Udienza 29/09/2026

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOLA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

P.ZZA G. BRUNO

Relazione di perizia tecnica d'ufficio

Causa n. 186/2025 R.G.E.

Giudice Dott.ssa E. Bernadel

Causa promossa da:

*****

contro

*****

CUSTODE AVV. ANGELA AMBROSIO

ESPERTO: ARCH. ANTONIO TAMMARO

Cercola 03/07/2026

In fede

Arch. Antonio Tammaro

TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tammaro Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 186/2025 del R.G.E.

promossa da

****
*Codice fiscale: ****

contro

****
*Codice fiscale: ****
****
80030 - Carbonara di Nola (NA)
*Nato a *** il *****

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Titolarità 5
Confini 5
Consistenza 6
Cronistoria Dati Catastali 6
Dati Catastali 7
Patti 7
Stato conservativo 7
Parti Comuni 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Stato di occupazione 8
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 9
Normativa urbanistica 11
Regolarità edilizia 14
Vincoli od oneri condominiali 16
Stima / Formazione lotti 17
Riepilogo bando d'asta 21
Lotto Unico 21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 186/2025 del R.G.E. 25
Lotto Unico 25

INCARICO

All'udienza del 14/10/2025, il sottoscritto Arch. Tammaro Antonio, con studio in Via Gianbattista Vico, 5 - 80040 - Cercola (NA), email tammaro.a@gmail.com, PEC antonio.tammaro2@archiworldpec.it, Tel. 328 6 942 443, Fax 178 22 555 38, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta sita in Carbonara di Nola (NA) - via del Rinnovamento n.31, piano S1/PT/P1/P2.

In data 31/10/2025, dopo regolare comunicazione al debitore a mezzo raccomandata AR, il sottoscritto ausiliario, congiuntamente al custode Avv. A. Ambrosio, si recavano presso l'immobile pignorato. Nessuno era presente sui luoghi di causa e quindi veniva stilato verbale di accesso negativo.

In data 13/11/2025, i sottoscritti ausiliari effettuavano un secondo accesso, concordato con il debitore esecutato per le vie brevi. In tale occasione il sottoscritto ha proceduto al rilievo metrico fotografico del cespite in oggetto.

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Carbonara di Nola, alla Via del Rinnovamento n. 31, identificato al NCEU dello stesso comune al foglio 2, particella 2019, sub 17.
Tale Comune è situato a circa 31 km ad est di Napoli e si trova a circa 170 m s.l.m. alle falde del monte Saro. Costituisce un unico agglomerato urbano con il vicino comune di Domicella; inoltre fa parte della Comunità Montana Zona Montedonico Tribucco ed è inserita nella Regione Agraria n. 7 - Pianura di Nola e Pompei.
Il cespite oggetto della presente procedura esecutiva, è una villetta di tre piani fuori terra ed uno seminterrato, libera su tre lati e circondata da resede esclusivo delimitata da muretti bassi e sovrastante ringhiere in ferro. La proprietà fa parte di un complesso residenziale realizzato nei primi anni 2000. La Via del Rinnovamento 31 si trova nella zona sud-orientale del comune, in un'area residenziale che si estende al di fuori del nucleo storico medievale.
Il cespite staggito dista:
- 1,2 Km dal Municipio di Carbonara di Nola, Piazza Municipio n.1, qui ha sede anche il comando della Polizia;
- 1,1 km dalla stazione del comando dei Carabinieri.
L'ospedale più vicino è ubicato nel Comune di Nola, da cui dista 7,5 km. Ospedale Santa Maria della Pietà, Via della Repubblica n. 7, Nola (NA).

Carbonara di Nola è collegata principalmente tramite autobus EAV con corse dirette da/per Napoli ed è possibile raggiungere la stazione ferroviaria di Nola per le

interconnessioni.
Quindi, le principali opzioni di trasporto pubblico:
- Autobus EAV (Linea 010): È il collegamento principale tra Carbonara di Nola e Napoli.
- Altre Linee EAV: Le linee 012 (Nola - Stazione) e 013 (Moschiano-Lauro-Ottaviano) coprono le tratte locali e dell'area vesuviana.
Da Nola, è possibile utilizzare le linee ferroviarie EAV della Circumvesuviana per raggiungere Napoli o altre località.

In particolare il cespite staggito dista:
- 11,2 km dal Casello di Palma Campania, A30 Caserta - Salerno,
- 11 km dalla Stazione ferroviaria di Nola gestita da rfi,
- 12,8km dalla Stazione di Sarno gestita da rfi,
- 400 m dalla fermata autobus EAV.

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva, è una delle due villette che costituiscono il fabbricato "B" all'interno delle pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Carbonara di Nola, articolate in due piani fuori terra ad uso residenziale, un sottotetto non abitabile ed un piano seminterrato ad uso cantina/garage ad uso esclusivo.

L'accesso all'unità abitativa avviene frontalmente, dalla via del rinnovamento n. 31, attraverso il resede privato, dotato di recinzione e cancello pedonale.
Superato il cancelletto vi è un'area esterna di circa 85 mq totali, di questi, circa 44 mq sono pavimentati, il resto è adibito a giardino. Un vialetto conduce ad una rampa di tre gradini percorsi i quali vi è la porta d'ingresso del cespite.

L'unità immobiliare al piano terra/rialzato è destinata a zona giorno ed è composta da ampio open space organizzato in soggiorno e zona cucina/pranzo oltre un servizio igienico; tutto il piano gode di doppia esposizione. Il piano primo è adibito a zona notte, qui sono ubicate tre camere e un locale igienico, tutte afferenti su balconi di cui uno angolare esposto a sud-ovest e l'altro verso est. Il piano sottotetto è un open space attualmente adibito a lavanderia, qui sono stati collocati anche dei divani ed una parete attrezzata. Il piano interrato, accessibile sia tramite rampa carrabile esterna che direttamente dall'interno dell'unità abitativa, destinato a cantina/garage, è composto da un unico locale di 60 mq, attualmente adibito a deposito.

I quattro piani sono collegati mediante vano scale interno.

Il relativo Permesso di Costruire è stato rilasciato in data 23/09/2005 col n.23 (Pratica edilizia n. 2813/05) e successive varianti.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
La strada che permette l'accesso dalla Via del Rinnovamento alle diverse unità immobiliari è comune, in parti uguali, unicamente alle unità immobiliari da essa servite ed identificate in Catasto con i subalterni 17, 18, 19 e 20 della particella 2019. Così come riportato nell'atto di compravendita.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Carbonara di Nola (NA) - via del Rinnovamento n.31, 80030, piano S1/PT/P1/P2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Data notifica pignoramento: 29-07-2025
Data consegna pignoramento dall'ufficiale giudiziario al creditore: 11-09-2025.

- l'atto di compravendita del bene pignorato da parte dell'esecutato, a rogito del Notaio Dott. Carpentieri Antonio, del 20/12/2008 rep. ***.
- l'atto da frazionamento mutuo in quota notarile pubblico a rogito del Notaio Carpentieri Antonio, del 10/01/2008 rep.***;
sono stati depositati il 12/01/2026.

Sono stati acquisiti dallo scrivente i seguenti documenti ritenuti indispensabili allo svolgimento dell'incarico assegnato:
- Certificato di residenza, stato di famiglia e stato civile del debitore;
- Copia della nota di trascrizione relativa all'atto di compravendita del 20/12/2008 a firma del notaio Carpentieri A.;
- Copia della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Carbonara di Nola;
- Ispezioni ipotecarie aggiornate al 26/06/2026 inerenti il cespite oggetto della presente procedura esecutiva;
- Visure catastali e planimetrie aggiornate.

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Dal Certificato contestuale di Residenza, Stato civile e Stato di famiglia, rilasciato dal Comune di Carbonara di Nola, il sig. ***** risulta di stato libero.

CONFINI

Il bene staggito confina:
- a nord con altra unità immobiliare foglio 2 p.lla 2019, sub 15;

- ad est con la via del Rinnovamento;
- a sud con viale identificato al sub 2 come Bene comune non censibile;
- ad ovest con altra unità immobiliare foglio 2 p.lla 2019, sub 18.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Seminterrato (cantina e posto auto coperto)	59,46 mq	64,65 mq	0,50	32,33 mq	2,50 m	S1
Zona giorno Open Space	50,91 mq	56,10 mq	1	56,10 mq	2,80 m	PT
Locale igienico	5,15 mq	6,63 mq	1	6,63 mq	2,80 m	PT
Balconi	20,17 mq	20,17 mq	0,25	5,04 mq	0,00 m	PT
Terrazzo pavimentato	49,39 mq	49,39 mq	0,25	12,35 mq	0,00 m	PT
Giardino	40,18 mq	40,18 mq	0,18	7,23 mq	0,00 m	PT
Camera 1	12,00 mq	14,27 mq	1	14,27 mq	2,80 m	P1
Camera 2	14,42 mq	16,74 mq	1	16,74 mq	2,80 m	P1
Camera 3	15,57 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	2,80 m	P1
disimpegno	3,70 mq	5,08 mq	1	5,08 mq	2,80 m	P1
Locale igienico	5,15 mq	6,63 mq	1	6,63 mq	2,80 m	P1
Balconi	25,54 mq	25,54 mq	0,25	6,38 mq	0,00 m	P1
Sottotetto	63,76 mq	68,95 mq	0,50	34,48 mq	2,50 m	P2
			Totale superficie convenzionale:	**221,26mq**		
			Superficie convenzionale complessiva:	**221,26mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Come indicato nel Permesso di Costruire in Variante n. 11, confermato nel Permesso di Costruire in Sanatoria n. 14/2007, i sottotetti non possono essere adibiti ad abitazione, pertanto si è applicato un coefficiente pari a 0,50.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali: Catasto Fabbricati
Dal **27/07/2007** al **20/12/2008**	****	Fg. 2, P.lla 2019, Sub. 17 Categoria A2, Cl.4, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 221,26 mq Rendita € 453,19 - Piano S1 - PT - P1 - P2
Dal **20/12/2008** al **08/01/2026**	*****	Fg. 2, P.lla 2019, Sub. 17 Categoria A2, Cl.4, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 221,26 mq Rendita € 453,19 - Piano S1 - PT - P1 - P2

Dati derivanti da:
1. Costituzione del 27/07/2007 pratica n.na0593441 (n.6040.1/2007).
2. Atto del 20/12/2008 Pubblico ufficiale CARPENTIERI ANTONIO (NA) Rep. n. *** - COMPRAVENDITA n. 760.1/2009 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 12/01/2009.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
	Foglio	Part.	Sub.		Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
	2	2019	17		A2	4	6,5 vani	201 mq	453,19 €	S1 - PT - P1 - P2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.
Allo stato dei luoghi sussistono lievi difformità con quanto depositato presso l'Agenzia del territorio. Tali difformità consistono nella non realizzazione di alcuni tramezzi interni e nella realizzazione di un pilastro centrale che attraversa tutti i piani della villetta.
Le spese per la redazione e la presentazione della cila in sanatoria nonché della pratica DOCFA saranno detratte dalla stima finale del bene.

PATTI

La villetta in oggetto risulta locata al sig. ***** (CF ***) che vi risiede congiuntamente alla famiglia.
Nel corso del secondo accesso è stata esibita copia del contratto di locazione del 10/03/2015, registrato nella stessa data al n. *** serie 3T.
Il canone mensile è pattuito in € 450,00 mensili.

STATO CONSERVATIVO

Il cespite staggito si presenta in buone condizioni.
I locali interni risultano tutti intonacati e tinteggiati. Gli impianti sono funzionanti, infissi e rivestimenti sono in buono stato. Le pavimentazioni in ceramica, sono integre e prive di segni di rottura. Tutti i serramenti sono integri e di buona qualità. Non sono presenti distacchi né segni di umidità alle pareti interne del cespite.
Si osservano
- il pilastro posto sul balcone al piano primo presenta dei segni di ammaloramento, concentrati soprattutto nella parte inferiore, vi è il distacco dell'intonaco e segni di umidità di risalita.
- il muro di cinta mostra diversi segni di degrado legati principalmente all'esposizione agli agenti atmosferici, si nota umidità di risalita, distacco dell'intonaco, sali e incrostazioni che hanno causato il rigonfiamento e la successiva caduta della pittura.

PARTI COMUNI

Come indicato nell'atto di compravendita, la strada che permette l'accesso dalla via del Rinnovamento è comune, in parti uguali, unicamente alle unità immobiliari da essa servite ed identificate in Catasto con i subalterni 17, 18, 19 e 20 della particella 2019.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in calcestruzzo cementizio armato, costituito da travi rovesce, pilastri, e solai in laterocemento gettato in opera. La copertura dei tetti presenta un manto di tegole tipo "portoghese". Le grondaie e pluviali esterne sono in lamiera preverniciata.

Le tamponature esterne del piano seminterrato sono in cemento armato, mentre le pareti esterne fuori terra sono in laterizi forati costituite da blocco termico di spessore cm 30.

Le tramezzature interne sono realizzate con laterizi forati da cm 8.

Gli intonaci eterni ed esterni sono del tipo a stucco con polvere di marmo.
Le pavimentazioni interne sono in mattonelle in gres ceramico di dimensioni cm 33x 33.
I rivestimenti di bagni e cucina sono con mattonelle smaltate di dimensioni di cm 20x20.
Gli infissi interni sono in legno tamburato.
Le invetriate esterne sono realizzate con doppio infisso in legno e vetrocamera e presentano come sistema oscurante delle "napoletane" con lamelle fisse.

Le pitturazioni interne sono realizzate con idropittura lavabile a tinte chiare. L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, costituito da caldaia murale esterna e radiatori in alluminio.

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: 10/03/2015

Canoni di locazione
Canone mensile: € 450,00

Si precisa che l'immobile pignorato risulta locato, con contratto di locazione registrato in data 10.03.2015 al n. ***, serie 3T (all.3) al signor ***, con un canone di locazione di € 450,00 mensili. In sede di accesso si è verificato che l'immobile è detenuto dall' inquilino con la sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Rep. N°	Raccolta N°
Dal **28/10/2005** al **20/12/2008**	***** Proprieta' per 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: ****	Notaio Dott. Carpentieri Antonio	28/10/2005	***	

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia del Territorio di Caserta-SMCV	14/11/2005		****
Dal **20/12/2008** al **------**	***** Proprieta' per 1/1	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Rep. N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Dott. Carpentieri Antonio	20/12/2008	***	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia del Territorio di Caserta-SMCV	12/01/2009	***	***

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.

Si precisa che:

- L'Atto di compravendita del 28/10/2005 ha per oggetto un appezzamento di terreno su cui la società *** ha edificato alcuni fabbricati. Dal contratto di mutuo fondiario del 16/05/2006 tra *** e ***, si riporta la postilla 3): si precisa che sull'area sono in corso di costruzione numero cinque fabbricati identificati con i lotti "A - B - C - D - E"

- dall'Annotazione ad iscrizione n. 1040 del 13/02/2008 a favore di *** e contro *** con sede in San Gennaro Vesuviano (NA) derivante da frazionamento in quota, come da atto notarile pubblico a rogito Carpentieri Antonio, Notaio in Napoli, in data 10/01/2008 rep.***, si identifica il cespite in oggetto come Unità negoziale n.4 Immobile Foglio 2 Particella 2019 Subalterno 17, Capitale € 200.000,00 Ipoteca € 300.000,00.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASERTA - SMCV aggiornate al 26/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE**
  derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a Caserta - SMCV il 01/04/2026
  Reg. gen. *** - Reg. part. ***
  Importo: € 300.000,00

A favore di *****
Contro *****, *****
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 4,05 %
Rogante: CARPENTIERI ANTONIO
Data: 16/05/2006
N° repertorio: ***

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. *** del 2006.
Si riporta quanto indicato nella Sezione D - Ulteriori informazioni:
*"si intende rinnovare l'ipoteca nn.30532/12011 del 22/05/2006 che era a favore della **** il nuovo creditore è ***** .....si chiede la rinnovazione limitatamente alle quote di capitale e totale indicate nel quadro A, giusto frazionamento del 13/02/2008 nn.*** ed al bene indicato nel quadro B facenti parte del complesso immobiliare edificato sul lotto di terreno oggetto dell'ipoteca volontaria riportato all'epoca al fg.2 p.lla 175. In virtu' di atto di compravendita nn.*** del 12/01/2009 ***** acquista il bene oggetto della presente nota".*

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO/VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Caserta - SMCV il 29/07/2025
  Reg. gen. **** - Reg. part. ***
  A favore di ******
  Contro *****

Sul cespite in oggetto risultano inoltre:

1.ANNOTAZIONE del 13/02/2008 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
Pubblico ufficiale CARPENTIERI ANTONIO Repertorio **** del 10/01/2008
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. *** del 2006
2.TRASCRIZIONE del 12/01/2009 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
Pubblico ufficiale CARPENTIERI ANTONIO Repertorio *** del 20/12/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Si precisa che:
1) con contratto di mutuo fondiario stipulato in data 16/05/2006 a rogito Notaio Dottor Antonio Carpentieri, rep ***; racc. ***, la ********* concedeva alla società *********, un mutuo fondiario erogato per la somma di originari € 1.000.000,00 (un milione/00);

2) a garanzia dell'adempimento del suddetto contratto, il mutuatario concedeva ipoteca volontaria presso l'Ufficio del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Santa Maria Capua Vetere n. *** del 22/05/2006 per Euro 1.500.000,00 sulle porzioni immobiliari, site nel Comune di Carbonara di Nola (NA), identificato al NCT di detto Comune al foglio 2, particella 175;

3) con atto a rogito Notaio Antonio Carpentieri del 10/01/2008 rep. *** e racc. **** il contratto di mutuo di cui sopra veniva frazionato in quote;

4) con atto a rogito Notaio Antonio Carpentieri del 20/12/2008, rep. ****, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-S.M. Capua Vetere il 12/01/2009 al n.*** di formalità, il Sig. ***** (C.F. *****), acquistava la quota frazionata n. 4 del sopra citato contratto di mutuo corrispondente al bene immobile sito nel Comune di Carbonara di Nola, alla Via del Rinnovamento così identificato al NCEU al Foglio 2, particella 2019, sub 17, piano S1-T-1-2, cat. A/2, classe 4, di vani 6,5, rendita di Euro 453,19 5);

5) con atto del 27/09/2010 il Sig. ***** (C.F. *****), assumeva a suo carico il debito derivante dal sopracitato contratto di mutuo a seguito dell'atto stipulato in data 20/12/2008 a rogito Notaio Antonio Carpentieri in forza del quale il Sig. ***** diveniva proprietario della porzione immobiliare sopra indicata.

NORMATIVA URBANISTICA

La particella al foglio 2 e mappale 2019 nel PUC ricade parzialmente nella zona B1: Insediamenti urbani saturi, disciplinate dall'art. 43 e 44 delle N.T.A. del P.U.C. vigente approvato dalla L. R. 16/2004

Art. 43 - Zto B - Urbanizzazione recente

1. Tale Zto riguarda gli insediamenti, a destinazione prevalentemente residenziale, di recente formazione, con impianto compiuto e prevalentemente compatti e/o saturi, ovvero con impianto parzialmente strutturato, nonché tutti gli aggregati di formazione prevalentemente recente.
2. Tale Zto è articolata nelle seguenti sottozone:
   -B1 - Insediamenti urbani saturi
   -B2 - Completamento da residui di Piano
3. Le aree che ricadono in tale Zto, e le relative sottozone, sono classificate di categoria B secondo il Dim 1444/1968.
4. In tali Zto, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenze, attività direzionali, commerciali, turistico-ricettive e di artigianato di servizio, purché non rumoroso, non inquinante, non sia ascrivibili ad attività classificate insalubri ai sensi dell'Art. 216 T.U.LL.SS., che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.
5. In tali Zto è consentito il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale da residenziale alle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 4.
6. In tali Zto è vietato il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 4, alla destinazione residenziale.
7. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione a parità di volume degli edifici, così come definiti nel Ruec, anche con modifica della sagoma e dell'area di sedime e nel rispetto dei parametri della singola sottozona.

8. È consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali, da realizzare ai sensi della Lr 19/2001 e del suo regolamento, nonché cantinole, interrati al di sotto dell'edificio, del lotto di pertinenza o di superfici ad esso esterne e contigue interessate da interventi di risistemazione fondiaria così come definita nel Ruec, a condizione che tale utilizzo preveda la creazione o riconfigurazione del manto vegetale soprastante per una profondità di 50 cm e la dotazione di appositi drenaggi laterali.

9. Negli spazi scoperti, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione, in aderenza all'edificio esistente, di tettoie in legno quali esclusive pertinenze dell'edificio principale da utilizzare come ricovero di autoveicoli o di cose, aventi altezza alla gronda non superiore a 2,50 m e aperte su tutti i lati non aderenti all'edificio esistente, nonché la realizzazione di parcheggi pertinenziali di superficie, di piscine ed elementi di arredo quali gazebo, pergolati, panchine, aiuole, fontane o ad essi assimilabili.

10. Le previsioni di cui al presente articolo si applicano, per quanto compatibili, con le prescrizioni delle norme del Psai che eventualmente dovessero interessare la Zto B.

10. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante Ied o, qualora ne ricorra l'esigenza, formalmente condivisa dall'Utc, mediante PdiCc, così come definiti nel Ruec.

11. In tale zona è consentito il completamento di interventi in corso di realizzazione nel rispetto dei titoli abilitativi rilasciati, e comunque nel rispetto della densità fondiaria massima di 5 m3/m2 di cui al Dm 1444/68 art. 7 e degli standard urbanistici. Si confermano le destinazioni urbanistiche dei titoli abilitativi laddove compatibili con la nuova Zto. In caso contrario, le volumetrie già assentite possono essere destinate ad ospitare solo le funzioni integrative della residenza di cui al comma 4 del presente articolo.

12. Le sottozone di cui al precedente comma 2 sono disciplinate nei successivi relativi articoli, da Art. 44 ad Art. 45.

Art. 44 - Zto B1 - Insediamenti urbani saturi

1. Per gli edifici con affaccio su strade pubbliche, è consentita la demolizione e la ricostruzione, a parità di volumetria, con obbligatorio arretramento della sagoma del fabbricato dalla strada, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile e i diritti di terzi e nel rispetto dell'altezza massima pari a quella del fabbricato da demolire, in cambio della cessione al Comune di una fascia di ampiezza non inferiore a 4 metri, da computare a partire dal filo del fabbricato da demolire, di cui 2 metri per parcheggi lungo strada e 2 metri per marciapiedi, a meno di materiale impossibilità formalmente accertata dall'Utc.

2. Per gli edifici con affaccio su strade pubbliche che presentano al piano terra una o più Unità immobiliari abitative (Uia) direttamente accessibile/i dalla strada è consentito un ampliamento volumetrico ad uso residenziale, da realizzare in sopraelevazione, pari al volume della/e Uia suddette che, contestualmente, dovra/dovranno essere sottoposta/e a cambio di destinazione d'uso verso una delle destinazioni d'uso di cui al precedente Art. 43, comma 4, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile e i diritti di terzi nel rispetto dell'Ruf pari a 0,5 m2/m2 e dell'altezza massima di 10,50 metri.

3. Ai fini di conseguire il miglioramento della qualità architettonica e urbana tramite la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, è consentito l'incremento della volumetria esistente, purché regolarmente assentita, ai soli fini

residenziali, fino a un massimo 20%, da realizzare, in sopraelevazione o in aderenza, per operazioni di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e del 35% per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile, dei diritti di terzi e dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti nel Ruec:
-Dc = 5,00 m
-Df = 10,00 m
-Ds = 5,00 m salvo diversa regolamentazione della normativa sovraordinata

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

inferiore a 0,8 e, nel caso delle aree a verde, un Ialb non inferiore a 5 alberi ogni 100 m2 di superficie scoperta, come previsto dall'Art. 51, comma 13, lett. a) delle Nta del Ptc.

16. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante Ied o, qualora ne ricorra l'esigenza, mediante PdiCc, così come definiti nel Ruec.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il cespite oggetto della presente procedura esecutiva, incluso nel complesso edilizio realizzato dalla ***** risulta essere stato realizzato in virtù dei Permessi di Costruire n. 23, del 23/09/2005, n. 11 del 29/06/2006 e n. 14 del 17/10/2007 tutti rilasciati dal Comune di Carbonara di Nola (NA).
Risulta l'attestato di qualificazione energetica, relativo all'entità immobiliare in oggetto, a firma del geometra ****, iscritto all'ordine dei Geometri della Provincia di Napoli al n. **** ed asseverato dallo stesso nella qualità di Direttore dei Lavori in data 08/01/2008.

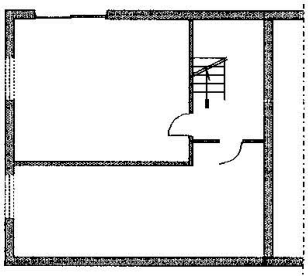
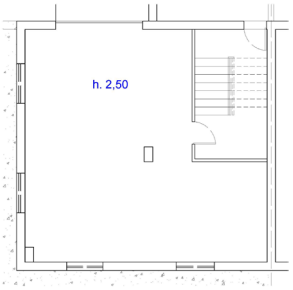
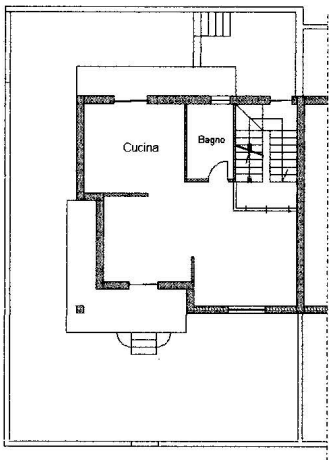
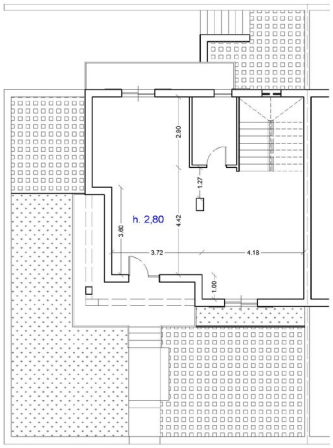
Nello specifico, il primo Permesso di Costruire è stato rilasciato in data 23/09/2005 al n.23 (Pratica edilizia n. 2813/05).
In data 28/10/2005, il sig. *****, nato il **** a San Gennaro Vesuviano (Na), in qualità di Amministratore della società **** con sede in ********** alla via Ottaviano n.69, con atto per dott. Antonio Carpentieri, ha acquistato i terreni interessati dalla pratica edilizia in oggetto (Rep.***, Racc.***, registrato in Napoli all'Agenzia delle Entrate Uff. Napoli 1, il 09/11/2005 al n. ****).
Il 17/02/2006, il permesso di costruire n.23 del 23/09/2005 è stato volturato a favore della società ******
Il 12/04/2006 viene presentata la domanda per il Permesso di Costruire in Variante (Pratica Prot. n. 1906/2006), redatta dal Geom. *****. La variante serve a riallineare i fabbricati alla reale sagoma del lotto misurata sul posto, lasciando invariate volumetrie e destinazioni d'uso.
Il 29/06/2006 il Comune di Carbonara di Nola rilascia formalmente il Permesso di Costruire in Variante n. 11/2006, firmato dal responsabile dell'U.T.C. Arch. ****
Il 22/03/2007 viene presentata una nuova domanda per ottenere il Permesso di Costruire in Sanatoria (Prot. n. 1449/2007) per regolarizzare la realizzazione di scale esterne già costruite a servizio dei fabbricati residenziali.
Il 17/10/2007 l'U.T.C. del Comune di carbonara di Nola rilascia il Permesso di Costruire in Sanatoria n° 14.

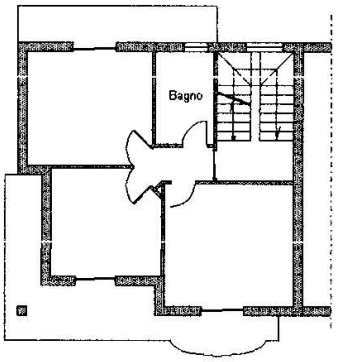
Rispetto a quanto previsto e assentito dai titoli edilizi, di cui si allegano estratti e copie, si rilevano delle lievi difformità come di seguito indicate:

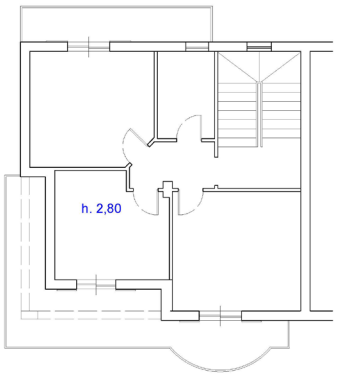
- Al piano S1 non è stato realizzato il tramezzo di separazione tra zona destinata a garage e quella destinata a cantina; nello stato di fatto risulta un pilastro realizzato proprio nell'intersezioni delle diagonali.

- Al piano terra/rialzato non sono stati realizzati dei tramezzi, anche qui vi è il pilastro centrale, non rappresentato nei grafici allegati al permesso di costruire e successive varianti. Inoltre il vano scala allo stato dei fatti è aperto e non delimitato da tramezzi.
- Al piano primo vi è una diversa disposizione dei tramezzi nel disimpegno, anche qui è presente il pilastro centrale non rappresentato nei grafici allegati alle concessioni edilizie.
- Al piano sottotetto è presente il pilastro non indicato nei grafici di progetto.

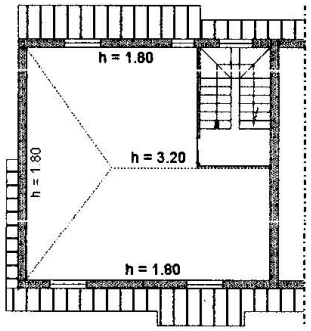
Si precisa inoltre che per procedere al recupero a fini abitativi del sottotetto non abitabile, è necessario fare riferimento alla normativa della Regione Campania, che disciplina la materia principalmente attraverso la Legge Regionale n. 15/2000 e le successive integrazioni e semplificazioni in materia edilizia.

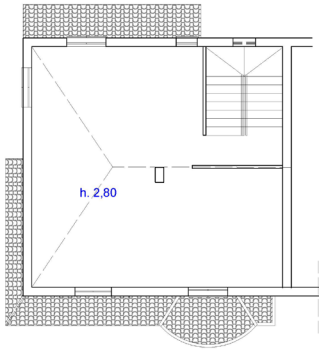
PDC in variante	**Stato di fatto**
	
Piano S1	
	
Piano T	





Piano 1





Piano 2

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Dal confronto tra le planimetrie depositate e lo stato dei fatti risultano delle lievi difformità.

Per regolarizzare le difformità riscontrate tra stato dei luoghi e quanto in possesso dell'UTC del Comune di Carbonara di Nola, si procederà urbanisticamente a presentare una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 del DPR 380/01 all'UTC del Comune di Carbonara di Nola con conseguente aggiornamento della pianta catastale attraverso la redazione del DOCFA. Di tali operazioni si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile pignorato decurtando dal prezzo stimato il costo delle pratiche urbanistiche e catastali per le predette rettifiche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattandosi di una villetta ad uso familiare, non sussiste alcun condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Carbonara di Nola (NA) - via del Rinnovamento n.31, piano S1/PT/P1/P2.
  Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Carbonara di Nola, alla Via del Rinnovamento n. 31, identificato al NCEU dello stesso comune al foglio 2, particella 2019, sub 17. Tale Comune è situato a circa 31 chilometri ad est di Napoli e si trova a circa 170 m s.l.m. alle falde del monte Saro. Segna il confine con la provincia di Avellino e costituisce un unico agglomerato urbano con il vicino comune di Domicella; inoltre fa parte della Comunità Montana Zona Montedonico Tribucco ed è inserita nella Regione Agraria n. 7 - Pianura di Nola e Pompei. Il cespite oggetto della presente procedura esecutiva, è una villetta di tre piani fuori terra ed uno seminterrato, libera su tre lati e circondata da resede esclusivo delimitata da muretti bassi e sovrastante ringhiere in ferro. la proprietà fa parte di un complesso residenziale realizzato nei primi anni 2000. La Via del Rinnovamento 31 si trova nella zona sud-orientale del comune, in un'area residenziale che si estende al di fuori del nucleo storico medievale. Il cespite staggito dista: - 1,2 Km dal Municipio di Carbonara di Nola, Piazza Municipio n.1, qui ha sede anche il comando della Polizia; - 1,1 km dalla stazione del comando dei Carabinieri, Via Roma, 18R; L'ospedale più vicino è ubicato nel Comune di Nola, da cui dista 7,5 km. Ospedale Santa Maria della Pietà, Via della Repubblica n. 7, Nola (NA). Carbonara di Nola è collegata principalmente tramite autobus EAV con corse dirette da/per Napoli (Piazza Garibaldi) ed è possibile raggiungere la stazione ferroviaria di Nola per le interconnessioni. Principali Opzioni di Trasporto Pubblico: - Autobus EAV (Linea 010): È il collegamento principale tra Carbonara di Nola e Napoli. - Altre Linee EAV: Le linee 012 (Nola - Stazione) e 013 (Moschiano-Lauro-Ottaviano) coprono le tratte locali e dell'area vesuviana. - Interconnessioni: Da Nola, è possibile utilizzare le linee ferroviarie EAV della Circumvesuviana per raggiungere Napoli o altre località. In particolare il cespite staggito dista: - 11,2 km dal Casello di Palma Campania, A30 Caserta - Salerno, - 11 km dalla Stazione ferroviaria di Nola gestita da rfi, - 12,8km dalla Stazione di Sarno gestita da rfi - 400 m dalla fermata autobus EAV. Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è una delle due villette che costituiscono il fabbricato "B" all'interno delle pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Carbonara di Nola, articolate in due piani fuori terra ad uso residenziale, un sottotetto non abitabile ed un piano seminterrato ad uso cantina/garage ad uso esclusivo. L'accesso all'unità abitativa avviene frontalmente, dalla via del rinnovamento n. 31, attraverso il resede privato, dotato di recinzione e cancello pedonale. Superato il cancelletto vi è un'area esterna di circa 85 mq totali, di questi, circa 44 mq sono pavimentati, il resto è adibito a giardino. Un vialetto conduce ad una rampa di tre gradini percorsi i quali vi è la porta d'ingresso del cespite. L'unità immobiliare al piano terra/rialzato è destinata a zona giorno ed è composta da ampio open space organizzato in soggiorno e zona cucina/pranzo oltre un servizio igienico; tutto il piano gode di doppia esposizione. Il piano primo è adibito a zona notte, qui sono ubicate tre camere e un locale igienico, tutte afferenti su balconi di cui uno angolare esposto a sud-ovest e l'altro verso est. Il piano sottotetto è un open space attualmente adibito a lavanderia, qui sono stati collocati anche dei divani ed una parete attrezzata. Il

piano interrato, accessibile sia tramite rampa carrabile esterna che direttamente dall'interno dell'unità abitativa, destinato a cantina/garage, è composto da un unico locale di 60 mq, attualmente adibito a deposito. I quattro piani sono collegati mediante vano scale interno. Il relativo Permesso di Costruire è stato rilasciato in data 23/09/2005 col n.23 (Pratica edilizia n. 2813/05) e successive varianti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 2019, Sub. 17, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 240.640,33

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, individuando il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di occupazione dell'immobile e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, per lo stato d'uso e di manutenzione, l'ubicazione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, esposizione e confine, regolarità urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Alla luce delle considerazioni relative alla zona, alla descrizione dell'immobile in oggetto, sono stati applicati coefficienti correttivi del valore di mercato delle singole unità, in relazione allo stato di conservazione, allo stato di occupazione degli stessi ed alla loro destinazione d'uso. Si riportano i coefficienti K di svalutazione o rivalutazione da considerare per la stima dell'unità immobiliare in esame.

COEFFICIENTI K:
K1 – stima in funzione della tipologia dell'edificio = 1,05
K2 – stima in funzione della presenza di servizi non ordinari = 1,3
K3 – stima in funzione delle parti comuni dell'edificio = 1
K4 - stima in funzione della presenza di beni condominiali = 1
K5 – stima in funzione della grandezza = 1
K6 – stima in funzione della posizione = 1
K7 – stima in funzione delle caratteristiche di costruzione e stato di manutenzione = 1,05
k8 – stima in funzione della vetustà = 1
K9 – stima in funzione della regolarità urbanistica = 0,95
K10 – stima in funzione dello stato di occupazione dell'immobile = 0,9
Ktot = k1 x k2 x k3 x k4 x k5 x k6 x k7 x k8 x k9 x K10 =
Ktot = 1,05 x 1,3 x 1 x 1 x 1 x 1 x1,05 x 1 x 0,95 x 0,9 = 1,22542875

Dall'indagine diretta, presso i Notai ed i Mediatori, fonti informative (agenzie immobiliari, colloqui con proprietari di altri terreni ubicati nella zona, listino ufficiale del mercato immobiliare, dati OMI e BIN, analisi di immobili comparabili, da immobiliare.it e tecnocasa.it) per reperire i dati necessari alla comparazione, il sottoscritto ha acquisito informazioni relative a beni che mostrano analogie fisiche, merceologiche ed

economiche con il bene in questione.
Il cespite pignorato sito alla via del Rinnovamento è individuato al N.C.E.U. del comune di Carbonara di Nola al foglio 2 p.lla 2019 sub 17. Per tale zona e per tale destinazione, il sottoscritto ritiene congruo un valore al mq di € 1.250,00; tale valore sarà corretto in base ai coefficienti suindicati. In considerazione dei coefficienti correttivi, il valore €/mq è pari a: € 1.531,79.
Superficie commerciale cespite pignorato = mq 221,26.
Il valore dell'immobile è pari a mq 221,26 x €/mq 1.531,79 = € 338.922,96.

Il valore così ottenuto sarà comparato ad un ulteriore valore di stima ottenuto con il metodo indiretto per capitalizzazione dei redditi (Income Approach).

PROCEDIMENTO DI STIMA INDIRETTA (Income Approach)
Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare redditi futuri e scontarli al momento della stima.
Esso si articola in tre fasi principali:
- determinazione dei redditi da capitalizzare;
- determinazione del tasso di capitalizzazione;
- operazione aritmetica della capitalizzazione dei redditi.
L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuale lordo, a tale elemento verrà aggiunto:
- l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto di una periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;
- le spese di manutenzione, tributi, Imposte, nonché spese per sfitto o mancato pagamento a carico del proprietario.
Canone mensile € 450,00 x 12 mesi (rate anticipate, calcolando l'interesse) = € 5.400,00.
Le spese annuali da supportare dal proprietario quali manutenzione straordinaria, tributi, sfitti ed interessi per mancato reddito da sfitto, di media
sono pari a circa il 25% del reddito lordo, per cui:
Bf = Rlt - (Q + Tr +Sf + I)*= € 1.350,00 (* 25%)
sommano Bf = Rlt x 0,75 = € 4.050,00
Il valore del saggio medio di capitalizzazione, in considerazione della destinazione abitativa del cespite, può essere quantificato in 2,0 %. r = 2,0 %
Valore di capitalizzazione del reddito V0 = Bf/r = € 4.050,00/2,0 % = € 202.500,00
Quindi, il Valore più probabile di mercato secondo il procedimento della Stima Analitica è di € 202.500,00.

Riepilogando i valori relativi ai due diversi sistemi di stima:
a) valore per capitalizzazione di reddito = € 202.500,00.
b) valore di mercato per comparazione dei beni € 338.922,96

Alla luce dei due metodi applicati ed in considerazione dei valori ottenuti risulta che dalla media tra i due si ottiene il più probabile valore di mercato del cespite pari ad € 270.711,48

È stato applicato il coefficiente di decurtazione del 10 % per la garanzia di vizi occulti pari ad € 27.071,15.
Al valore complessivo dell'immobile dovrà essere detratto il costo di € 500,00 per

l'adeguamento delle planimetrie catastali mediante pratica DOCFA e il valore di € 2.500,00 per la CILA in sanatoria.

Pertanto il valore finale dell'immobile sarà pari a:
€ 270.711,48 - € 27.071,15 - € 500,00 - € 2.500,00 = **€ 240.640,33**

TABELLA SINOTTICA BENE N.1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Quota in vendita	Correzioni di stima	Totale
Bene N° 1: Villetta Carbonara di Nola (NA) via del Rinnovamento n.31, S1/PT/P1/P2 **NCEU F.2, P.LLA 2019, SUB 17**	221,26 mq	100,00%		€ 270.711,48
Coefficiente di riduzione per garanzia di vizi occulti 10%			€ 27.071,15	- € 27.071,15
Pratica CILA IN SANATORIA			€ 2.500,00	- € 2.500,00
Pratica DOCFA			€ 500,00	- € 500,00
			Valore di stima	**€ 240.640,33**

Valore finale di stima: **€ 240.640,33**

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.

Cercola, li 03/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tammaro Antonio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Carbonara di Nola (NA) - via del Rinnovamento n.31, 80030, piano S1/PT/P1/P2
  Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Carbonara di Nola, alla Via del Rinnovamento n. 31, identificato al NCEU dello stesso comune al foglio 2, particella 2019, sub 17. Tale Comune è situato a circa 31 chilometri ad est di Napoli e si trova a circa 170 m s.l.m. alle falde del monte Saro. Segna il confine con la provincia di Avellino e costituisce un unico agglomerato urbano con il vicino comune di Domicella; inoltre fa parte della Comunità Montana Zona Montedonico Tribucco ed è inserita nella Regione Agraria n. 7 - Pianura di Nola e Pompei. Il cespite oggetto della presente procedura esecutiva, è una villetta di tre piani fuori terra ed uno seminterrato, libera su tre lati e circondata da resede esclusivo delimitata da muretti bassi e sovrastante ringhiere in ferro. la proprietà fa parte di un complesso residenziale realizzato nei primi anni 2000. La Via del Rinnovamento 31 si trova nella zona sud-orientale del comune, in un'area residenziale che si estende al di fuori del nucleo storico medievale. Il cespite staggito dista: - 1,2 Km dal Municipio di Carbonara di Nola, Piazza Municipio n.1, qui ha sede anche il comando della Polizia; - 1,1 km dalla stazione del comando dei Carabinieri, Via Roma, 18R; L'ospedale più vicino è ubicato nel Comune di Nola, da cui dista 7,5 km. Ospedale Santa Maria della Pietà, Via della Repubblica n. 7, Nola (NA). Carbonara di Nola è collegata principalmente tramite autobus EAV con corse dirette da/per Napoli ed è possibile raggiungere la stazione ferroviaria di Nola per le interconnessioni. Principali Opzioni di Trasporto Pubblico: - Autobus EAV (Linea 010): È il collegamento principale tra Carbonara di Nola e Napoli. - Altre Linee EAV: Le linee 012 (Nola - Stazione) e 013 (Moschiano-Lauro-Ottaviano) coprono le tratte locali e dell'area vesuviana. - Interconnessioni: Da Nola, è possibile utilizzare le linee ferroviarie EAV della Circumvesuviana per raggiungere Napoli o altre località. In particolare il cespite staggito dista: - 11,2 km dal Casello di Palma Campania, A30 Caserta - Salerno, - 11 km dalla Stazione ferroviaria di Nola gestita da rfi - 12,8km dalla Stazione di Sarno gestita da rfi - 400 m dalla fermata autobus EAV. Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è una delle due villette che costituiscono il fabbricato "B" all'interno delle pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Carbonara di Nola, articolate in due piani fuori terra ad uso residenziale, un sottotetto non abitabile ed un piano seminterrato ad uso cantina/garage ad uso esclusivo. L'accesso all'unità abitativa avviene frontalmente, dalla via del rinnovamento n. 31, attraverso il resede privato, dotato di recinzione e cancello pedonale. Superato il cancelletto vi è un'area esterna di circa 85 mq totali, di questi, circa 44 mq sono pavimentati, il resto è adibito a giardino. un vialetto conduce ad una rampa di tre gradini percorsi i quali vi è la porta d'ingresso del cespite. L'unità immobiliare al piano terra/rialzato è destinata a zona giorno ed è composta da ampio open space organizzato in soggiorno e zona cucina/pranzo oltre un servizio igienico; tutto il piano gode di doppia esposizione. Il piano primo è adibito a zona notte, qui sono ubicate tre camere e un locale igienico, tutte afferenti su balconi di cui

uno angolare esposto a sud-ovest e l'altro verso est. Il piano sottotetto è un open space attualmente adibito a lavanderia, qui sono stati collocati anche dei divani ed una parete attrezzata. Il piano interrato, accessibile sia tramite rampa carrabile esterna che direttamente dall'interno dell'unità abitativa, destinato a cantina/garage, è composto da un unico locale di 60 mq, attualmente adibito a deposito. I quattro piani sono collegati mediante vano scale interno. Il relativo Permesso di Costruire è stato rilasciato in data 23/09/2005 col n.23 (Pratica edilizia n. 2813/05) e successive varianti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 2019, Sub. 17, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La particella al foglio 0002 e mappale 02019 -- PUC -- Ricade parzialmente nella zona B1: Insediamenti urbani saturi, disciplinate dall'art. 43 e 44 delle N.T.A. del P.U.C. vigente approvato dalla Lr 16/2004 Art. 43 - Zto B - Urbanizzazione recente 1.Tale Zto riguarda gli insediamenti, a destinazione prevalentemente residenziale, di recente formazione, con impianto compiuto e prevalentemente compatti e/o saturi, ovvero con impianto parzialmente strutturato, nonché tutti gli aggregati di formazione prevalentemente recente. 2.Tale Zto è articolata nelle seguenti sottozone: -B1 - Insediamenti urbani saturi -B2 - Completamento da residui di Piano 3.Le aree che ricadono in tale Zto, e le relative sottozone, sono classificate di categoria B secondo il Dim 1444/1968. 4.In tali Zto, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenze, attività direzionali, commerciali, turistico-ricettive e di artigianato di servizio, purché non rumoroso, non inquinanto, non sia ascrivibili ad attività classificate insalubri ai sensi dell'Art. 216 T.U.LL.SS., che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona. 5.In tali Zto è consentito il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale da residenziale alle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 4. 6.In tali Zto è vietato il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 4, alla destinazione residenziale. 7.Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione a parità di volume degli edifici, così come definiti nel Ruec, anche con modifica della sagoma e dell'area di sedime e nel rispetto dei parametri della singola sottozona. 8.È consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali, da realizzare ai sensi della LR 19/2001 e del suo regolamento, nonché cantinole, interrati al di sotto dell'edificio, del lotto di pertinenza o di superfici ad esso esterne e contigue interessate da interventi di risistemazione fondiaria così come definita nel Ruec, a condizione che tale utilizzo preveda la creazione o riconfigurazione del manto vegetale soprastante per una profondità di 50 cm e la dotazione di appositi drenaggi laterali. 9.Negli spazi scoperti, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione, in aderenza all'edificio esistente, di tettoie in legno quali esclusive pertinenze dell'edificio principale da utilizzare come ricovero di autoveicoli o di cose, aventi altezza alla gronda non superiore a 2,50 m e aperte su tutti i lati non aderenti all'edificio esistente, nonché la realizzazione di parcheggi pertinenziali di superficie, di piscine ed elementi di arredo quali gazebo, pergolati, panchine, aiuole, fontane o ad essi assimilabili. 10.Le previsioni di cui al presente articolo si applicano, per quanto compatibili, con le

prescrizioni delle norme del Psai che eventualmente dovessero interessare la Zto B. 11.La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante Ied o, qualora ne ricorra l'esigenza, formalmente condivisa dall'Utc, mediante PdiCc, così come definiti nel Ruec. 12.In tale zona è consentito il completamento di interventi in corso di realizzazione nel rispetto dei titoli abilitativi rilasciati, e comunque nel rispetto della densità fondiaria massima di 5 m3/m2 di cui al Dm 1444/68 art. 7 e degli standard urbanistici. Si confermano le destinazioni urbanistiche dei titoli abilitativi laddove compatibili con la nuova Zto. In caso contrario, le volumetrie già assentite possono essere destinate ad ospitare solo le funzioni integrative della residenza di cui al comma 4 del presente articolo. 13.Le sottozone di cui al precedente comma 2 sono disciplinate nei successivi relativi articoli, da Art. 44 ad Art. 45. Art. 44 - Zto B1 - Insediamenti urbani saturi 1. Per gli edifici con affaccio su strade pubbliche, è consentita la demolizione e la ricostruzione, a parità di volumetria, con obbligatorio arretramento della sagoma del fabbricato dalla strada, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile e i diritti di terzi e nel rispetto dell'altezza massima pari a quella del fabbricato da demolire, in cambio della cessione al Comune di una fascia di ampiezza non inferiore a 4 metri, da computare a partire dal filo del fabbricato da demolire, di cui 2 metri per parcheggi lungo strada e 2 metri per marciapiedi, a meno di materiale impossibilità formalmente accertata dall'Utc. 2.Per gli edifici con affaccio su strade pubbliche che presentano al piano terra una o più Unità immobiliari abitative (Uia) direttamente accessibile/i dalla strada è consentito un ampliamento volumetrico ad uso residenziale, da realizzare in sopraelevazione, pari al volume della/e Uia suddette che, contestualmente, dovra/dovranno essere sottoposta/e a cambio di destinazione d'uso verso una delle destinazioni d'uso di cui al precedente Art. 43, comma 4, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile e i diritti di terzi nel rispetto dell'Ruf pari a 0,5 m2/m2 e dell'altezza massima di 10,50 metri. 3.Ai fini di conseguire il miglioramento della qualità architettonica e urbana tramite la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, è consentito l'incremento della volumetria esistente, purché regolarmente assentita, ai soli fini residenziali, fino a un massimo 20%, da realizzare, in sopraelevazione o in aderenza, per operazioni di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e del 35% per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile, dei diritti di terzi e dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti nel Ruec: -Dc = 5,00 m -Df = 10,00 m -Ds = 5,00 m salvo diversa regolamentazione della normativa sovraordinata 4.Per le Zto C contigue o in rapporto visuale con Zto A, le altezze massime degli edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle predette Zto A. 5.Gi incrementi volumetrici di cui ai precedenti commi 2 e 3 non possono essere realizzati su edifici che al momento della presentazione della richiesta del permesso a costruire risultano: -realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stata rilasciata concessione in sanatoria; -collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata, dai piani di bacino di cui alla legge 183/1989 e s.m.i. o evoluzioni, o dalle indagini geologiche allegate allo strumento urbanistico comunale. 6.Sono fatte salve tutte le norme relative alla sicurezza e alla statica dell'immobile, comprese le specifiche norme per le zone sismiche. 7.Per la

realizzazione dell'incremento volumetrico del 20% di cui al precedente comma 3 è ammessa la costruzione in aderenza, nel rispetto del Dim 1444/1968. 8.Per la realizzazione degli incrementi volumetrici di cui ai precedenti commi 2 e 3 sono obbligatori: -l'utilizzo di tecniche costruttive, con criteri di sostenibilità e utilizzo di materiale eco-compatibile, che garantiscano prestazioni energetico ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla vigente normativa; -la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica. 9.Gi incrementi volumetrici di cui al precedente comma 3 non costituiscono incremento del carico insediativo. 10.L'incremento volumetrico del 35% per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di cui al precedente comma 3 è assoggettato al pagamento del contributo per il rilascio del PdiC di cui all'Art. 16 del Dpr 380/2001 e s.m.i. 11.Sono ammesse attività commerciali ricadenti nella categoria degli esercizi di vicinato, così come definita dalla normativa vigente in materia. 12.È escluso l'asservimento di suoli a scopo edificatorio. 13.I giardini, gli orti, e, in generale, tutte le aree private destinate a verde, sono oggetto di interventi di riqualificazione e, se necessario, di potenziamento della vegetazione. 14.È ammessa la risistemazione fondiaria, così come definita nel Ruec, annettendo superfici esterne e contigue ricadenti nelle Zto B1, in cui realizzare quanto consentito dai commi 8 e 9 dell'Art. 43 delle presenti Nta. 15.Per le superfici non edificate interessate da interventi di cui ai precedenti commi 13 e 14, dovrà comunque essere garantito un Rp delle aree scoperte non inferiore a 0,8 e, nel caso delle aree a verde, un Ialb non inferiore a 5 alberi ogni 100 m2 di superficie scoperta, come previsto dall'Art. 51, comma 13, lett. a) delle Nta del Ptc. 16.La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante Ied o, qualora ne ricorra l'esigenza, mediante PdiCc, così come definiti nel Ruec.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 186/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 240.640,33

CON RIBASSO DEL 25% (PARI A € 60.160,08) 180.480,25 €

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Carbonara di Nola (NA) - via del Rinnovamento n.31, piano S1/PT/P1/P2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta NCEU - Fg. 2, Part. 2019, Sub. 17, Categoria A2	**Superficie**	221,26 mq
Stato conservativo:	Il cespite staggito si presenta in buone condizioni. I locali interni risultano tutti intonacati e tinteggiati. Gli impianti sono funzionanti, infissi e rivestimenti sono in buono stato. Le pavimentazioni in ceramica, sono integre e prive di segni di rottura. Tutti i serramenti sono integri e di buona qualità. Non sono presenti distacchi né segni di umidità alle pareti interne del cespite. Si osservano - il pilastro posto sul balcone al piano primo presenta dei segni di ammaloramento, concentrati soprattutto nella parte inferiore, vi è il distacco dell'intonaco e segni di umidità di risalita. - il muro di cinta mostra diversi segni di degrado legati principalmente all'esposizione agli agenti atmosferici, si nota Umidità di risalita, Distacco dell'intonaco, Sali e incrostazioni che hanno causato il rigonfiamento e la successiva caduta della pittura.		
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Carbonara di Nola, alla Via del Rinnovamento n. 31, identificato al NCEU dello stesso comune al foglio 2, particella 2019, sub 17. Tale Comune è situato a circa 31 chilometri ad est di Napoli e si trova a circa 170 m s.l.m. alle falde del monte Saro. Segna il confine con la provincia di Avellino e costituisce un unico agglomerato urbano con il vicino comune di Domicella; inoltre fa parte della Comunità Montana Zona Montedonico Tribucco ed è inserita nella Regione Agraria n. 7 - Pianura di Nola e Pompei. Il cespite oggetto della presente procedura esecutiva, è una villetta di tre piani fuori terra ed uno seminterrato, libera su tre lati e circondata da resede esclusivo delimitata da muretti bassi e sovrastante ringhiere in ferro. la proprietà fa parte di un complesso residenziale realizzato nei primi anni 2000. La Via del Rinnovamento 31 si trova nella zona sud-orientale del comune, in un'area residenziale che si estende al di fuori del nucleo storico medievale. Il cespite staggito dista: - 1,2 Km dal Municipio di Carbonara di Nola, Piazza Municipio n.1, qui ha sede anche il comando della Polizia; - 1,1 km dalla stazione del comando dei Carabinieri, Via Roma, 18R; L'ospedale più vicino è ubicato nel Comune di Nola, da cui dista 7,5 km. Ospedale Santa Maria della Pietà, Via della Repubblica n. 7, Nola (NA). Carbonara di Nola è collegata principalmente tramite autobus EAV con corse dirette da/per Napoli (Piazza Garibaldi)ed è possibile raggiungere la stazione ferroviaria di Nola per le interconnessioni. Principali Opzioni di Trasporto Pubblico: - Autobus EAV (Linea 010): È il collegamento principale tra Carbonara di Nola (C.so V. Emanuele) e Napoli (P.zza Garibaldi/Hotel Terminus), con tempi di percorrenza di circa 53-69 minuti. - Altre Linee EAV: Le linee 012 (Nola - Stazione) e 013 (Moschiano-Lauro-Ottaviano) coprono le tratte locali e di area vesuviana. - Interconnessioni: Da Nola, è possibile utilizzare le linee ferroviarie EAV della Circumvesuviana per raggiungere Napoli o altre località. In particolare il cespite staggito dista: - 11,2 km dal Casello di Palma Campania, A30 Caserta - Salerno, - 11 km dalla Stazione ferroviaria di Nola gestita da rfi - 12,8km dall Stazione di Sarno gestita da rfi - 400 m dalla fermata autobus EAV. Il bene oggetto della presente procedura esecutiva, è una delle due villette che costituiscono il fabbricato "B" all'interno delle pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Carbonara di Nola, articolate in due piani fuori terra ad uso residenziale, un sottotetto non abitabile ed un piano seminterrato ad uso cantina/garage ad uso esclusivo. L'accesso all'unità abitativa avviene frontalmente, dalla via del rinnovamento n. 31, attraverso il resede privato, dotato di recinzione e cancello pedonale. Superato il cancelletto vi è un'area esterna di circa 85 mq totali, di questi, circa 44 mq sono pavimentati, il resto è adibito a giardino. un vialetto conduce ad una rampa di tre gradini percorsi i quali vi è la porta d'ingresso del cespite. L'unità immobiliare al piano terra/rialzato è destinata a zona giorno ed è composta da ampio open space organizzato in soggiorno e zona cucina/pranzo oltre un		

	servizio igienico; tutto il piano gode di doppia esposizione. Il piano primo è adibito a zona notte, qui sono ubicate tre camere e un locale igienico, tutte afferenti su balconi di cui uno angolare esposto a sud-ovest e l'altro verso est. Il piano sottotetto è un open space attualmente adibito a lavanderia, qui sono stati collocati anche dei divani ed una parete attrezzata. Il piano interrato, accessibile sia tramite rampa carrabile esterna che direttamente dall'interno dell'unità abitativa, destinato a cantina/garage, è composto da un unico locale di 60 mq, attualmente adibito a deposito. I quattro piani sono collegati mediante vano scale interno. Il relativo Permesso di Costruire è stato rilasciato in data 23/09/2005 col n.23 (Pratica edilizia n. 2813/05) e successive varianti.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile