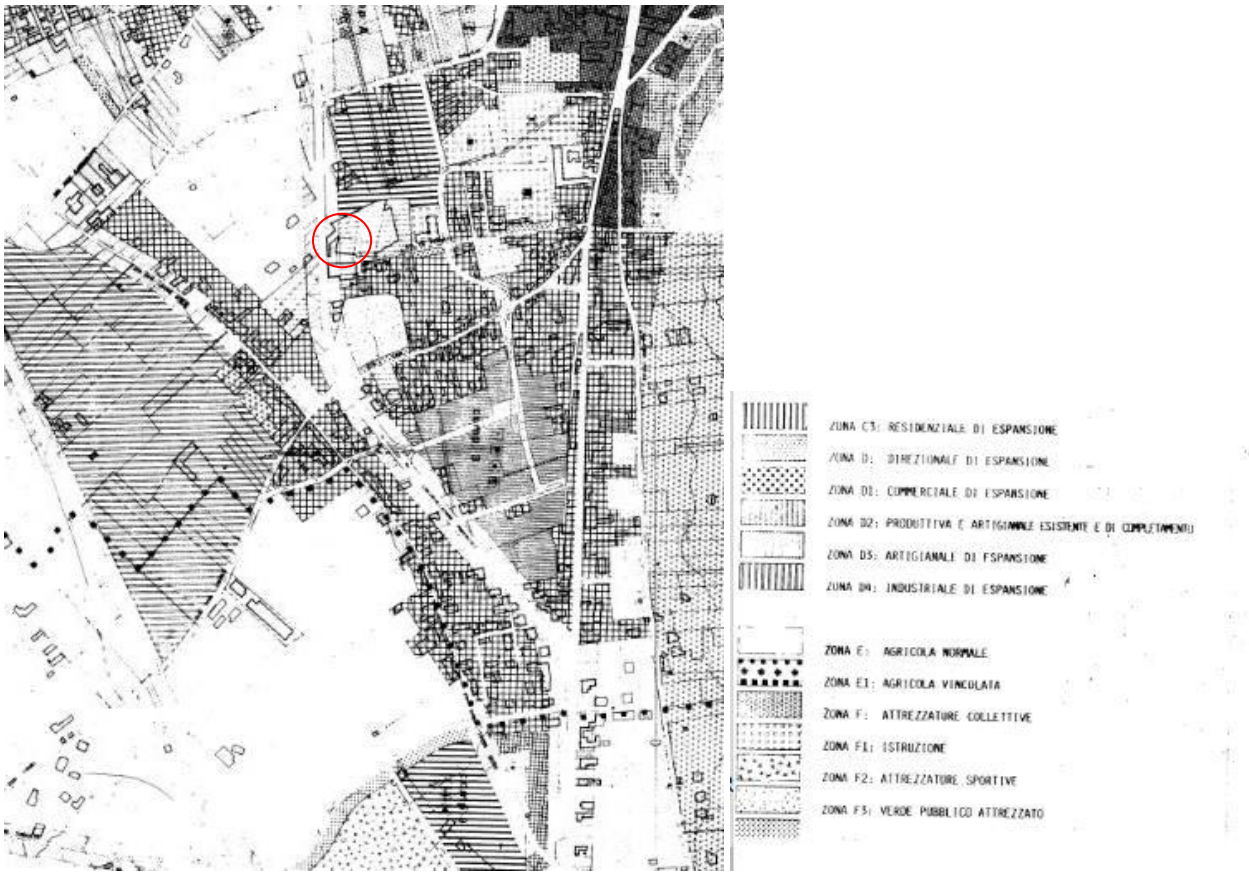


FIGURA 12: STRALCIO PRG; COMUNE DI PALMA CAMPANIA

Limiti:

Costituita dai lotti edificati con destinazione d'uso produttiva, generalmente rappresentata dai numerosi complessi operanti in diversi settori merceologici e produttivi tra i quali primeggiano l'alimentario, il metalmeccanico e tessile, è da considerarsi, salvo pochi lotti di completamento, satura con necessità di ristrutturazione ed adeguamento funzionale.

DATI URBANISTICI :

- Superficie complessiva mq. 181.700

- Superficie fondiaria utilizzabile mq. 20.000

- Indice di fabbricazione fondiario mc/mq 1.50

- Rapporto di copertura mq/mq 0.20

- H max alla linea di gronda ml. 7.50

- N° max dei piani N° 2

- Distanze come da R.E.C. e Tabella dei tipi edilizi

NORME DI ATTUAZIONE

Si attua per intervento diretto secondo le norme del R.E.C. e gli indici ed i parametri prescritti.

PRESCRIZIONI DI ZONA

Si intendono produttivi gli impianti definiti dall'art.2 della Legge Regionale n°26/75 nonchè quelli rientranti nelle specifiche categorie artigianali classificate dalla CCIA. Per gli edifici esistenti, non ospitanti attività produttive insalubri o inquinanti di cui al Testo Unico delle Leggi Sanitarie, è consentito:

- il completamento e l'ampliamento nel rispetto degli indici e dei parametri della zona;

- la ristrutturazione e l'adeguamento funzionale nei limiti della volumetria esistente quando l'indice di fabbricazione fondiario preesistente all'adozione del P.R.G. sia superiore a quello della zona;

- la sostituzione edilizia con mantenimento della destinazione d'uso produttivo è consentita secondo gli indici ed i parametri della zona.

È prescritto:

- il trasferimento nella zona D3 quando le lavorazioni siano insalubri ed inquinanti.

Per i lotti di completamento è consentita la edificazione di impianti produttivi non ospitanti lavorazioni insalubri ed inquinanti nel rispetto degli indici e dei parametri della zona e secondo le norme del R.E.C. nonchè dell'art.5 del D.M. 02/04/1968 n° 1.444 destinato il 10% del lotto a parcheggi pubblici. Per tutti gli impianti, sia esistenti che di progetto è consentita la realizzazione di un alloggio residenziale per il titolare dell'azienda e per il custode proporzionato alle esigenze dei nuclei familiari secondo le norme della Legge 457/78 e del suo Regolamento Regionale per l'attuazione degli interventi di edilizia pubblica. Le cubature degli alloggi devono comunque essere comprese nella cubatura consentita dall'indice di fabbricazione fondiario della zona. Per tutti gli interventi l'attività produttiva deve essere esaurientemente documentata ed i volumi edilizi devono essere proporzionati all'attività dichiarata. Le destinazioni d'uso produttive sono vincolanti ed è vietata la loro trasformazione in residenziale. I lotti industriali edificati ricadenti nel tessuto urbanizzato delle zone "B" comprese nel perimetro definito dalle circumvallazioni ovest, nord ed est e quelli ubicati nelle zone B a margine destro e sinistro di via Ferrovia, per i quali si procede alla delocalizzazione degli impianti, diventano lotti residenziali ed assumono indici e parametri della zona B confinante."

ZONA G : VERDE PRIVATO DI TUTELA E SALVAGUARDIA

Limiti:

Risulta costituita:

a) dalle fasce di rispetto stradale di cui al D.M. 01/04/1968 n° 1404 e alla L.R.14/82 art.17;

b) dalla fascia di rispetto cimiteriale;

c) dalle fasce di rispetto ferroviario di cui al D.P.R. 11/07/80 n° 753 e al D.M.03/08/81 ;

d) dalle fasce di rispetto di corsi d'acqua.

Tutte, solo in parte rappresentate nelle Tavole di zonizzazione, destinate alla salvaguardia e protezione idrogeologico del territorio, alla salvaguardia della pubblica incolumità, e alla protezione del degrado dell'ambiente, del suolo e delle risorse naturali.

Il dimensionamento della zona si quantifica :

a) per le fasce di rispetto stradale nelle prescrizioni del D.M. 01/04/68 n° 1404 e,per le zone di espansione , in ml. 10.00 tra ciglio stradale e gli edifici ;

b) per la fascia di rispetto cimiteriale in ml. 100.00 dal perimetro del cimitero;

c) per le fasce di rispetto ferroviario nelle prescrizioni dei richiamati decreti;

d) per le fasce di rispetto dei corsi d'acqua in:

- ml. 10.00 dalle sponde di tutti gli altri torrenti e fossi di scolo naturale.

La profondità delle fasce è misurata normalmente al limite del demanio.

L'indice di fabbricabilità territoriale e fondiario è pari a mc./mq. 0.00 salvo quanto specificato nelle prescrizioni specifiche.

PRESCRIZIONI DI ZONA

a) La fascia di rispetto stradale è limite di distanza.

Le aree in essa ricadenti contribuiscono alla edificabilità dei suoli con l'indice di fabbricabilità territoriale o fondiario pertinente alla parte del lotto non ricadente in essa, fatta eccezione per le zone C e D di espansione.

Per le costruzioni esistenti ricadenti nella fascia di rispetto è ammessa la manutenzione ordinaria, il consolidamento statico e la ristrutturazione edilizia interna senza alterazione dei volumi e delle relative sagome volumetriche.

Al fine di dotare i predetti fabbricati di una migliore funzionalità igienica è consentito l'incremento di volume fino ad un massimo del 10% della cubatura esistente per dotarli di servizi igienici purché detto incremento volumetrico sia realizzato dal lato opposto alla facciata prospiciente la strada.

E' vietata la sostituzione edilizia e l'autorizzazione per nuove costruzioni ad uso residenziale produttivo, industriale, artigianale e commerciale.

E' consentita la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni, e sistemazioni a verde, conservazione dello stato della natura e delle coltivazioni agricole, parcheggi pubblici.

E' consentito a titolo precario la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante.

b) Le fasce di rispetto ferroviario e la fascia di rispetto cimiteriale non costituiscono limite di distanza ed hanno indice di fabbricabilità residenziale, produttivo ed agricolo pari a 0.00 mc./mq.

Per gli edifici urbani e rurali in essa ricadenti sono tuttavia ammessi gli stessi interventi previsti in fascia di rispetto stradale.

c) Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, ancorché non rappresentate nelle Tavole di zonizzazione, è vietata ogni nuova edificazione, oltre che le relative opere di urbanizzazione.

Per gli edifici urbani e rurali esistenti è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione interna senza alterazione delle sagome volumetriche e senza aumento di volume, nonché la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, sistemazioni a verde e la coltivazione agricola nel rispetto della conservazione dello stato della natura.

Solo per gli edifici rurali esistenti, purché stabilmente utilizzati dai soggetti di cui alla zona E, è consentito un incremento di volume del 10% di quello preesistente, e a condizione che gli ampliamenti avvengono dal lato opposto al corso d'acqua."

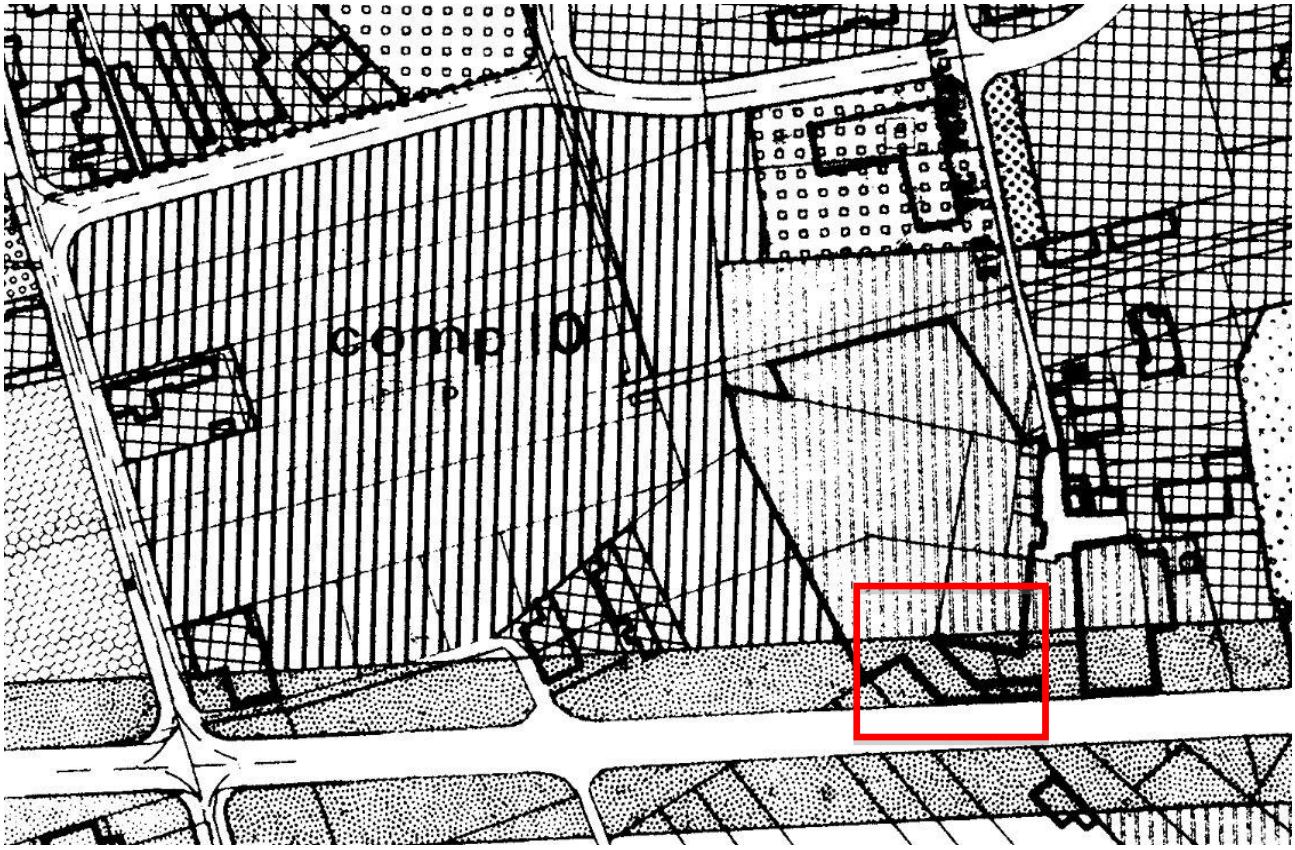


FIGURA 13 – STRALCIO DI ZONIZZAZIONE DEL PRG -

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'appartamento, nella sua configurazione attuale, deriva dal progetto di frazionamento realizzato con S.C.I.A. prot. n. 5763 del 14.03.2017.

Parte dell'immobile (blocco A) è stato autorizzato con pratica di condono ai sensi della L.47/85, prot. n 3003/86, fasc.242, con relativo dispositivo di rilascio N.20/2002. La restante parte (blocco B) è stata autorizzata con L.E. n. 185/72. Inoltre nel progetto di frazionamento autorizzato con S.C.I.A. del 14.03.2017 era compresa una diversa distribuzione degli spazi interni dei due blocchi.

Si precisa, per il blocco B, che sul relativo dispositivo di rilascio si autorizzava tra le altre cose "*....ampliamento sala lavorazione servizi igienici ed uffici*", tuttavia dai grafici non si evince con chiarezza se all'interno del capannone vi fosse, oltre al piano terra, un ulteriore piano destinato ad uffici.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e i suddetti titoli si evincono difformità per diversa distribuzione interna di entrambi i blocchi e diversa destinazione d'uso del blocco B. Quest'ultimo ricade in zona D2 e pertanto non può essere adibito a residenza secondo quanto prescritto dalle N.T.A. del P.R.G. di Palma Campania: "*Le destinazioni d'uso produttive sono vincolanti ed è vietata la loro trasformazione in residenziale.*"

Per la regolarizzazione della diversa distribuzione interna è necessaria la presentazione presso gli Uffici Comunali di una pratica in sanatoria (C.I.L.A. in sanatoria).

Nel paragrafo di Stima sono inserite le spese per la predisposizione della C.I.L.A. in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni e il ripristino della destinazione d'uso del blocco B.

Ai fini estimativi il blocco B sarà considerato nella sua destinazione originaria D1.

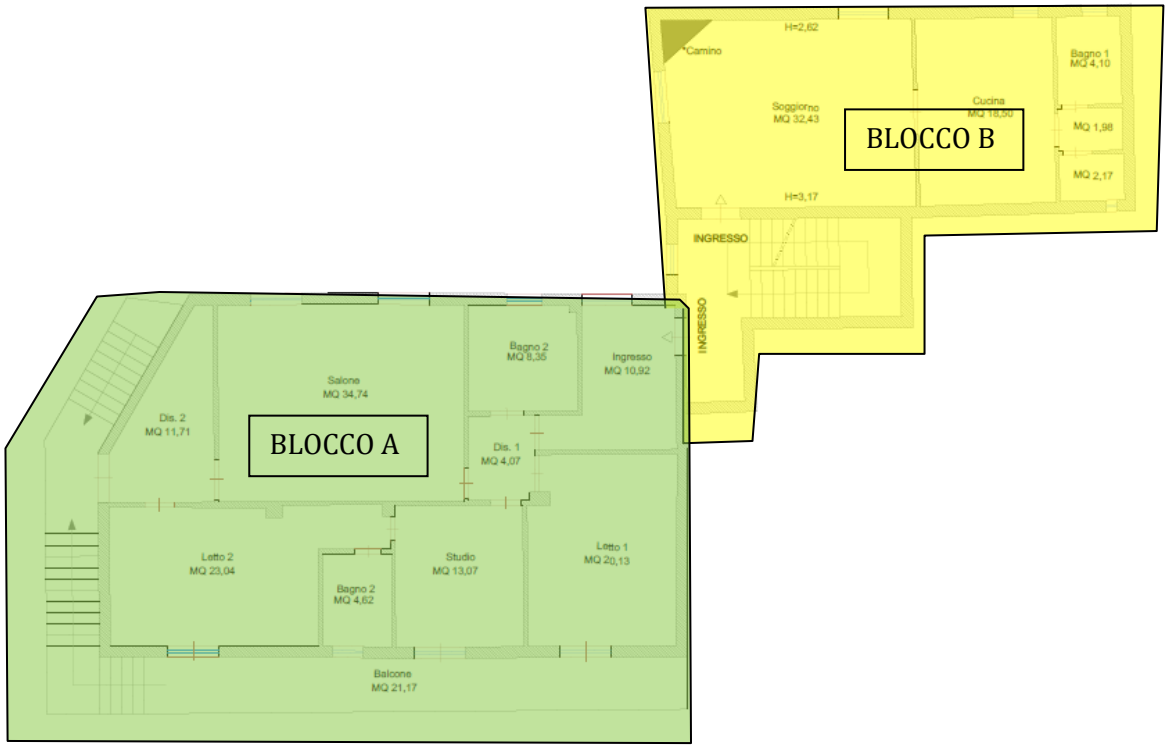


FIGURA 14: REGOLARITA' URBANISTICA IMMOBILE C.F. FOGLIO 9, PARTICELLA 1550, SUB 3 -

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Palma Campania (NA) - via Circumvallazione, censito in C.T. al foglio 6 part. **857**, seminativo arborato irriguo, cl. 1, sup. 07 are 36 ca., Deduz P8A, red. Dom. 15,20 €, red. Agr. 4,94 €.
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Palma Campania (NA) - via Circumvallazione, censito in C.T. al foglio 6 part. **858**, seminativo arborato irriguo, cl. 1, sup. 07 are 36 ca., Deduz P8A, red. Dom. 15,20 €, red. Agr. 4,94 €.
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Palma Campania (NA) - via Circumvallazione, censito in C.T. al foglio 6 part. **2008**, seminativo arborato irriguo, cl. 1, sup. 01 are 96 ca., Deduz P8A, red. Dom. 4,05 €, red. Agr. 1,32 €.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**857**

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**858**

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**2008**

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

TITOLARITÀ

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**857**

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**858**

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**2008**

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- [redacted] Proprietà 1/1)
  [redacted]
  via Circumvallazione n.75, anzi alla via Traversa Corso Nuovo n.63
  80036 - Palma Campania (Na)
  [redacted]

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

- [redacted] Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il Comune di Visciano (Na) ha rilasciato certificazione attestante che [redacted] al 28/06/1986 in regime di separazione dei beni a norma dell'art. 162, secondo comma, del codice civile.

CONFINI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**857**

Il terreno pignorato confina a Nord con la particella 2008 dello stesso lotto, a Sud con la particella 858 dello stesso lotto, ad Est con la particella 2242 ed ad Ovest con il foglio 9 dello stesso Comune.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**858**

Il terreno pignorato confina a Nord con la particella 857 dello stesso lotto, ad Est con la particella 2242 ed a Sud e ad Ovest con il foglio 9 dello stesso Comune.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**2008**

Il terreno pignorato confina a Nord con la particella 2007, a Sud con la particella 857 dello stesso lotto, ad Est con la particella 2242 ed ad Ovest con il foglio 9 dello stesso Comune.

CONSISTENZA

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**857**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	736,00 mq	736,00 mq	1,00	736,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**736,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**736,00 mq**		

L'immobile pignorato è un terreno di circa 736 mq. Allo stato attuale il terreno è attualmente adibito ad area di stoccaggio della ditta [redacted] (Cfr. All. 2).

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**858**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	736,00 mq	736,00 mq	1,00	736,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**736,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**736,00 mq**		

L'immobile pignorato è un terreno di circa 736 mq. Allo stato attuale il terreno è attualmente adibito ad area di stoccaggio della ditta [redacted] Cfr. All. 2).

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**2008**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	196,00 mq	196,00 mq	1,00	196,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**196,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**196,00 mq**		

L'immobile pignorato è un terreno di circa 196 mq. Allo stato attuale il terreno è attualmente adibito ad area di stoccaggio della ditta [redacted] (Cfr. All. 2).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**857**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/07/1975** al **06/04/1994**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 857 Qualità Seminativo arborato irriguo Superficie (ha are ca) 07 36 Reddito dominicale € 15,20 Reddito agrario € 4,94 Deduz. P8A
Dal **06/04/1994** al **14/09/2017**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 857 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 07 36

	[redacted] per 1/2.	Reddito dominicale € 15,20 Reddito agrario € 4,94 Deduz. P8A
Dal **14/09/2017**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 857 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 07 36 Reddito dominicale € 15,20 Reddito agrario € 4,94 Deduz. P8A

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**858**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/07/1975** al **06/04/1994**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 858 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 07 36 Reddito dominicale € 15,20 Reddito agrario € 4,94 Deduz. P8A
Dal **06/04/1994** al **14/09/2017**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 858 Qualità Seminativo arborato irriguo Superficie (ha are ca) 07 36 Reddito dominicale € 15,20 Reddito agrario € 4,94 Deduz. P8A
Dal **14/09/2017**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 858 Qualità Seminativo arborato irriguo Superficie (ha are ca) 07 36 Reddito dominicale € 15,20 Reddito agrario € 4,94 Deduz. P8A

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**2008**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/07/1975** al **06/04/1994**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 856 Qualità Seminativo arborato irriguo Superficie (ha are ca) 07 36 Reddito dominicale € 15,20 Reddito agrario € 4,94 Deduz. P8A
Dal **06/04/1994** al **09/12/2002**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 856 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 07 36 Reddito dominicale € 15,20 Reddito agrario € 4,94 Deduz. P8A
Dal **09/12/2002** al **14/09/2017**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 2008

	[redacted]	Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 96 Reddito dominicale € 4,05 Reddito agrario € 1,32 Deduz. P8A
Dal **14/09/2017**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 2008 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 96 Reddito dominicale € 4,05 Reddito agrario € 1,32 Deduz. P8A

DATI CATASTALI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**857**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Deduz.
6	857		-		Seminativo arborato irriguo	1	07 36 mq	15,2 €	4,94 €	P8A

Corrispondenza catastale

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

Non vi è corrispondenza tra la coltura indicata e quanto realmente presente sui luoghi, attualmente il terreno non risulta coltivato ma, come già specificato, è utilizzato come area di stoccaggio pavimentata.

L'intestatario catastale corrisponde a quello reale, [redacted]

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**858**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Deduz.
6	858				Seminativo arborato	1	07 36 mq	15,2 €	4,94 €	P8A

					irriguo					

Corrispondenza catastale

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

Non vi è corrispondenza tra la coltura indicata e quanto realmente presente sui luoghi, attualmente il terreno non risulta coltivato ma, come già specificato, è utilizzato come area di stoccaggio pavimentata.

L'intestatario catastale corrisponde a quello reale, [redacted]

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**2008**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Deduz.
6	2008				Seminativo arborato irriguo	1	01 96 mq	4,05 €	1,32 €	P8A

Corrispondenza catastale

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

Non vi è corrispondenza tra la coltura indicata e quanto realmente presente sui luoghi, attualmente il terreno non risulta coltivato ma, come già specificato, è utilizzato come area di stoccaggio pavimentata.

L'intestatario catastale corrisponde a quello reale, [redacted]

PRECISAZIONI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**857**

Per ottemperare all'incarico affidatogli, lo scrivente Esperto ing. Emanuele Sarno ha effettuato un accurato studio documentale degli atti depositati nel fascicolo della parte creditrice, le relative indagini presso i Pubblici Uffici nonché un accesso per visionare i beni oggetto di esecuzione in data 06/12/2019 coadiuvato dal Custode giudiziario avv. Lucia Cerqua. Tanto risulta dai verbali di accesso (cfr. All.2). Il creditore procedente, ha dichiarato di voler sottoporre a pignoramento i seguenti beni e precisamente:

l) quota pari a 1000/1000 dell'intero della piena proprietà della zona di terreno in Palma Campania, località Frauleto, della superficie catastale di are 7 e centiare 36, censita in catasto terreni del detto Comune al foglio 6, p.lla 857, sem arb irr, classe 1, superficie are 7 ca 36, reddito dominicale euro 15,20, reddito agrario euro 4,94.

Si evidenzia la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**858**

Per ottemperare all'incarico affidatogli, lo scrivente Esperto ing. Emanuele Sarno ha effettuato un accurato studio documentale degli atti depositati nel fascicolo della parte creditrice, le relative indagini presso i Pubblici Uffici nonché un accesso per visionare i beni oggetto di esecuzione in data 06/12/2019 coadiuvato dal Custode giudiziario avv. Lucia Cerqua. Tanto risulta dai verbali di accesso (cfr. All.2). Il creditore procedente, ha dichiarato di voler sottoporre a pignoramento i seguenti beni e precisamente:

m) quota pari a 1000/1000 dell'intero della piena proprietà della zona di terreno in Palma Campania, località Frauleto, della superficie catastale di are 7 e centiare 36, censita in catasto terreni del detto Comune al foglio 6 p.lla 858, sem arb irr, casse 1, superficie are 7 ca 36, reddito dominicale euro 15,20, reddito agrario euro 4,94.

Si evidenzia la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**2008**

Per ottemperare all'incarico affidatogli, lo scrivente Esperto ing. Emanuele Sarno ha effettuato un accurato studio documentale degli atti depositati nel fascicolo della parte creditrice, le relative indagini presso i Pubblici Uffici nonché un accesso per visionare i beni oggetto di esecuzione in data 06/12/2019 coadiuvato dal Custode giudiziario avv. Lucia Cerqua. Tanto risulta dai verbali di accesso (cfr. All.2). Il creditore procedente, ha dichiarato di voler sottoporre a pignoramento i seguenti beni e precisamente:

n) quota pari a 1000/1000 dell'intero della piena proprietà della zona di terreno in Palma Campania, località Frauleto, della superficie catastale di are 1 e centiare 96, censita in catasto terreni del detto Comune al foglio 6, p.lla 2008, sem arb irr, classe 1, superficie are 1 ca 96, reddito dominicale euro 4,05, reddito agrario euro 1,32.

Si evidenzia la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**857**

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**858**

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**2008**

Gli immobili oggetto di pignoramento si presentano in buono stato conservativo. Attualmente i beni distinti in C.T. ai sub. 857-858-2008 sono utilizzati dalla ditta [redacted] Pertanto, il fondo non si presenta coltivato ma si presenta pianeggiante e con un battuto in c.a. e tappetino bituminoso.

Gli immobili sono recintati con una rete metallica sui lati Nord, Est ed Ovest, a lato Sud, lato da cui è consentito l'accesso e che confina con l'immobile censito in C.F. al foglio 9, particella 1550 sub. 5 è delimitato da pannelli in lamiera ondulati.

PARTI COMUNI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**857**

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**858**

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**2008**

Si precisa che i fondi sono interclusi poiché dal titolo di provenienza non si evince la costituzione di un accesso, ad esempio dalla strada interpoderale via querce, posta sul lato Ovest, e pertanto come tali sono stimati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**857**

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**858**

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**2008**

Come si evince dalla allegata certificazione rilasciata dall'Unità operativa dirigenziale forestale della sezione Usi civici della Regione Campania, relativamente al Comune di Palma Campania (Na) non sono indicati terreni distinti in catasto al foglio 6.

Il lotto è altresì accessibile dalla strada Vicinale Querce Fraoleto, che si diparte dalla via Circumvallazione sul lato Ovest del lotto. L'accesso dovrà essere garantito attraverso la costituzione di una servitù con i proprietari della suddetta stradina, anche in maniera giudiziale. Pertanto allo stato il fondo è da considerarsi ai fini estimativi intercluso e come tale sarà stimato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**857**

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**858**

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**2008**

I terreni edificabili attualmente sono utilizzati per deposito e stoccaggio di beni della [redacted]

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**857**

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**858**

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**2008**

I beni sono utilizzati per lo stoccaggio dei materiali dalla ditta [redacted]ati senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**857**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **06/04/1994** al **14/09/2017**	[redacted]	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Raffaele Cepparulo	06/04/1994	23828	5967
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Caserta	29/04/1994	11711	9866
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **14/09/2017**	[redacted]	**Atto di divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Raffaele Federico	14/09/2017	374	276

	[redacted]	**Trascrizione**			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Caserta	26/09/2017	30754	23800
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**858**

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **06/04/1994** al **14/09/2017**	[redacted]	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Raffaele Cepparulo	06/04/1994	23828	5967
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Caserta	29/04/1994	11711	9866
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **14/09/2017**	[redacted]	**Atto di divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Raffaele Federico	14/09/2017	374	276
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Caserta	26/09/2017	30754	23800
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**2008**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **06/04/1994** al **14/09/2017**	[redacted]	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Raffaele Cepparulo	06/04/1994	23828	5967
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Caserta	29/04/1994	11711	9866
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **14/09/2017**	[redacted]	**Atto di divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Raffaele Federico	14/09/2017	374	276
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Caserta	26/09/2017	30754	23800
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**857**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 20/05/2025, sono risultate le seguenti formalità:

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - donazione**
  Trascritto a Caserta il 06/10/1990
  Reg. gen. 22458 - Reg. part. 18193
  Quota: 1/1
- **Atto tra vivi - compravendita**
  Trascritto a Caserta il 29/04/1994
  Reg. gen. 11711 - Reg. part. 9866
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Atto tra vivi - divisione**
  Trascritto a Caserta il 26/09/2017
  Reg. gen. 30754 - Reg. part. 23800
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Trascritto a Caserta il 07/02/2019
  Reg. gen. 4356 - Reg. part. 3437
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**858**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al al 20/05/2025, sono risultate le seguenti formalità:

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - donazione**
  Trascritto a Caserta il 06/10/1990
  Reg. gen. 22458 - Reg. part. 18193
- **Atto tra vivi - compravendita**
  Trascritto a Caserta il 29/04/1994
  Reg. gen. 11711 - Reg. part. 9866
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Atto tra vivi - divisione**
  Trascritto a Caserta il 26/09/2017
  Reg. gen. 30754 - Reg. part. 23800

Quota: 1/1
A favore di [redacted]
Contro [redacted]

- **Atto di pignoramento**
  Trascritto a Caserta il 07/02/2019
  Reg. gen. 4356 - Reg. part. 3437
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**2008**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al al 20/05/2025, sono risultate le seguenti formalità:

- **Atto tra vivi - divisione**
  Trascritto a Caserta il 26/09/2017
  Reg. gen. 30754 - Reg. part. 23800
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Atto di pignoramento**
  Trascritto a Caserta il 07/02/2019
  Reg. gen. 4356 - Reg. part. 3437
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

Come si evince dalle visure catastali allegate (All. 4.7) la particella 2008 al foglio 6 si origina dal frazionamento del 09/12/2002 e che nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- Foglio 6 particella 1601 – foglio 6 particella 856

e che sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- Foglio 6 particella 2005 – foglio 6 particella 2006 – foglio 6 particella 2007.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 07/11/2019, per la particella 856 al foglio 6 sono risultate le seguenti formalità:

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - donazione**
  Trascritto a Caserta il 06/10/1990
  Reg. gen. 22458 - Reg. part. 18193
- **Atto tra vivi - compravendita**
  Trascritto a Caserta il 29/04/1994
  Reg. gen. 11711 - Reg. part. 9866

Quota: 1/1
A favore di [redacted]
Contro [redacted]

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**857**

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**858**

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**2008**

I beni in oggetto ricadono, come da PRG vigente, in zona C3 – residenziale di Espansione.

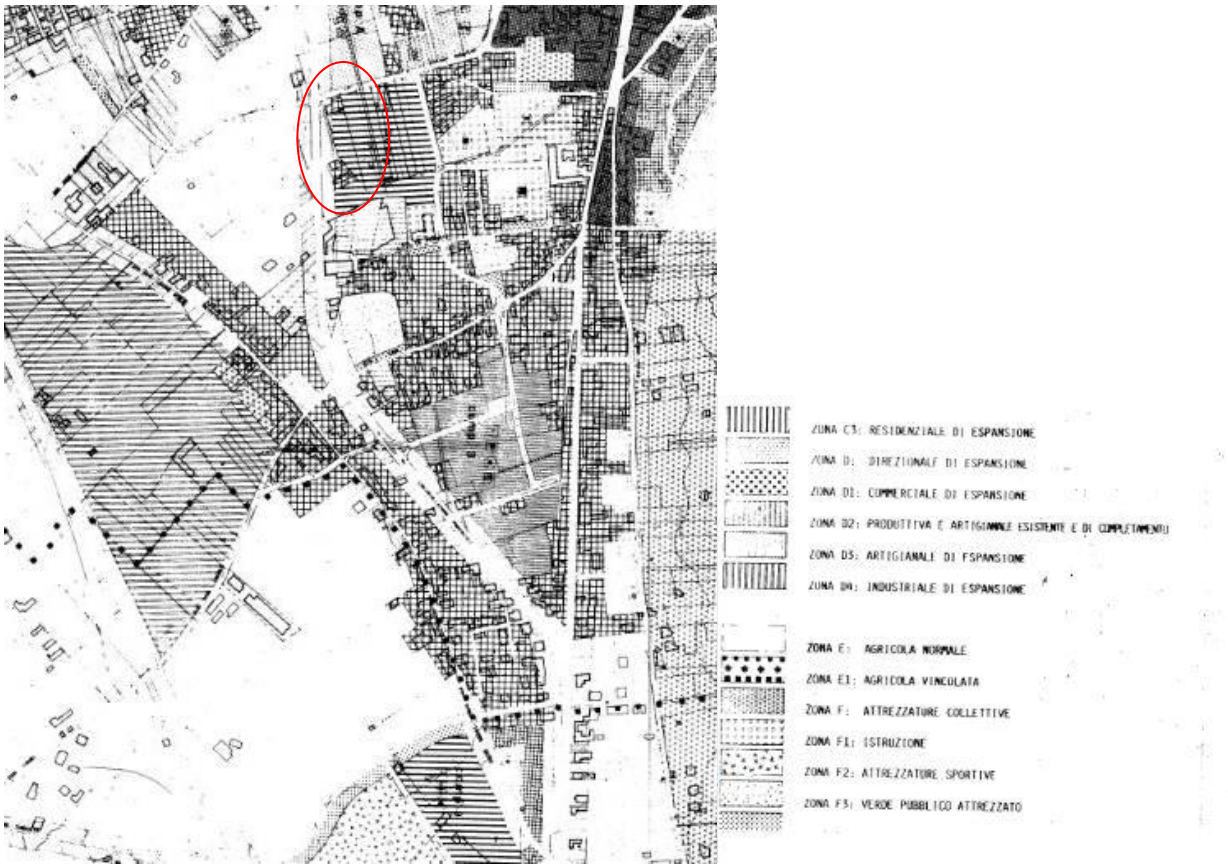


FIGURA 15: STRALCIO PRG; COMUNE DI PALMA CAMPANIA

Da certificazione rilasciata dal Comune di Palma Campania (Na) in data 3/12/2019, in seguito ad istanza dello scrivente, è possibile affermare che i terreni identificati in C.T. al foglio 6 part. 857 – 858 e 2008 sono indicati nel vigente P.R.G. come Zona C3 Residenziale di Espansione - Comparto n. 10.

Come riportato del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Carbonara di Nola, il territorio comunale rientra nel Piano Straordinario ex comma 2 art. 9 legge 13 luglio 1999 N.266, approvato con delibera n. 14 in data 31/10/1999 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Nord Occidentale, così come pubblicato dal B.U.R.C. (supplemento al n. 77 del 29/11/1999), del testo

di revisione pubblicato sul B.U.R.C. n.50 del 23/10/2000 e successive modifiche ed integrazioni; e diretto a rimuovere la situazione a rischio idrogeologico; e pertanto sono fatte salve le disposizioni e limitazioni urbanistiche e procedurali in esso contenute.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**857**

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**858**

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**2008**

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

Gli immobili oggetto di pignoramento sono terreni, così come descritto in precedenza. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione rinvenuta si evince la non conformità relativa alla presenza di una tettoia realizzata con pannelli di lamiera e destinata a copertura di un'area di stoccaggio sulla particella 858, la quale andrà demolita o sanata. Altresì non risulta autorizzata la pavimentazione dell'area, la quale andrà rimossa o sanata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**857**

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**858**

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 6 PART.**2008**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Criteri adottati per il calcolo della superficie commerciale

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

a) IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, unità immobiliare parte di un edificio. Si deve tenere conto di:
    a. Vani principali e accessori diretti
        i. Superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (fino a uno spessore massimo di cm 50) ad uso esclusivo dell'abitazione;
        ii. Dei muri divisori, confinanti con altre abitazioni e/o altri luoghi al di fuori dell'oggetto di stima, computati nella misura massima del 50% e, pertanto, fino a uno spessore massimo di cm 25;
    b. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:
        i. Balconi, terrazze e similari si computano fino al contorno esterno.
        ii. Giardini, parchi o aree scoperte di uso esclusivo della proprietà, misurati fino al confine della proprietà ovvero, se questo è delimitato da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.
    c. Pertinenze esclusive e accessorie a servizio dell'unità immobiliare.
        i. Cantine, soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale, etc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

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

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

- INTERO EDIFICIO, i precedenti punti seguono i seguenti criteri:

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

b) IMMOBILI A DESTINAZIONE TERZIARIA – DIREZIONALE

Ai fini della determinazione della consistenza, l'ufficio può essere rappresentato da unità parte di un intero immobile a uso promiscuo (studi professionale) o un intero immobile/ufficio strutturato (Pubblico e privato). In entrambi i casi, valgono le seguenti indicazioni:

a. Per la superficie dell'unità principale, si veda il paragrafo "a." del caso "Immobili a destinazione residenziale, unità immobiliare parte di un edificio";
b. Per le pertinenze esclusive (come terrazze, verande, balconi e similari), si procede come al punto "b." del caso "Immobili a destinazione residenziale, unità immobiliare parte di un edificio";
c. Per le pertinenze esclusive, come archivi, depositi, cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte e similari, si procederà come al punto "c." del caso "Immobili a destinazione residenziale, unità immobiliare parte di un edificio".

c) IMMOBILE INTERO – UFFICIO STRUTTURATO.

Si richiama la CLASSIFICAZIONE INTERNAZIONALE DEGLI IMMOBILI DESTINATI AD UFFICIO, secondo cui tali immobili si possono ripartire in uffici di:

CLASSE A: Spazio ad uffici di alta qualità. Debbono possedere:

a. Pianta flessibile (pareti mobili), climatizzazione, disponibilità di parcheggi.
b. Pavimento galleggiante. e/o controsoffittatura.
c. Dotazioni moderne per la clientela business.

d. Idoneità alle norme di sicurezza.

CLASSE B: Spazio ad uffici di buona qualità. Debbono possedere:

- Costruiti secondo standard internazionali, con finiture anche di alto livello.
- Possono essere carenti di alcuni requisiti degli uffici di CLASSE A, con assenza di climatizzazione o parcheggi sufficienti.

CLASSE C: Spazio ad uffici di minima qualità. Debbono possedere:

- In immobili ad uso promiscuo, con spazi ad ufficio ma con standard di minima qualità, oppure in edifici residenziali risistemati.
- Possono anche avere un elevato livello di finiture, ma non sono muniti di climatizzazione o di condizionamento né di parcheggi e generalmente non rispondono alle normative internazionali in materia di antincendio e di sicurezza.

Per il calcolo della SUPERFICE COMMERCIALE, si procede sommando le superfici di:

a. Ogni piano, fuori e dentro terra, relativamente ai locali aventi "funzione principale" ed a servizio diretto di quelli principali, verranno computate al 100%;
b. Dei locali o delle dotazioni accessorie, nell'ambito di qualsiasi piano, omogeneizzate nel seguente modo:
    i. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (dotazioni esterne), come le aree scoperte, verranno computate al 10%.
    ii. Pertinenze esclusive accessorie a servizio (dotazioni interne), verranno computate come:
        - Al 50% della superficie se direttamente comunicanti coi locali principali.
        - Al 25% sella superficie qualora NON comunicanti coi suddetti.
c. Dell'area scoperta, o a questa assimilabile, costituente pertinenza esclusiva omogeneizzata:
        - Al 50% della superficie se direttamente comunicanti coi locali principali.
        - Al 25% sella superficie qualora NON comunicanti coi suddetti.
d. Dei vani scala e dei pianerottoli, conteggiati ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'unità con funzione principale.
e. Degli appartamenti di servizio e dei locali della guardiania o di eventuali altre dotazioni, da sommare agli ambienti con funzione principale, eventualmente omogeneizzati.

d) AUTORIMESSA.

La SUPERFICIE COMMERCIALE si determina misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti in uso comune. Nel caso di autorimessa costituente un intero edificio, la superficie commerciale è pari alla somma delle superfici coperte dei singoli piani distinta per ciascun piano di cui si compone l'immobile, al lordo delle pareti esterne. Se sono presenti pertinenze e/o locali accessori, come depositi, bagni o guardine, per essi si utilizzano le medesime regole utilizzate per la superficie commerciale del resto dell'autorimessa.

e) BOX.

La SUPERFICIE COMMERCIALE si misura al lordo delle murature perimetrali esterne, computate al 50% (fino a uno spessore massimo di 25cm) in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari.

f) POSTO AUTO SCOPERTO.

La SUPERFICIE COMMERCIALE si misura fino al contorno corrispondente alla segnaletica orizzontale che delimita il posto auto, considerato al 50% (fino a uno spessore massimo di 25cm) dello spessore nei tratti in comune.

g) STRUTTURE DI TIPO COMMERCIALE.
Il DL 114 del 31/03/1998, sulla riforma della disciplina relativa al settore di commercio, ha riclassificato le categorie degli esercizi commerciali. Le unità commerciali, in base al suddetto decreto, sono classificate come:

a. Esercizi di vicinato (esercizio commerciale di quartiere: unica o più merceologie);
b. Grandi strutture di vendita (Super/ipermercati).
c. Centri commerciali (Complesso costituito da super/ipermercati, esercizi commerciali ed altro).

- NEGOZI TRADIZIONALI ED ASSIMILABILI.

Comunemente rientrano negli esercizi di vicinato, la loro SUPERFICIE COMMERCIALE viene computata misurando:

i. La superficie coperta al lordo delle murature esterne, fino alla mezzeria delle murature divisorie con le parti di uso comune (fino a uno spessore massimo di 25cm). La superficie dei locali principali o delle porzioni di essi, aventi area inferiore a 1,5m, non entreranno nel computo a meno di particolari soluzioni architettoniche che verranno valutate caso per caso.
ii. Locali accessori (come cantine o soppalchi), misurata come:
    - Al 50% della superficie se direttamente comunicanti coi locali principali.
    - Al 25% sella superficie qualora NON comunicanti coi suddetti.
iii. La superficie delle aree scoperte antistanti e delle pertinenze esclusive accessorie, valutate al 20%.

h) MAGAZZINO.
In funzione delle caratteristiche e della tipologia del magazzino, si procederà al calcolo della SUPERFICIE COMMERCIALE, nei seguenti modi:

a. SE posto al PIANO INTERRATO di un edificio, esso verrà computato seguendo i criteri dell'AUTORIMESSA.
b. SE posto al PIANO TERRA di un edificio, esso verrà computato seguendo i criteri di un NEGOZIO/LABORATORIO.
c. SE posto in un CAPANNONE TIPICO, esso verrà computato seguendo i criteri del CAPANNONE.

i) CAPANNONE.
Occorre precisare che i capannoni tipici si distinguono in funzione dell'altezza utile che può permettere l'installazione di una gru. Va quindi tenuto conto in fase di computo della differenza di altezza, che modifica il valore unitario a parità di superficie.

La SUPERFICIE COMMERCIALE verrà quindi valutata come somma di:

a. Superficie principale;
b. Superficie degli accessori diretti (ufficio), moltiplicati per un coefficiente pari a "1" ed eventualmente maggiorato solo in presenza di fattori incrementativi che caratterizzano un particolare livello di qualità ambientale;
c. Area scoperta, computata al 10% (come per le aree di pertinenza esclusiva, tenendo conto che per la tipologia di che trattasi, lo strumento urbanistico prevede vincoli di distanza obbligatoria dai confini e dal filo stradale.

j) LABORATORIO.
In funzione della sua ubicazione, il laboratorio potrà essere assimilato, ai fini del calcolo della SUPERFICIE COMMERCIALE, alle seguenti procedure:

a. Se posto nei piani di un edificio di utilizzazione promiscua, la metodologia di computo è assimilabile a quella di un UFFICIO;
b. Se posto nel piano interrato di un edificio, la metodologia di computo è assimilabile a quella di un DEPOSITO/GARAGE;
c. Se posto nel piano terra di un edificio, la metodologia di computo è assimilabile a quella di un NEGOZIO;
d. Se posto in un capannone tipico, la metodologia di computo è assimilabile a quella di un CAPANNONE.

Estimo degli immobili.

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

L'estimo immobiliare, quindi, consiste nel valutare il valore monetario di un diritto (come la locazione o la proprietà) nelle condizioni del mercato immobiliare nel periodo di riferimento della stima. Per fare ciò, il metodo più utilizzato, e di maggior consenso tra gli studiosi della materia, consiste nella STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA, che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.
La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere, ma spesso all'interno di uno stesso mercato omogeneo è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del **"valore di mercato"** risultano più significative di altre.
Si procede quindi ad identificare gli elementi e le caratteristiche caratterizzanti sia il bene da stimare, sia gli elementi presi a confronto. Una volta fissati, si procede a raccogliere tutti i dati necessari nel suddetto mercato di riferimento, ponderarli, elaborarli e perequarli fino a che non sia possibile giungere alla formulazione finale di un giudizio di stima obiettivo. In particolare questo momento del giudizio di stima si sostanza nella ricerca dei valori di mercato relativi ad immobili di pari appetibilità e caratteristiche, ricadenti in zone adiacenti o prossime al bene da stimare.

L'indagine, in siffatta circostanza, ha interessato beni caratterizzati da determinati fattori ed aspetti intrinseci; tra cui, per citarne alcuni tra i principali, vengono considerati:

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno agricolo ubicato a Carbonara di Nola (NA) - Località Carpinelli, censito in C.T. al foglio 1 part. **144**, noccioleto, cl. 1, sup. 41 are 70 ca., red. Dom. 89,38 €, red. Agr. 30,15 €.

- **Bene N° 2** - Terreno agricolo ubicato a Carbonara di Nola (NA) - Località Carpinelli, censito in C.T. al foglio 1 part. **524**, seminativo irriguo, cl. 2, sup. 49 are 76 ca., red. Dom. 74,53 €, red. Agr. 38,55 €.

- **Bene N° 3** – Terreno agricolo ubicato a Carbonara di Nola (NA) - Località Carpinelli, censito in C.T. al foglio 1 part. **138**, seminativo irriguo, cl. 2, Deduz. P8A, sup. 23 are 00 ca., red. Dom. 34,45 €, red. Agr. 17,82 €.

- **Bene N° 4** – Terreno agricolo ubicato a Carbonara di Nola (NA) - Località Carpinelli, censito in C.T. al foglio 1 part. **525**, seminativo irriguo, cl. 2, sup. 26 are 76 ca., Deduz. P8A, red. Dom. 40,08 €, red. Agr. 20,73 €.

Tutte le particelle di terreno *de quo*, ricadono in zona agricola del vigente P.R.G..
Secondo i canoni dell'estimo, la determinazione del valore venale in comune commercio di terreni agricoli può essere eseguita con il procedimento di stima comparativa sulla base dei valori di cespiti assimilabili a quelli oggetto di valutazione, situati nella zona di riferimento.
Sarebbe anche possibile determinare detto valore con riferimento al reddito ritraibile dal cespite: tuttavia tale procedimento presenta un notevole grado di incertezza sia per l'individuazione dell'ammontare del reddito ritraibile, sia per la scelta del tasso di capitalizzazione la cui entità è decisiva ai fini della determinazione del valore, poiché, a piccole variazioni del saggio di capitalizzazione corrispondono risultati della stima reciprocamente molto discosti. Ne segue che il procedimento maggiormente attendibile - e comunque più frequentemente adottato dai periti - è quello sintetico comparativo sulla base come si diceva di episodi di mercato recenti e riguardanti beni assimilabili a quelli da valutare.

La superficie del lotto censito al foglio 1 p.lle 144, 524, 525, 138 è pari a 14.122,00 mq. Di cui a:

- 9.952,00 mq – Seminativo arborato irriguo;
- 4.170,00 mq – Noceto.

Si sono poi stati consultati i Valori Fondiari Medi della Regione Campania relativi all'anno 2023, di seguito riportati come da sito della Regione Campania:

ZONA n. 6 Comuni: CAMPOSANO, CARBONARA DI NOLA, CICCIANO, CIMITILE, COMIZIANO, NOLA, PALMA CAMPANIA, S. GENNARO VESUVIANO, SAVIANO, SCISCIANO.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI EURO/Ha
Seminativo	19.426,00
Seminativo irriguo	43.463,00
Seminativo irriguo a coltura spec. Poliennali	52.833,00
Seminativo arborato	27.841,00
Seminativo arborato irriguo	40.221,00
Orto irriguo	68.244,00
Frutteto	30.965,00
Frutteto irriguo	42.042,00
Vigneto	32.380,00
Vigneto frutteto	26.136,00
Noccioleto	57.107,00
Noceto	35.222,00
Castagneto	10.230,00
Bosco ceduo	4.323,00
Bosco d'alto fusto	7.953,00

TABELLA 1: VALORI FONDIARI MEDI PER TIPO DI COLTURA, ANNO 2023

L'utilizzo dei V.F.M. nell'estimo necessita di alcune considerazioni preliminari (Cfr. fonte sito estimoimmobiliare.it). A seguito della Sentenza n. 181 del 11.06.2011 della Corte Costituzionale è stata dichiarata l'incostituzionalità dei commi 2 e 3 dell'art. 40 del DPR 327/01 che ponevano a base del computo dell'indennità di espropriazione dei terreni non coltivati i valori agricoli medi determinati e pubblicati annualmente dalle Commissioni Provinciali Espropri.

Si deve dunque procedere al presente alla determinazione/calcolo di indennità espropriative riguardanti terreni agricoli nelle condizioni prima indicate, per cui il perito si trova nella necessità di individuare il valore venale corrente di mercato dei cespiti oggetto di ablazione.

Secondo i canoni dell'estimo, la determinazione del valore venale in comune commercio di terreni agricoli può essere eseguita con il procedimento di stima comparativa sulla base dei valori di cespiti assimilabili a quelli oggetto di valutazione, situati nella zona di riferimento.

Sarebbe anche possibile determinare detto valore con riferimento al reddito ritraibile dal cespite: tuttavia tale procedimento presenta un notevole grado di incertezza sia per l'individuazione dell'ammontare del reddito ritraibile, sia per la scelta del tasso di capitalizzazione la cui entità è decisiva ai fini della determinazione del valore poiché a piccole variazioni del saggio di capitalizzazione corrispondono risultati della stima reciprocamente molto discosti. Ne segue che il procedimento maggiormente attendibile - e comunque più frequentemente adottato dai periti - è quello sintetico comparativo sulla base come si diceva di episodi di mercato recenti e riguardanti beni assimilabili a quelli da valutare.

Purtroppo, a differenza di quanto accade per i cespiti urbani per i quali sono a disposizione fonti emerografiche numerosissime ed affidabili e atti di compravendita reperibili, per quanto riguarda i

terreni agricoli non sono disponibili listini che diano indicazioni sia pur sommarie sul relativo valore, a parte quelli dell'INEA, molto generici.

Nel contempo le vendite di terreni agricoli sono assai meno frequenti di quelle relative alle unità urbane per cui è molto difficoltoso il reperimento dei rogiti riguardanti tali beni dai quali dedurre i prezzi reali praticati.

Si è allora pensato di raccogliere ed intabulare i prezzi richiesti nelle inserzioni pubblicate su Internet relative ad offerte di vendita di terreni agricoli, laddove ne era precisata l'estensione, le caratteristiche, l'eventuale presenza di fabbricati rurali, etc. opportunamente considerando e detraendo dall'offerta il valore dei beni accessori ritenuti estranei al prezzo del terreno nudo.

Si è ottenuta così una seriazione di prezzi richiesti con riferimento ai terreni aventi determinate caratteristiche agrologiche.

Si sono quindi reperiti i valori agricoli medi della località in cui i terreni offerti in vendita sono compresi assumendo quelli più confacenti o più prossimi alla descrizione del terreno contenuta nell'offerta (seminativo, vigneto, orto etc.).

Si è poi proceduto all'individuazione del rapporto fra prezzo richiesto e valore agricolo medio di quel terreno (o di un terreno di assimilabili caratteristiche) disponendo i risultati prezzo di mercato/V.F.M. in ordine crescente.

Raggruppando i rapporti compresi tra entità prossime (esempio da 1 a 1,25, da 1,25 a 1,50, etc.) si sono disposte in un grafico le frequenze dei vari rapporti individuando in tale modo la curva gaussiana che li sintetizza.

Si è così potuto constatare che il rapporto fra valore commerciale richiesto e valore agricolo medio dello stesso tipo di terreno nella stessa zona agraria risulta della massima frequenza (valore "modale") intorno al 1,68: ossia il valore venale è pari a 1,68 volte il valore agricolo medio.

Secondo altra ricerca eseguita dall'Università di Salerno e riportata nel testo EXEO "La nuova indennità di esproprio per le aree non edificabili" nella parte a cura di Gianluigi De Mare, Maria Macchiaroli (pag. 79) riportata nell'allegato B, la media aritmetica del rapporto fra i valori venali ed i V.F.M. è pari a 2,71, la moda è pari a 2,44. In media, quindi, i valori venali sono statisticamente circa (1,68 + 2,44) : 2 = 2,06 volte i V.F.M..

Applicando il criterio sopra descritto, si è giunti al seguente valore di mercato.

TIPO DI COLTURA	mq	VFM*2,06 €/mq	Valore di stima €
Seminativo arborato irriguo	9 952,00	8,28	82.457,55
Noceto	4 170,00	7,25	30.237,50
			112.695,05

TABELLA 2: STIMA DEL VALORE DI MERCATO

A tale valore, si applica una decurtazione per assenze di garanzie sul bene venduto pari al 5% = € 5.634,75;

È necessario decurtare ulteriori € 15.000,00, stabiliti in via forfettaria per l'ottenimento di una servitù di passaggio attraverso la p.lla 143,

si ha che l'effettivo prezzo a base di asta ammonta a:

€ 112.695,05 – € 5.634,75 - €15.000,00 = € 92.060,30

Il Prezzo a base d'asta per i terreni agricoli siti in Carbonara di Nola, censiti al catasto terreni al foglio 1 – particelle 144, 524, 524, 138 è pari a € 92.000,00.

LOTTO 2

- **Bene N° 5** – Terreno agricolo ubicato a Palma Campania (NA) - Località Fiume, censito in C.T. al foglio 20 part. **97**, noccioleto cl. 1, sup. 63 are 28 ca., Deduz A1C, red. Dom. 133,67 €, red. Agr. 45,75 €.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Palma Campania si evince che la particella terreno *de quo*, ricade in zona agricola E.

Secondo i canoni dell'estimo, la determinazione del valore venale in comune commercio di terreni agricoli può essere eseguita con il procedimento di stima comparativa sulla base dei valori di cespiti assimilabili a quelli oggetto di valutazione, situati nella zona di riferimento.
Sarebbe anche possibile determinare detto valore con riferimento al reddito ritraibile dal cespite: tuttavia tale procedimento presenta un notevole grado di incertezza sia per l'individuazione dell'ammontare del reddito ritraibile, sia per la scelta del tasso di capitalizzazione la cui entità è decisiva ai fini della determinazione del valore, poiché, a piccole variazioni del saggio di capitalizzazione corrispondono risultati della stima reciprocamente molto discosti. Ne segue che il procedimento maggiormente attendibile - e comunque più frequentemente adottato dai periti - è quello sintetico comparativo sulla base come si diceva di episodi di mercato recenti e riguardanti beni assimilabili a quelli da valutare.

Applicando il criterio già enunciato per il lotto n.1, per la coltura noccioleto, si è giunti al seguente valore di mercato.

TIPO DI COLTURA	mq	VAM*2,06 €/mq	Valore di stima €
Noccioleto	6 328,00	11,76	**74.417,28**

TABELLA 3: STIMA DEL VALORE DI MERCATO

A tale valore si applica una decurtazione per assenze di garanzie sul bene venduto pari al 5% = € 3.720,86;

pertanto si ha che l'effettivo prezzo a base di asta ammonta a : € 74.417,28 - € 3.720,86 = € 70.696.42

Il Prezzo a base d'asta per il terreno agricolo sito in Palma Campania, censito al catasto terreni al foglio 20 – particella 97 è pari a € 71.000,00.

LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Croce, 89, piano Primo, Secondo e Terzo, censito in C.F. al foglio 24 part. 200 **sub. 4**, cat. A/3, cl. 3, consistenza 7,5 vani, sup. cat. 189 mq, rendita 445,44 €.

Si è proceduto a stimare il più **probabile valore di mercato** del Lotto 3 mediante il confronto con valori di beni analoghi (per posizione e tipologia) ricavati da:

- Ricerche di mercato **(A)**;
- Quotazioni Omi **(B);**
- Quotazioni Borsino immobiliare **(C).**

Nonché tenendo conto di un coefficiente $\mathbf{K_i}$ che tiene in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene che sarà in seguito esplicitato.

In sintesi:

VALORE MEDIO UNITARIO TRA (A) (B) (C) K_i

(A) RICERCHE DI MERCATO :

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per: - appartamenti ricadenti nella zona centrale di Palma Campania (NA) - un prezzo di mercato medio di **€ 1.421,15** circa per metro quadrato di superficie commerciale.

Palma Campania (Na)		
Annunci immobiliari - Appartamento		
Prezzo €	**Superficie mq**	**Prezzo di mercato €/mq**
190.000,00	127,00	1.496,06
210.000,00	132,00	1.590,91
200.000,00	170,00	1.176,47
Prezzo di mercato medio		**1.421,15**

TABELLA 4: ANNUNCI IMMOBILIARI APPARTAMENTI

(B) QUOTAZIONI OMI:

La Banca dati delle quotazioni immobiliari **(OMI)** del sito dell'Agenzia del Territorio, fornisce le seguenti indicazioni per il comune di Palma Campania (NA):

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	910	1400
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	610	930
Box	NORMALE	520	800

Si considera la tipologia di abitazione di tipo economico con un valore di **770,00 €/mq.**

(C) QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE:

Si è altresì consultato il sito del **Borsino Immobiliare**, da cui si evincono i seguenti dati:



Si considera il valore medio per abitazioni di tipo economico, corrispondente a 812,00 **€/mq**.

Coefficiente di riduzione K_i

Per l'unità immobiliare si è poi tenuto conto dei **coefficienti di riduzione/valutazione** da applicare al valore medio unitario provvisorio in funzione delle caratteristiche **intrinseche ed estrinseche**, tecnologiche e produttive dell'immobile. I coefficienti utilizzati sono quelli tipici dei più noti manuali di estimo.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE - Ki	
SUPERFICI	
MINORE DI 45 MQ	1,15
COMPRESO TRA 46 E 60 MQ	1,10
COMPRESO TRA 61 E 120	1,00
COMPRESO TRA 121 E 180 MQ	0,90
MAGGIORE DI 180 MQ	**0,85**
ORIENTAMENTO PREVALENTE	
SUD - EST	**1,30** su 1.00

VETUSTA'	
1 – 5 ANNI	1,10
5 – 15 ANNI	1,05
15 – 30 ANNI	1,00
OLTRE 40 ANNI	**0,95**

PERTINENZE ESCLUSIVE/SPAZI COMUNI		
	PRESENTI	ASSENTI
GIARDINO	1,10	0,95
TERRAZZI (balcone)	**1,03**	0,95

TIPOLOGIA STRUTTURALE	
COSTRUZIONE IN MURATURA	1
COSTRUZIONE MISTA	1,05
COSTRUZIONE IN C.A.	**1,07**

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE Kt

LIVELLO DI PIANO		
	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
PIANO SEMINTERRATO	0,80	0,80
PIANO TERRA/RIALZATO	0,90	0,90
PIANO PRIMO	0,94	**0,92**
PIANO SECONDO	0,96	0,90
PIANO TERZO	1,00	0,80
PIANO QUARTO o SUPERIORI	1,05	0,70
ULTIMO PIANO	1,10	0,80

	IMPIANTI	**INFISSI**	**PAVIMENTI**	**W.C.**	**FINITURE**	**MANUTENZIONE**
OTTIMO	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
BUONO	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
NORMALE	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
SCADENTI	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95

RIEPILOGO COEFFICIENTI

SUPERFICI	0,85
ORIENTAMENTO	1,30
VETUSTA	0,95
GIARDINO	0,95
TERRAZZI (balcone)	1,03

TIPOLOGIA	1,07
LIVELLO DI PIANO	0,92
IMPIANTI	1,00
INFISSI	1,00
PAVIMENTI	1,00
SERVIZI IGIENICI	1,00
FINITURE	1,00
MANUTENZIONE	1,00
COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K	**1,00**

In sintesi,

Lotto 3 - Via Croce - Palma Campania (Na)							
Descrizione	**Superficie commerciale mq**	**Prezzo di mercato medio €/mq**	**Valore OMI €/mq**	**Borsino immobiliare €/mq**	**Valore medio unitario €/mq**	**K_i**	**Prezzo PROVVISORIO DI STIMA €**
Appartamento	191,31	1.421,15	770,00	812,00	1.001,05	1,00	**€ 191.510,87**

TABELLA 5: PROVVISORIO DI STIMA

Per determinare il Valore finale di stima occorre sottrarre al valore ottenuto gli importi che seguono:

a) Riduzione del 5% del valore di stima per l'assenza della garanzia per vizi del bene posto in

vendita per un importo pari a € 9.575,54;

b) Decurtazione del 20% per eventuali difformità non accertabili pari a € 38.302,17;

c) Spese per aggiornamento della planimetria catastale tramite presentazione nuovo Do.C.Fa. pari a € 600,00.

Pertanto, il prezzo base del LOTTO 3 di vendita sarà uguale a: Vm – Oneri e spese =

€ 191.510,87 - € 9.575,54 - € 38.302,17 - € 600,00 = **€ 143.033,16**

Il Prezzo a base d'asta per il lotto n.3 è pari a € 143.000,00.

LOTTO 5

- **Bene N° 9** - Fabbricato commerciale ubicato a Palma Campania (NA) - via Circumvallazione, piano Terra, censito in C.F. al foglio 9 part. 2101 **sub. 1**, cat. D/8, rendita 12.710,00 €.

Si è proceduto a stimare il più **probabile valore di mercato** del Lotto 5 mediante il confronto con valori di beni analoghi (per posizione e tipologia) ricavati da:

- Ricerche di mercato **(A)**;
- Quotazioni Omi **(B);**
- Quotazioni Borsino immobiliare **(C).**

Nonché tenendo conto di un coefficiente $\mathbf{K_i}$ che tiene in considerazione le caratteristiche intrenseche ed estrinseche del bene che sarà in seguito esplicitato.

In sintesi:

VALORE MEDIO UNITARIO TRA (A) (B) (C) K_i

(A) RICERCHE DI MERCATO :

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per: - capannoni ricadenti nel raggio di circa 10 km dal Comune di Palma Campania - un prezzo di mercato medio di **€ 947,23** circa per metro quadrato di superficie commerciale.

Area nel raggio di 10 km da Palma Campania (Na)		
Annunci immobiliari		
Prezzo €	Superficie mq	Prezzo di mercato €/mq
1.200.000,00	1.100	1.100,00
1.300.000,00	2.3000	565,22
4.000.000	3.400	1176,47
		947,23

TABELLA 6: ANNUNCI IMMOBILIARI - APPARTAMENTI

(B) QUOTAZIONE OMI :

La Banca dati delle quotazioni immobiliari **(OMI)** del sito dell'Agenzia del Territorio, fornisce le seguenti indicazioni per il comune di Palma Campania (NA):

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Magazzini	NORMALE	210	430
Negozi	NORMALE	750	1500

Si considera il valore corrispondente alla tipologia relativa ai magazzini, il cuo valore massimo ammonta a €/mq 430,00.

(C) QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE:

Si è altresì consultato il sito del **Borsino Immobiliare**, da cui si evincono i seguenti dati:



Si considera il valore di **€/mq 453,00.**

Coefficiente di riduzione K_i

Per l'unità immobiliare si è poi tenuto conto dei **coefficienti di riduzione/valutazione** da applicare al valore medio unitario provvisorio in funzione delle caratteristiche **intrinseche ed estrinseche**, tecnologiche e produttive dell'immobile. I coefficienti utilizzati sono quelli tipici dei più noti manuali di estimo.

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	0,90
Buono stato	**1,00**
Ristrutturato	1,05
Finemente ristrutturato/ Nuova costruzione	1,10

Accesso	Coefficiente di merito
A piano terra con accesso carraio	**1,00**
A piano terra o rialzato senza accesso carraio	0,90
A piano seminterrato con accesso carraio	0,85
A piano seminterrato senza accesso carraio	0,70

Pertinenze	Coefficiente di merito
Presenti	**1,05**
Assenti	1,00

Caratteristiche tecnologiche	
Impianti	**Coefficiente di merito**
Ottimi	1,05
Buoni	1,00
Mediocri	0,95
Scadenti	**0,90**

RIEPILOGO COEFFICIENTI	
Stato di coservazione	1,00
Accesso	1,00
Pertinenze	1,05
Impianti	0,90
COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO	**0,95**

In sintesi,

Lotto 5 - Via Circumvallazione - Palma Campania (Na)							
Descrizione	**Superficie mq**	**Prezzo di mercato medio €/mq**	**Valore OMI €/mq**	**Borsino immobiliare €/mq**	**Valore medio unitario €/mq**	**Ki**	**Prezzo PROVVISORIO DI STIMA €**
CAPANNONE (CATEGORIA D/8)	1.739,41	947,23	430,00	453,00	610,08	0.95	1.008.114,78

TABELLA 7: PROVVISORIO DI STIMA

Per determinare il Valore finale di stima occorre sottrarre al valore ottenuto gli importi che seguono:

a) Riduzione del 5% del valore di stima per l'assenza della garanzia per vizi del bene posto in

vendita per un importo pari a circa € 50.405,74;

b) Spese per predisposizione pratica edilizia e demolizione ampliamento pari a € 25.000,00;

c) Spese per aggiornamento della planimetria catastale tramite presentazione nuovo Do.C.Fa. pari a € 600,00;

d) decurtazione per riconoscimento servitù di passaggio in favore della p.lla 2098: € 20.000,00;

Pertanto, il prezzo base di vendita del LOTTO 5 sarà uguale a: Vm – Oneri e spese =

€ 1.008.114,78- 50.405,74- € 25.000,00 - € 600,00 - € 20.000,00 = **€ 912.109,04**

Il Valore a base d'asta del lotto n.6 è pertanto fissato in € 912,000,00.

LOTTO 6

- **Bene N° 10** - Fabbricato industriale ubicato a Palma Campania (NA) - via Circumvallazione, piano Terra, censito in C.F. al foglio 9 part. 1550 **sub. 5**, cat. D/1, rendita 28.314,60 €.

Si è proceduto a stimare il più **probabile valore di mercato** del Lotto 6 mediante il confronto con valori di beni analoghi (per posizione e tipologia) ricavati da:

- Ricerche di mercato **(A)**;
- Quotazioni Omi **(B);**
- Quotazioni Borsino immobiliare **(C).**

Nonché tenendo conto di un coefficiente $\mathbf{K_i}$ che tiene in considerazione le caratteristiche intrenseche ed estrinseche del bene che sarà in seguito esplicitato.

In sintesi:

VALORE MEDIO UNITARIO TRA (A) (B) (C) K_i

(A) RICERCHE DI MERCATO :

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per: - capannoni ricadenti nel raggio di circa 10 km dal Comune di Palma Campania - un prezzo di mercato medio di circa € **947,23** per metro quadrato di superficie commerciale.

Area nel raggio di 10 km da Palma Campania (Na)		
Annunci immobiliari		
Prezzo €	**Superficie mq**	**Prezzo di mercato €/mq**
1.200.000,00	1.100	1.100,00
1.300.000,00	2.3000	565,22
4.000.000	3.400	1176,47
Prezzo di mercato medio		**947,23**

TABELLA 8: ANNUNCI IMMOBILIARI - SUPEFICE COMMERCIALE

(B) QUOTAZIONE OMI :

La Banca dati delle quotazioni immobiliari **(OMI)** del sito dell'Agenzia del Territorio, fornisce le seguenti indicazioni per il comune di Palma Campania (NA):

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni tipici	NORMALE	375	760
Laboratori	NORMALE	380	770

Si considera il valore massimo corrispondente a **€/mq 567,5**.

(C) QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE:

Si è altresì consultato il sito del **Borsino Immobiliare**, da cui si evincono i seguenti dati:



Si considera il valore massimo di **€/mq 677,00.**

Coefficiente di riduzione K_i

Per l'unità immobiliare si è poi tenuto conto dei **coefficienti di riduzione/valutazione** da applicare al valore medio unitario provvisorio in funzione delle caratteristiche **intrinseche ed estrinseche**,

tecnologiche e produttive dell'immobile. I coefficienti utilizzati sono quelli tipici dei più noti manuali di estimo.

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	0,90
Buono stato	**1,00**
Ristrutturato	1,05
Finemente ristrutturato/ Nuova costruzione	1,10

Accesso	Coefficiente di merito
A piano terra con accesso carraio	1,00
A piano terra o rialzato senza accesso carraio	**0,90**
A piano seminterrato con accesso carraio	0,85
A piano seminterrato senza accesso carraio	0,70

Pertinenze	Coefficiente di merito
Presenti	**1,05**
Assenti	1,00

Caratteristiche tecnologiche	
Impianti	**Coefficiente di merito**
Ottimi	1,05
Buoni	1,00

Mediocri	0,95
Scadenti	**0,90**

RIEPILOGO COEFFICIENTI	
Stato di coservazione	1,00
Accesso	0,90
Pertinenze	1,05
Impianti	0,90
COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO	**0,85**

In sintesi,

Lotto 6 - Via Circumvallazione - Palma Campania (Na)							
Descrizione	**Superficie mq**	**Prezzo di mercato medio €/mq**	**Valore OMI €/mq**	**Borsino immobiliare €/mq**	**Valore medio unitario €/mq**	**Ki**	**Prezzo PROVVISORIO DI STIMA €**
CAPANNONE (CATEGORIA D/1)	4.957,56	947,23	567,5	677,00.	730,57	0.85	3.078.567,92

TABELLA 9: PROVVISORIO DI STIMA

Per determinare il Valore finale di stima occorre sottrarre al valore ottenuto gli importi che seguono:

a) Riduzione del 5% del valore di stima per l'assenza della garanzia per vizi del bene posto in

vendita per un importo pari a € 153.928,40;

b) Decurtazione del 10% per lotto intercluso, pari a € 307.856,79;

c) Una decurtazione che tenga conto delle ingenti opere da realizzarsi per rendere il lotto autonomamente fruibile, sotto il profilo funzionale e impiantistico, nonché delle opere di frazionamento rispetto al confinante sub. 6, con il quale costituisce di fatto un unico contesto produttivo, nonché degli enormi disagi connessi alla riconfigurazione di concerto con i confinanti propietari, degli spazi ricadenti sotto i tunnel mobili. Dette opere sono di difficile quantificazione in assenza di un progetto, che comunque esula dal mandato conferito allo scrivente. A titolo puramente indicativo la presente decurtazione è operata nella misura di € 200.000,00.

d) Spese per aggiornamento della planimetria catastale e del tipo mappale pari a € 2.000,00;

e) Spese per demolizione tettoia e pareti perimetrali metalliche pari a € 5.000,00;

f) Spese per accessione invertita, per sconfinamento nelle p.lle 1190 e 1046 o eventuale riconfinamento, conservativamente fissate in € 10.000,00;

Pertanto, il prezzo base di vendita del LOTTO 5 sarà uguale a: Vm – Oneri e spese =

€ 3.078.567,92 - € 153.928,40 – € 307.856,79 – € 200.000,00 – € 2.000,00 - € 5.000,00 - € 10.000,00 = € 2.399.782,73.

Il Valore a base d'asta del lotto n.6 è pertanto fissato in € 2.400,000,00.

LOTTO 7

Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Circumvallazione, piano primo, censito in C.F. al foglio 9 part. 1550 **sub. 3**, cat. A/3, cl. 1, consistenza 9,5 vani, sup. cat. 202 m², rendita 400,85 €.

Si è proceduto a stimare il più **probabile valore di mercato** del Lotto 7 mediante il confronto con valori di beni analoghi (per posizione e tipologia) ricavati da:

- Ricerche di mercato **(A)**;
- Quotazioni Omi **(B);**
- Quotazioni Borsino immobiliare **(C).**

Nonché tenendo conto di un coefficiente $\mathbf{K_i}$ che tiene in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene che sarà in seguito esplicitato.

In sintesi:

VALORE MEDIO UNITARIO TRA (A) (B) (C) K_i

(A) RICERCHE DI MERCATO :

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per: - appartamenti ricadenti nella zona semicentrale di Palma Campania (NA) - un prezzo di mercato medio di **€ 1.056,95** circa per metro quadrato di superficie commerciale; - Capannoni ricadenti nel raggio di circa 10 km da Palma Campania – un prezzo di mercato medio di **€ 726,46** per metro quadrato di superficie commerciale;

Palma Campania (Na)		
Annunci immobiliari - Appartamento		
Prezzo €	**Superficie mq**	**Prezzo di mercato €/mq**
80000,00	90,00	888,89
98000,00	80,00	1225,00
Prezzo di mercato medio		**1.056,95**

TABELLA 10: ANNUNCI IMMOBILIARI – APPARTAMENTI

Area nel raggio di 10 km da Palma Campania (Na)		
Annunci immobiliari - Industriale		
Prezzo €	**Superficie mq**	**Prezzo di mercato €/mq**
1.300.000,00	2.300	565,22
1.100.000,00	2.000	550,00
2.820.000,00	2.650	1.064,15
Prezzo di mercato medio		**726,46**

TABELLA 11: ANNUNCI IMMOBILIARI - EDIFICI INDUSTRIALI

(B) QUOTAZIONI OMI:

La Banca dati delle quotazioni immobiliari **(OMI)** del sito dell'Agenzia del Territorio, fornisce le seguenti indicazioni per il comune di Palma Campania (NA):

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	750	1150
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	530	800
Ville e Villini	NORMALE	780	1200

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni tipici	NORMALE	375	760
Laboratori	NORMALE	380	770

Si considerano i valori corrispondenti alle abitazioni di tipo economico per il BLOCCO A e capannoni tipici per il BLOCCO B:

- **€ 800,00** per il blocco A;

- **€ 567,50** per il blocco B.

(C) QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE:

Si è altresì consultato il sito del **Borsino Immobiliare**, da cui si evincono i seguenti dati:



Pertanto i valori di riferimento corrispondono a:

- **€ 754,00** per il blocco A;

- **€ 677,00** per il blocco B.

Coefficienti di riduzione Ki

Per l'unità immobiliare si è poi tenuto conto dei **coefficienti di riduzione/valutazione** da applicare al valore medio unitario provvisorio in funzione delle caratteristiche **intrinseche ed estrinseche**, tecnologiche e produttive dell'immobile. I coefficienti utilizzati sono quelli tipici dei più noti manuali di estimo.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE - Ki	
SUPERFICI	
MINORE DI 45 MQ	1,15
COMPRESO TRA 46 E 60 MQ	1,10
COMPRESO TRA 61 E 120	1,00
COMPRESO TRA 121 E 180 MQ	0,90
MAGGIORE DI 180 MQ	**0,85**
ORIENTAMENTO PREVALENTE	
SUD - NORD	**1,10** su 1.00
VETUSTA'	
1 – 5 ANNI	1,10
5 – 15 ANNI	1,05

15 – 30 ANNI	1,00
OLTRE 50 ANNI	**0,95**

PERTINENZE ESCLUSIVE/SPAZI COMUNI		
	PRESENTI	ASSENTI
GIARDINO	1,05	**0,95**
TERRAZZI (balcone)	**1,05**	0,95

TIPOLOGIA STRUTTURALE	
COSTRUZIONE IN MURATURA	1
COSTRUZIONE MISTA	1,05
COSTRUZIONE IN C.A.	**1,07**

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE Kt

LIVELLO DI PIANO		
	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
PIANO SEMINTERRATO	0,80	0,80
PIANO TERRA/RIALZATO	0,90	0,90
PIANO PRIMO	0,94	**0,92**
PIANO SECONDO	0,96	0,90
PIANO TERZO	1,00	0,80
PIANO QUARTO o SUPERIORI	1,05	0,70
ULTIMO PIANO	1,10	0,80

	IMPIANTI	**INFISSI**	**PAVIMENTI**	**W.C.**	**FINITURE**	**MANUTENZIONE**
OTTIMO	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
BUONO	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
NORMALE	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
SCADENTI	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95

RIEPILOGO COEFFICIENTI

SUPERFICI	0,85
ORIENTAMENTO	1,10
VETUSTA	0,95
GIARDINO	0,95
TERRAZZI (balcone)	1,07
TIPOLOGIA	1,07
LIVELLO DI PIANO	0,92
IMPIANTI	1,00

INFISSI	1,00
PAVIMENTI	1,00
SERVIZI IGIENICI	1,00
FINITURE	1,00
MANUTENZIONE	1,00
COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K	0,90

In sintesi,

Lotto 7 - Via Circumvallazione - Palma Campania (Na)							
Descrizione	**Superficie mq**	**Prezzo di mercato medio €/mq**	**Valore OMI €/mq**	**Borsino immobiliare €/mq**	**Valore medio unitario €/mq**	**K_i**	**Prezzo PROVVISORIO DI STIMA €**
Blocco A	**168,54**	**1.056,95**	**800,00**	**754,00**	870,32	0,90	**132.014,85**
Blocco B	**60,00**	**726,46**	**567,50**	**677,00**	656,99	0,90	**35.477,46**
	228,54						**167.492,31**

TABELLA 12: PROVVISORIO DI STIMA

Per determinare il Valore finale di stima occorre sottrarre al valore ottenuto gli importi che seguono:

a) Riduzione del 5% del valore di stima per l'assenza della garanzia per vizi del bene posto in vendita per un importo pari a circa € 8.374,62;

b) Spese per presentazione Comunicazione Inizio Lavori Certificata in sanatoria pari a € 3.500,00;

c) Spese per aggiornamento della planimetria catastale tramite presentazione nuovo Do.C.Fa. pari a € 600,00;

d) Decurtazione del 10% per la costituzione di servitù di passaggio, pari a circa € 16.749,00;

e) Decurtazione per sconfinamento in p.lla 1190, pari a circa € 10.000,00;

Pertanto, il prezzo base del LOTTO 7 di vendita sarà uguale a: Vm – Oneri e spese =

€ 167.492,31 - € 8.374,62 - € 3.500,00 - € 600,00 - € 16.749,00 - € 10.000,00 = € 128.268,69

Il Valore a base d'asta del lotto n.7 è pertanto fissato in € 128,300,00.

LOTTO 8

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Palma Campania (NA) - via Circumvallazione, censito in C.T. al foglio 6 part. **857**, seminativo arborato irriguo, cl. 1, sup. 07 are 36 ca., Deduz P8A, red. Dom. 15,20 €, red. Agr. 4,94 €.

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Palma Campania (NA) - via Circumvallazione, censito in C.T. al foglio 6 part. **858**, seminativo arborato irriguo, cl. 1, sup. 07 are 36 ca., Deduz P8A, red. Dom. 15,20 €, red. Agr. 4,94 €.

- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Palma Campania (NA) - via Circumvallazione, censito in C.T. al foglio 6 part. **2008**, seminativo arborato irriguo, cl. 1, sup. 01 are 96 ca., Deduz P8A, red. Dom. 4,05 €, red. Agr. 1,32 €.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Palma Campania si evince che tutte le particelle di terreno de quo, ricadono in zona C3 –Residenziale di Espansione.

La stima per il seguente Lotto viene effettuata utilizzando come Valore unitario di stima il Prezzo di mercato medio:

Palma Campania (Na)		
Annunci immobiliari - Terreno Zona C3		
Prezzo €	Superficie mq	Prezzo di mercato €/mq
270.000,00	950	284,21
195.000,00	1.250	156,00
400.000,00	1.700	235,29
Prezzo di mercato medio		**225,17**

TABELLA 13: ANNUNCI IMMOBILIARI TERRENI EDIFICABILI

Pertanto, la stima del lotto in oggetto risulta:

Lotto 8 - Via Circumvallazione - Palma Campania (Na)			
Descrizione	**Superficie mq**	**media prezzi agenzie €/mq**	**Valore di stima €**
BENE N.12	736	225,17	165.725,12
BENE N.13	736	225,17	165.725,12
BENE N.14	196	225,17	44.133,32
totale:	1.668		375.583,56

TABELLA 14: PROVVISORIO DI STIMA

Per determinare il Valore finale di stima occorre sottrarre al valore ottenuto gli importi che seguono:

a) Riduzione del 5% del valore di stima per l'assenza della garanzia per vizi del bene posto in vendita per un importo pari a circa € 18.779,18;

b) Spese per sanatoria o demolizione tettoia e sanatoria pavimentazione pari a € 10.000,00;

c) Decurtazione del 10% per lotto intercluso, pari a € 37.558,36;

Pertanto, il prezzo base del LOTTO 8 di vendita sarà uguale a: Vm – Oneri e spese =

€ 375.583,56 - € 18.779,18 – € 10.000,00 - € 37.558,36= € 309.246,02.

Il prezzo a base d'asta per il lotto n.8 è pari ad € 309.000,00.

***

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

Casalnuovo di Napoli, li 05/06/2025.

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1: BENE 1 + BENE 2 + BENE 3 + BENE 4 = € 92.000,00 – OFFERTA MINIMA: € 69.000,00.

Bene N° 1 - Terreno agricolo ubicato a Carbonara di Nola (NA) - Località Carpinelli, censito in **C.T. al foglio 1 part. 144, noccioleto, cl. 1, sup. 41 are 70 ca., red. Dom. 89,38 €, red. Agr. 30,15€.**

Bene N° 2 - Terreno agricolo ubicato a Carbonara di Nola (NA) - Località Carpinelli, censito in **C.T. al foglio 1 part. 524, seminativo irriguo, cl. 2, sup. 49 are 76 ca., red. Dom. 74,53 €, red. Agr. 38,55 €.**

Bene N° 3 - Terreno agricolo ubicato a Carbonara di Nola (NA) - Località Carpinelli, censito in **C.T. al foglio 1 part. 138, seminativo irriguo, cl. 2, Deduz. P8A, sup. 23 are 00 ca., red. Dom. 34,45 €, red. Agr. 17,82 €.**

Bene N° 4 -Terreno agricolo ubicato a Carbonara di Nola (NA) - Località Carpinelli, censito in **C.T. al foglio 1 part. 525, seminativo irriguo, cl. 2, sup. 26 are 76 ca., Deduz. P8A, red. Dom. 40,08 €, red. Agr. 20,73 €.**

LOTTO 2: BENE 5 = € 71.000,00 – OFFERTA MINIMA: € 53.250,00

Bene N° 5 - Terreno agricolo ubicato a Palma Campania (NA) - Località Fiume, censito in **C.T. al foglio 20 part. 97, noccioleto cl. 1, sup. 63 are 28 ca., Deduz A1C, red. Dom. 133,67 €, red. Agr. 45,75 €.**

LOTTO 3: BENE 6 = € 143.000,00 – OFFERTA MINIMA: € 107.250,00

Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Croce, 89, piano Primo, Secondo e Terzo, censito in **C.F. al foglio 24, part. 200, sub. 4, cat. A/3, cl. 3, consistenza 7,5 vani, sup. cat. 189 mq, rendita 445,44 €.**

LOTTO 5: BENE 9 = € 815.000,00 – OFFERTA MINIMA € 611.250,00

Bene N° 9 - Fabbricato commerciale ubicato a Palma Campania (NA) - via Circumvallazione, piano Terra, censito in **C.F. al foglio 9 part. 2101 sub. 1, cat. D/8, rendita 12.710,00 €.**

LOTTO 6: BENE 10 = € 2.400.000,00 – OFFERTA MINIMA € 1.800.000,00

Bene N° 10 - Fabbricato industriale ubicato a Palma Campania (NA) - via Circumvallazione, piano Terra, censito in **C.F. al foglio 9 part. 1550 sub. 5, cat. D/1, rendita 28.314,60 €.**

LOTTO 7: BENE 11 = € 128.300, 00 – OFFERTA MINIMA € 96.225,00

Bene N° 11 – Immobile ad uso promiscuo, residenziale/produttivo ubicato a Palma Campania (NA) - via Circumvallazione, piano primo, censito in **C.F. al foglio 9 part. 1550 sub. 3, cat.**

A/3, cl. 1, consistenza 9,5 vani, sup. cat. 202 m2, rendita 400,85 €.

LOTTO 8: BENE 12 + BENE 13 + BENE 14 = € 309.000,00 – OFFERTA MINIMA € 231.750,00

Bene N° 12 - Terreno ubicato a Palma Campania (NA) - via Circumvallazione, censito **in C.T. al foglio 6 part. 857, seminativo arborato irriguo, cl. 1, sup. 07 are 36 ca., Deduz P8A, red. Dom. 15,20 €, red. Agr. 4,94 €.**

Bene N° 13 - Terreno ubicato a Palma Campania (NA) - via Circumvallazione, censito in **C.T. al foglio 6 part. 858, seminativo arborato irriguo, cl. 1, sup. 07 are 36 ca., Deduz P8A, red. Dom. 15,20 €, red. Agr. 4,94 €.**

Bene N° 14 - Terreno ubicato a Palma Campania (NA) - via Circumvallazione, censito in **C.T. al foglio 6 part. 2008, seminativo arborato irriguo, cl. 1, sup. 01 are 96 ca., Deduz P8A, red. Dom.4,05 €, red. Agr. 1,32 €.**