

TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gaudiano Sabino Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 59/2025 del R.G.E.

promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

**** ***Omissis*** ****

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Lotto 1.....	7
Descrizione.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	8
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	8
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	9
Titolarità.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	9
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	10
Confini.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	10
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	10
Consistenza.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	10
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	12
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	13
Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	13
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	14
Precisazioni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	15
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	15
Stato conservativo.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	16
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	16
Parti Comuni.....	16

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	16
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	17
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	17
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	18
Stato di occupazione.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	18
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	18
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	20
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	22
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	22
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	24
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	24
Lotto 2.....	26
Descrizione.....	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	27
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	27

Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	28
Titolarità.....	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	28
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	29
Confini.....	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	29
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	29
Consistenza.....	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	30
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	30
Cronistoria Dati Catastali.....	31
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	31
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	32
Dati Catastali.....	33
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	33
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	33
Precisazioni.....	34
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	34
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	34
Stato conservativo.....	35
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	35
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	35
Parti Comuni.....	35
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	35
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	36
Servitù, censo, livello, usi civici.....	36
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	36
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	37
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	37
Stato di occupazione.....	38

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	38
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	38
Provenienze Ventennali.....	38
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	38
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	39
Formalità pregiudizievoli.....	40
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	40
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	41
Normativa urbanistica.....	41
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	42
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	42
Regolarità edilizia.....	42
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	42
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	43
Vincoli od oneri condominiali.....	44
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	44
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21.....	44
Stima / Formazione lotti.....	45
Lotto 1	45
Lotto 2	53
Riepilogo bando d'asta.....	61
Lotto 1	61
Lotto 2	61
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 59/2025 del R.G.E.....	63
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 104.767,61	63
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 130.559,86	64

INCARICO

All'udienza del 08/04/2025, il sottoscritto Ing. Gaudiano Sabino Maria, con studio in Via Martiri D'Ungheria, 38 - 81055 - Santa Maria Capua Vetere (CE), email sabino.gaudiano2@gmail.com, PEC sabinomariamassimiliano.gaudiano@ordingce.it, Tel. / Fax 0823 799 484, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21
- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

L'immobile pignorato consiste in un appartamento per civile abitazione con annesso vano cantina facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Via Campo n. 21, edificato su due livelli fuori terra e uno seminterrato.

L'appartamento è ubicato al piano terra rialzato del fabbricato, privo di indicazione di numero interno, con ingresso dalla prima porta a sinistra per chi sale la rampa di scale esterna avente origine al di sotto del porticato comune. Esso è composto da soggiorno con cucina a vista, disimpegno, due camere da letto, due bagni, di cui uno con antibagno.

Il vano cantina è ubicato al piano seminterrato del fabbricato di cui fa parte, con accesso da scala esterna comune. Esso è composto da due vani comunicanti tra loro. Si precisa che uno dei vani comprende anche il corridoio di accesso sub. 8 comune anche alla cantina sub. 11, privo di tramezzo di delimitazione.

Il fabbricato è ubicato in zona periferica del Comune di Camposano, in frazione Faibano, posta a circa 1,2 km a Sud-Est del centro storico, caratterizzata dalla presenza di fabbricati per civili abitazioni e villini, con ridotta presenza di attività commerciali e servizi.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

L'immobile pignorato consiste in un'area di corte derivante dalla demolizione di un piccolo vano deposito ubicata in Via Campo n. 21.

L'immobile è di forma rettangolare in pianta ed ha superficie di circa mq. 17.

La predetta area si trova all'interno di un più ampio cortile che costituisce un bene comune a tutti gli immobili facenti parte di un fabbricato per civili abitazioni, edificato su due livelli fuori terra ed uno seminterrato, ove è ubicato l'appartamento inserito nel presente lotto.

Il fabbricato è ubicato in zona periferica del Comune di Camposano, in frazione Faibano, posta a circa 1,2 km a Sud-Est del centro storico, caratterizzata dalla presenza di fabbricati per civili abitazioni e villini, con ridotta presenza di attività commerciali e servizi.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

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

Lo scrivente ha eseguito preliminarmente alla redazione della presente relazione il controllo della documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c. con riferimento alla procedura di esecuzione immobiliare N. 59/25 R.G.E. In dettaglio, nel fascicolo d'ufficio è stata rilevata la presenza della seguente documentazione:

- Certificazione notarile ex art. 567, co. 2 c.p.c. a firma del dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia (PG), depositata telematicamente in data 03/04/2025.

L'esame della sopra elencata documentazione consente di affermare che la detta certificazione contiene l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni eseguite nel ventennio anteriore alla data del pignoramento con riferimento all'immobile pignorato. In particolare, la certificazione risale ad un atto di donazione del 19/09/2000, e quindi stipulato in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

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

Lo scrivente ha eseguito preliminarmente alla redazione della presente relazione il controllo della documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c. con riferimento alla procedura di esecuzione immobiliare N. 59/25 R.G.E. In dettaglio, nel fascicolo d'ufficio è stata rilevata la presenza della seguente documentazione:

- Certificazione notarile ex art. 567, co. 2 c.p.c. a firma del dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia (PG), depositata telematicamente in data 03/04/2025.

L'esame della sopra elencata documentazione consente di affermare che la detta certificazione contiene l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni eseguite nel ventennio anteriore alla data del pignoramento con riferimento all'immobile pignorato. In particolare, la certificazione risale ad un atto di donazione del 19/09/2000, e quindi stipulato in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

I debitori sopra elencati hanno acquistato i rispettivi diritti di comproprietà sugli immobili oggetto di pignoramento in virtù di successione ereditaria di **** Omissis ****, accettata con beneficio di inventario con atto del 24/10/2023.

Pertanto, i beni sono da considerarsi personali.

I certificati di residenza dei debitori e gli estratti degli atti di matrimonio sono stati acquisiti dallo scrivente e riportati nell'allegato N. 8.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

I debitori sopra elencati hanno acquistato i rispettivi diritti di comproprietà sull'immobile oggetto di pignoramento in virtù di successione ereditaria di **** Omissis ****, accettata con beneficio di inventario con atto del 24/10/2023.

Pertanto, i i beni sono da considerarsi personali.

I certificati di residenza dei debitori e gli estratti degli atti di matrimonio sono stati acquisiti dallo scrivente e riportati nell'allegato N. 8.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

L'appartamento confina con cortile comune sub. 1 a Nord, con particella 849 a Est, con cortile comune sub. 1 Sud, con porticato sub. 8 e scala sub. 9 ed Ovest, salvo se altri.

La cantina confina con cantina sub 11 a Nord, con corridoio comune sub. 8 a Est, con terrapieno a Sud ed Ovest, salvo se altri.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

L'area di corte confina con cortile comune sub. 1 a Nord ed Ovest, con particella 849 a Est, con area di corte sub. 13 a Sud, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,27 mq	103,26 mq	1	103,26 mq	3,20 m	Terra rialzato
Deposito	3,53 mq	3,53 mq	0,20	0,71 mq	3,20 m	Terra rialzato
Cantina	42,25 mq	42,25 mq	0,20	8,45 mq	2,00 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				112,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento pignorato è posto al piano terra rialzato del fabbricato di cui fa parte ed è raggiungibile mediante la rampa di scale esterna comune del detto fabbricato che ha origine al di sotto del porticato comune.

L'accesso avviene dalla prima porta a sinistra per chi sale. L'appartamento è composto da: soggiorno con angolo cottura di mq. 44,73, disimpegno di mq. 3,57, due camere da letto di mq. 18,45 e mq. 10,94, due bagni di mq. 5,53 e mq. 3,18, di cui uno con antibagno di mq. 1,87. L'altezza interna utile rilevata è di m. 3,20.

La porta di ingresso immette direttamente nel vano soggiorno, su un lato del quale vi sono le predisposizioni impiantistiche per la cucina a vista; sul lato destro del vano si accede ad un bagno preceduto da un piccolo antibagno, mentre sul lato sinistro si apre la porta del disimpegno zona notte, dal quale si accede a due camere da letto ed a un bagno. Il vano soggiorno è dotato di una portafinestra per l'accesso ad un terrazzino attualmente occupato da un ripostiglio esterno di circa mq. 3,53.

Costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamento descritto una cantina posta al piano seminterrato del fabbricato, accessibile da una breve rampa di scale esterna. L'accesso avviene da una porta in ferro che conduce ad un corridoio comune, identificato catastalmente come sub. 8, che tuttavia non presenta delimitazioni con la cantina in argomento. La predetta cantina composta da due vani comunicanti tra loro aventi superficie complessiva di mq. 42,25.

Il tutto come riportato nel rilievo fotografico (cfr. allegato N. 1) e rappresentato nelle planimetrie rilevate e redatte dallo scrivente (cfr. allegato N. 2).

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	17,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile pignorato si trova all'interno del cortile sub. 1 che costituisce una pertinenza dell'adiacente fabbricato ove è ubicato l'appartamento che fa parte del presente lotto.

Attualmente è costituito da un'area che deriva dalla demolizione di un preesistente locale deposito, di cui non si rilevano tracce. Non vi sono delimitazioni visibili, ad eccezione del confine lato Est, costituito dal muro di cinta del cortile avente altezza di circa m. 3,00.

L'area in argomento è individuabile solo mediante sovrapposizione con l'elaborato planimetrico catastale: ha forma rettangolare in pianta ed è in parte pavimentata con un massetto in cemento avente pavimentazione in piastrelle di gres da esterni.

La superficie utile, ricavabile esclusivamente dalla visura catastale, è pari a mq. 17. Tale superficie è anche equiparata alla superficie commerciale utilizzata per la stima.

Si precisa che l'immobile è attualmente censito in catasto come locale deposito in categoria C/2 e per esso risulta anche depositata la relativa planimetria catastale. Allo stato non è possibile stabilire l'epoca della demolizione.

Il tutto come riportato nel rilievo fotografico (cfr. allegato N. 1) e rappresentato nelle planimetrie rilevate e redatte dallo scrivente (cfr. allegato N. 2).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/2000 al 06/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 157, Sub. 5 Categoria F5
Dal 19/09/2000 al 06/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 157, Sub. 4 Categoria C2
Dal 19/09/2000 al 06/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 157, Sub. 2 Categoria A3
Dal 06/02/2004 al 07/08/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 157, Sub. 7 Categoria A7
Dal 07/08/2015 al 13/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 157, Sub. 10 Categoria A3 Cl.3, Cons. vani 5,5 Superficie catastale 125 mq Rendita € 281,21 Piano T-S1

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali (fino alla data del 06/03/2026 in cui sono state effettuate le visure da parte dello scrivente).

Vi sono state le variazioni dei dati catastali indicate nelle tabelle che precedono dal 19/09/2000 (data del primo titolo di provenienza anteventennale) alla data di deposito della presente perizia. In particolare risulta quanto segue:

- l'immobile ha avuto origine dalla variazione del 07/08/2015 per divisione e ampliamento dell'immobile già censito come sub. 7;

- l'immobile soppresso sub. 7 derivava a sua volta dalla variazione per fusione, ampliamento e ristrutturazione del 06/02/2004 degli immobili precedentemente censiti come subb. 2, 4 e 5.

In catasto terreni, l'area di sedime su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è attualmente censita come particella 157 del foglio 6, ente urbano di are 04.50.

A supporto della ricostruzione eseguita, si vedano le visure catastali eseguite dallo scrivente, riportate nell'allegato n. 3.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/2000 al 02/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 157, Sub. 3 Categoria C2
Dal 02/10/2014 al 07/08/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 157, Sub. 3 Categoria C2
Dal 07/08/2015 al 13/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 157, Sub. 12 Categoria C2 Cl.2, Cons. mq 12 Superficie catastale 17 mq Rendita € 14,87 Piano T

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali (fino alla data del 06/03/2026 in cui sono state effettuate le visure da parte dello scrivente).

Vi sono state le variazioni dei dati catastali indicate nelle tabelle che precedono dal 19/09/2000 (data del primo titolo di provenienza anteventennale) alla data di deposito della presente perizia. In particolare risulta quanto segue:

- l'immobile ha avuto origine dalla variazione del 07/08/2015 per divisione dell'immobile già censito come sub. 3;

- l'immobile soppresso sub. 3 derivava a sua volta da costituzione del 17/09/1993.

In catasto terreni, l'area di sedime su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento è attualmente censita come particella 157 del foglio 6, ente urbano di are 04.50.

A supporto della ricostruzione eseguita, si vedano le visure catastali eseguite dallo scrivente, riportate nell'allegato n. 3.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	157	10		A3	3	vani 5,5	125 mq	281,21 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

Gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti attualmente. Le visure catastali storiche dei beni eseguite dallo scrivente alla data del 13/05/2025 sono riportate nell'allegato N. 3.

In ordine alla corrispondenza tra le planimetrie catastali e l'attuale stato dei luoghi, si riscontrano le seguenti difformità:

- assenza del tramezzo rappresentato in planimetria catastale che separava la cantina dall'attiguo corridoio comune sub. 8.

Le difformità sopra elencate richiedono in linea di principio l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile previa verifica della possibilità di regolarizzazione urbanistica.

Tuttavia, si precisa che, come altrove indicato, è opportuno il ripristino dello stato dei luoghi, mediante ricostruzione del tramezzo di separazione tra la cantina e il corridoio comune.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	157	12		C2	2	mq 12	17 mq	14,87 €	T	

Corrispondenza catastale

Gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti attualmente. Le visure catastali storiche del bene eseguite dallo scrivente alla data del 13/05/2025 sono riportate nell'allegato N. 3.

In ordine alla corrispondenza tra le planimetrie catastali e l'attuale stato dei luoghi, si riscontrano le seguenti difformità:

- demolizione completa del locale deposito preesistente.

Le difformità sopra elencate richiedono l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile previa verifica della possibilità di regolarizzazione urbanistica.

Il costo della variazione catastale viene quantificato in via forfettaria in Euro 200,00, da detrarre al valore di stima dell'immobile.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

L'atto di pignoramento immobiliare e la relativa nota di trascrizione riguardano i seguenti immobili:

- appartamento per civile abitazione al piano terra con annessa cantina al piano seminterrato, distinti in N.C.E.U. del Comune di Camposano al foglio 6, particella 157 sub. 10 (beni facenti parte del presente lotto);
- appartamento per civile abitazione al piano primo con annessa cantina al piano seminterrato, distinti in N.C.E.U. del Comune di Camposano al foglio 6, particella 157 sub. 11 (beni facenti parte del lotto n. 2);
- corridoio al piano seminterrato per l'accesso alle cantine subb. 10 e 11, distinto in N.C.E.U. del Comune di Camposano al foglio 6, particella 157 sub. 8 (bene comune non censibile);
- scala esterna per l'accesso agli appartamenti subb. 10 e 11, distinta in N.C.E.U. del Comune di Camposano al foglio 6, particella 157 sub. 9 (bene comune non censibile);
- area di risulta derivante da demolizione di locale deposito al piano terra, distinta in N.C.E.U. del Comune di Camposano al foglio 6, particella 157 sub. 12 (bene facente parte del presente lotto);
- area di risulta derivante da demolizione di locale deposito al piano terra, distinta in N.C.E.U. del Comune di Camposano al foglio 6, particella 157 sub. 13 (bene facente parte del lotto n. 2).

Tali beni sono stati oggetto di pignoramento in quanto derivanti dalla soppressione degli immobili già distinti in N.C.E.U. del Comune di Camposano al foglio 6, particella 157 subb. 3 e 7. I beni subb. 8 e 9 sono effettivamente comuni alle altre unità immobiliari, per cui non sono state inserite in alcun lotto per la vendita.

Al riguardo si precisa che, come constatato nel corso dei rilievi eseguiti in fase di accesso, i beni sopra elencati costituiscono nell'insieme un intero fabbricato indipendente che ha accesso da cortile comune distinto in N.C.E.U. al foglio 6, particella 157 sub. 1, e da porticato comune distinto in N.C.E.U. al foglio 6, particella 157 sub. 6. I predetti beni, attualmente classati come "Beni comuni non censibili", non sono stati oggetto di pignoramento né di ipoteca, per cui a seguito della vendita sarà necessario per gli acquirenti dei lotti n. 1 e n. 2 costituire una servitù di passaggio sul cortile e sul porticato, che costituiscono l'unica via di accesso.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

L'atto di pignoramento immobiliare e la relativa nota di trascrizione riguardano i seguenti immobili:

- appartamento per civile abitazione al piano terra con annessa cantina al piano seminterrato, distinti in N.C.E.U. del Comune di Camposano al foglio 6, particella 157 sub. 10 (beni facenti parte del presente lotto);

- appartamento per civile abitazione al piano primo con annessa cantina al piano seminterrato, distinti in N.C.E.U. del Comune di Camposano al foglio 6, particella 157 sub. 11 (beni facenti parte del lotto n. 2);
- corridoio al piano seminterrato per l'accesso alle cantine subb. 10 e 11, distinto in N.C.E.U. del Comune di Camposano al foglio 6, particella 157 sub. 8 (bene comune non censibile);
- scala esterna per l'accesso agli appartamenti subb. 10 e 11, distinta in N.C.E.U. del Comune di Camposano al foglio 6, particella 157 sub. 9 (bene comune non censibile);
- area di risulta derivante da demolizione di locale deposito al piano terra, distinta in N.C.E.U. del Comune di Camposano al foglio 6, particella 157 sub. 12 (bene facente parte del presente lotto);
- area di risulta derivante da demolizione di locale deposito al piano terra, distinta in N.C.E.U. del Comune di Camposano al foglio 6, particella 157 sub. 13 (bene facente parte del lotto n. 2).

Tali beni sono stati oggetto di pignoramento in quanto derivanti dalla soppressione degli immobili già distinti in N.C.E.U. del Comune di Camposano al foglio 6, particella 157 subb. 3 e 7. I beni subb. 8 e 9 sono effettivamente comuni alle altre unità immobiliari, per cui non sono state inserite in alcun lotto per la vendita.

Al riguardo si precisa che, come constatato nel corso dei rilievi eseguiti in fase di accesso, i beni sopra elencati costituiscono nell'insieme un intero fabbricato indipendente che ha accesso da cortile comune distinto in N.C.E.U. al foglio 6, particella 157 sub. 1, e da porticato comune distinto in N.C.E.U. al foglio 6, particella 157 sub. 6. I predetti beni, attualmente classati come "Beni comuni non censibili", non sono stati oggetto di pignoramento né di ipoteca, per cui a seguito della vendita sarà necessario per gli acquirenti dei lotti n. 1 e n. 2 costituire una servitù di passaggio sul cortile e sul porticato, che costituiscono l'unica via di accesso.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

Sulla base di quanto riscontrato in occasione dei sopralluoghi effettuati, lo stato conservativo dell'immobile pignorato si può definire complessivamente buono.

Infatti, le finiture interne ed esterne si presentano in buone condizioni, risalenti a lavori di ristrutturazione presumibilmente eseguiti in tempi recenti.

Non sono stati riscontrati particolari problemi che necessitano di interventi di manutenzione urgenti.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

Lo stato conservativo dell'immobile è definibile come discreto, atteso che esso è costituito da un'area di corte in parte pavimentata ed in parte sistemata a verde.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

I beni facenti parte del presente lotto e quelli inclusi nel lotto n. 2 costituiscono nell'insieme un fabbricato per civile abitazione non costituito in condominio, non ricorrendone i presupposti di legge.

Il fabbricato è composto, oltre che dai beni raggruppati nei lotti n. 1 e n. 2, dalle seguenti pertinenze, tutte riportate in catasto come "beni comuni non censibili":

- cortile comune distinto in N.C.E.U. al foglio 6, particella 157 sub. 1;
- porticato comune distinto in N.C.E.U. al foglio 6, particella 157 sub. 6;
- corridoio comune per l'accesso alle cantine distinto in N.C.E.U. al foglio 6, particella 157 sub. 8;
- scala comune esterna per l'accesso agli appartamenti posti ai piani in elevazione distinta in N.C.E.U. al foglio 6, particella 157 sub. 9 (limitatamente alla porzione ubicata al di sotto del porticato).

I primi due beni dell'elenco (subb. 1 e 6) non sono stati oggetto di pignoramento, per cui sarà necessaria la costituzione di servitù di passaggio in favore degli immobili facenti parte del lotti n. 1 e n. 2.

Gli altri beni (subb. 8 e 9) sono stati oggetto di pignoramento e resteranno in comunione indivisa tra i beni dei lotti n. 1 e n. 2, stante la loro natura di beni comuni non censibili.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

I beni facenti parte del presente lotto e quelli inclusi nel lotto n. 2 costituiscono nell'insieme un fabbricato per civile abitazione non costituito in condominio, non ricorrendone i presupposti di legge.

Il fabbricato è composto, oltre che dai beni raggruppati nei lotti n. 1 e n. 2, dalle seguenti pertinenze, tutte riportate in catasto come "beni comuni non censibili":

- cortile comune distinto in N.C.E.U. al foglio 6, particella 157 sub. 1;
- porticato comune distinto in N.C.E.U. al foglio 6, particella 157 sub. 6;
- corridoio comune per l'accesso alle cantine distinto in N.C.E.U. al foglio 6, particella 157 sub. 8;
- scala comune esterna per l'accesso agli appartamenti posti ai piani in elevazione distinta in N.C.E.U. al foglio 6, particella 157 sub. 9 (limitatamente alla porzione ubicata al di sotto del porticato).

I primi due beni dell'elenco (subb. 1 e 6) non sono stati oggetto di pignoramento, per cui sarà necessaria la costituzione di servitù di passaggio in favore degli immobili facenti parte del lotti n. 1 e n. 2.

Gli altri beni (subb. 8 e 9) sono stati oggetto di pignoramento e resteranno in comunione indivisa tra i beni dei lotti n. 1 e n. 2, stante la loro natura di beni comuni non censibili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

Le visure catastali eseguite e le informazioni acquisite presso il Comune di Camposano non hanno evidenziato l'esistenza di censi, livelli o usi civici né a favore di soggetti pubblici né a favore di soggetti privati relativamente al terreno su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte i cespiti oggetto di pignoramento.

A conferma di ciò, l'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania ha prodotto, su richiesta dello scrivente, copia dell'ordinanza del 05/03/1928 emessa dal Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici della Campania e del Molise, nel quale si legge che nel Comune di Camposano non vi sono terre di uso civico (cfr. allegato N. 7).

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

Le visure catastali eseguite e le informazioni acquisite presso il Comune di Camposano non hanno evidenziato l'esistenza di censi, livelli o usi civici né a favore di soggetti pubblici né a favore di soggetti privati relativamente al terreno su cui insiste il cespite oggetto di pignoramento.

A conferma di ciò, l'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania ha prodotto, su richiesta dello scrivente, copia dell'ordinanza del 05/03/1928 emessa dal Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici della Campania e del Molise, nel quale si legge che nel Comune di Camposano non vi sono terre di uso civico (cfr. allegato N. 7).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

Il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati ha struttura portante mista, costituita in parte da muratura ed in parte da pilastri e travi in cemento armato e solai latero-cementizi. L'appartamento oggetto di stima ha esposizione prevalente sui lati Nord e Sud con infissi esterni di dimensioni adeguate alla superficie degli ambienti interni.

Tutti i vani sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi interni sono in legno tamburato di buona fattura con finitura rovere sbiancato. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera, protetti da persiane in ferro con apertura a battente. La porta di ingresso è a battente singolo dotata di blindatura e serratura di sicurezza.

I pavimenti sono in gres di varie tipologie in tutti i vani, ad eccezione dei servizi igienici. I due bagni hanno rivestimento del pavimento e delle pareti in piastrelle di ceramica di colore grigio e azzurro. Il bagno di maggiori dimensioni è dotato di doppio lavabo a incasso, vaso e bidet a sospensione, vasca, l'altro di lavabo, vaso e piatto doccia ribassato.

L'impianto elettrico è sottotraccia, con alimentazione a 220 V, dotato di quadro elettrico munito di interruttori magnetotermico e differenziale.

L'impianto idrico ha alimentazione da acquedotto.

L'impianto di smaltimento delle acque nere è dotato di vasche di raccolta tipo imhoff.

L'impianto termico è costituito da radiatori in alluminio in tutti i vani ed è alimentato da caldaia a gas esterna con installazione a parete. La medesima caldaia produce acqua calda sanitaria.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

L'area in argomento non presenta finiture, ad eccezione di una porzione che è pavimentata con un massetto di conglomerato cementizio su cui sono posate piastrelle in gres da esterni.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

L'appartamento è occupato a titolo di abitazione principale dalla debitrice **** Omissis **** unitamente al proprio nucleo familiare, composto da coniuge e due figli minori.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

L'immobile costituisce di fatto una porzione del cortile che circonda il fabbricato ove è ubicato l'appartamento facente parte del presente lotto.

Non si è riscontrato alcuno stato di occupazione, attesa anche l'assenza di delimitazioni con il cortile del fabbricato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/2000 al 16/09/2015	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio Folinea	19/09/2000	22580	8312
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - UP Caserta	29/09/2000	25265	19957
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2015	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Nola	16/09/2015	1063	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate -	13/11/2015	32501	25179

		UP Caserta			
		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;

Gli odierni debitori hanno acquisito i diritti di piena ed intera proprietà degli immobili in oggetto, in ragione di 1/3 ciascuno, in virtù della denuncia di successione ereditaria trascritta il 13/11/2015. Successivamente, con dichiarazione resa dinanzi al Tribunale di Nola in data 24/10/2023, rep. n. 2143/2023, trascritta il 14/11/2023 ai NN. 42617/33710, gli eredi accettavano l'eredità con beneficio di inventario.

Inoltre, con riferimento al dante causa **** Omissis **** si precisa che, relativamente ai beni che hanno originato quelli oggetto di pignoramento, risulta atto di rinuncia ad azione di riduzione del 16/02/2010, rep. n. 238985, per notaio Claudio De Vivo, trascritto il 10/03/2010 ai NN. 9562/6383, con il quale i germani **** Omissis **** rinunziavano ad ogni azione di riduzione sulla successione paterna.

La copia dell'atto di provenienza anteventennale del 19/09/2000, non depositata in atti, è stata acquisita dallo scrivente ed è allegata alla presente relazione (cfr. allegato N. 5).

Inoltre, si riporta nell'allegato N. 4 l'elenco sintetico delle formalità relativo al nominativo dei debitori e dei loro danti causa, nonché la copia delle note di trascrizione degli atti di provenienza e delle formalità pregiudizievoli.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/2000 al 16/09/2015	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio Folinea	19/09/2000	22580	8312
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - UP Caserta	29/09/2000	25265	19957
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2015	**** Omissis ****				
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Nola	16/09/2015	1063	9990

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate - UP Caserta	13/11/2015	32501	25179
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;

Gli odierni debitori hanno acquisito i diritti di piena ed intera proprietà dell'immobile in oggetto, in ragione di 1/3 ciascuno, in virtù della denuncia di successione ereditaria trascritta il 13/11/2015. Successivamente, con dichiarazione resa dinanzi al Tribunale di Nola in data 24/10/2023, rep. n. 2143/2023, trascritta il 14/11/2023 ai NN. 42617/33710, gli eredi accettavano l'eredità con beneficio di inventario.

Inoltre, con riferimento al dante causa **** Omissis **** si precisa che, relativamente ai beni che hanno originato quello oggetto di pignoramento, risulta atto di rinuncia ad azione di riduzione del 16/02/2010, rep. n. 238985, per notaio Claudio De Vivo, trascritto il 10/03/2010 ai NN. 9562/6383, con il quale i germani **** Omissis **** rinunziavano ad ogni azione di riduzione sulla successione paterna.

La copia dell'atto di provenienza anteventennale del 19/09/2000, non depositata in atti, è stata acquisita dallo scrivente ed è allegata alla presente relazione (cfr. allegato N. 6).

Inoltre, si riporta nell'allegato N. 5 l'elenco sintetico delle formalità relativo al nominativo dei debitori e dei loro danti causa, nonché la copia delle note di trascrizione degli atti di provenienza e delle formalità pregiudizievoli.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta-SMCV aggiornate al 29/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caserta il 15/03/2010
Reg. gen. 9983 - Reg. part. 1863
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00

Rogante: Notaio Claudio De Vivo
Data: 10/03/2010
N° repertorio: 239245
N° raccolta: 20516

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - pignoramento immobili**

Trascritto a Caserta il 28/03/2025

Reg. gen. 12281 - Reg. part. 9723

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: La predetta formalità è stata trascritta contro i coeredi **** Omissis **** per i diritti di proprietà di 1/3 ciascuno e complessivamente per la piena ed intera proprietà. La trascrizione ha dato origine al procedimento esecutivo immobiliare n. 59/25 R.G.E. del Tribunale di Nola, per il quale è stata redatta la presente perizia.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta-SMCV aggiornate al 29/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Caserta il 15/03/2010

Reg. gen. 9983 - Reg. part. 1863

Quota: 1/1

Importo: € 140.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 70.000,00

Rogante: Notaio Claudio De Vivo

Data: 10/03/2010

N° repertorio: 239245

N° raccolta: 20516

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - pignoramento immobili**

Trascritto a Caserta il 28/03/2025

Reg. gen. 12281 - Reg. part. 9723

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: La predetta formalità è stata trascritta contro i coeredi **** Omissis **** per i diritti di proprietà di 1/3 ciascuno e complessivamente per la piena ed intera proprietà. La trascrizione ha dato origine al procedimento esecutivo immobiliare n. 59/25 R.G.E. del Tribunale di Nola, per il quale è stata redatta la presente perizia.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

La verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento è stata eseguita sulla base della documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, nonché delle prescrizioni del vigente P.R.G. e del Regolamento edilizio comunale.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

La verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento è stata eseguita sulla base della documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, nonché delle prescrizioni del vigente P.R.G. e del Regolamento edilizio comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

Dalle informazioni acquisite dall'Ufficio Tecnico - Settore urbanistica del Comune di Camposano, per il fabbricato di cui il cespite pignorato fa parte risulta rilasciato il seguente titolo abilitativo edilizio:

- Concessione edilizia n. 103/2002 del 19/09/2002, rilasciata a **** Omissis **** per lavori di ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato per civile abitazione insistente sulle particelle 157-742-745 del foglio 6.

Al riguardo si precisa quanto segue.

Il Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Camposano ha inviato un primo riscontro alla richiesta di accesso agli atti dello scrivente con comunicazione prot. n. 15232 del 06/12/2025, con la quale veniva trasmessa copia delle Concessioni edilizie n. 103/2002 e 104/2002.

Successivamente, su sollecito dello scrivente, il Responsabile del Settore Urbanistica inviava comunicazione prot. n. 1915 del 12/02/2026, con la quale riferiva che non risultano agli atti dell'ufficio ulteriori titoli abilitativi anche in sanatoria, né la domanda di sanatoria ex lege 724/94, prot. n. 1620 del 28/02/1995, quest'ultima espressamente richiesta in quanto citata in un atto di provenienza dei beni pignorati.

Si precisa, inoltre, che la Concessione edilizia n. 104/2002 è stata erroneamente trasmessa, in quanto riferita ad altro soggetto per l'edificazione di fabbricato ubicato ad altro indirizzo, mentre la Concessione edilizia n. 103/2002, effettivamente riferita ai beni pignorati, è priva di allegati grafici e altra documentazione.

Copia della documentazione sopra citata e dell'istanza di accesso agli atti inviata dallo scrivente è riportata nell'allegato N. 6.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

La documentazione rilasciata dall'Ufficio urbanistica del Comune di Camposano non consente di eseguire la verifica della regolarità urbanistica degli immobili in argomento, in quanto priva di elaborati grafici.

Pertanto, in questa sede l'unica rappresentazione grafica consultabile è costituita dalle planimetrie catastali, peraltro risalenti al 07/08/2015.

Il confronto tra le citate planimetrie catastali e l'attuale stato dei luoghi non evidenzia difformità in ordine a superfici e volumi, né alla disposizione di porte e finestre per quanto riguarda l'appartamento.

Diversamente, si è riscontrata l'assenza del tramezzo che separa nella planimetria catastale il vano cantina dall'adiacente corridoio di accesso comune distinto con il sub. 8. Va precisato, al riguardo, che il tramezzo dovrà necessariamente essere ripristinato per garantire la fruizione del piano seminterrato e, in particolare, l'accesso autonomo alla cantina sub. 11 facente parte del lotto N. 2.

Ad ogni modo, va osservato che le planimetrie catastali attuali sono state depositate a seguito di una variazione catastale avvenuta in data 07/08/2015 con la motivazione: divisione - ampliamento.

Pertanto, considerato che l'ultimo titolo edilizio è stato rilasciato il 19/09/2002, la variazione catastale appare eseguita in assenza di titoli edilizi che ne giustificerebbero la legittimità.

In definitiva, stante l'incertezza in ordine alla effettiva conformità degli immobili alle previsioni progettuali, lo scrivente ritiene opportuno in questa sede apportare una decurtazione al valore di stima pari al 15%, per tenere conto di oneri da sostenere per l'eventuale regolarizzazione ovvero per eseguire lavori di ripristino, qualora l'ufficio tecnico comunale reperisse gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

Dalle informazioni acquisite dall'Ufficio Tecnico - Settore urbanistica del Comune di Camposano, per il fabbricato adiacente al cespite pignorato risulta rilasciato il seguente titolo abilitativo edilizio:

- Concessione edilizia n. 103/2002 del 19/09/2002, rilasciata a **** Omissis **** per lavori di ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato per civile abitazione insistente sulle particelle 157-742-745 del foglio 6.

Al riguardo si precisa quanto segue.

Il Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Camposano ha inviato un primo riscontro alla richiesta di accesso agli atti dello scrivente con comunicazione prot. n. 15232 del 06/12/2025, con la quale veniva trasmessa copia delle Concessioni edilizie n. 103/2002 e 104/2002.

Successivamente, su sollecito dello scrivente, il Responsabile del Settore Urbanistica inviava comunicazione prot. n. 1915 del 12/02/2026, con la quale riferiva che non risultano agli atti dell'ufficio ulteriori titoli abilitativi anche in sanatoria, né la domanda di sanatoria ex lege 724/94, prot. n. 1620 del 28/02/1995, quest'ultima espressamente richiesta in quanto citata in un atto di provenienza dei beni pignorati.

Si precisa, inoltre, che la Concessione edilizia n. 104/2002 è stata erroneamente trasmessa, in quanto riferita ad altro soggetto per l'edificazione di fabbricato ubicato ad altro indirizzo, mentre la Concessione edilizia n. 103/2002, effettivamente riferita ai beni pignorati, è priva di allegati grafici e altra documentazione.

Copia della documentazione sopra citata e dell'istanza di accesso agli atti inviata dallo scrivente è riportata nell'allegato N. 6.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

La documentazione rilasciata dall'Ufficio urbanistica del Comune di Camposano non consente di eseguire la verifica della regolarità urbanistica dell'immobile in argomento, in quanto priva di elaborati grafici.

Pertanto, in questa sede l'unica rappresentazione grafica consultabile è costituita dalla planimetria catastale, peraltro risalente al 07/08/2015.

Il confronto tra planimetria catastale e l'attuale stato dei luoghi fa ritenere che il manufatto adibito a vano deposito che insisteva sull'area oggetto di stima è stato demolito completamente in epoca imprecisata, ma evidentemente in data successiva al deposito della planimetria catastale.

Ad ogni modo, va osservato che la planimetria catastale attuale è stata depositata a seguito di una variazione catastale avvenuta in data 07/08/2015 con la motivazione: divisione, relativa ad un immobile denunciato in catasto per la prima volta in data 17/09/1993 (come si evince dalla visura riportata in allegato N. 3).

Pertanto, considerato che l'ultimo titolo edilizio è stato rilasciato il 19/09/2002, la variazione catastale e la successiva demolizione appaiono eseguite in assenza di titoli edilizi che ne giustificerebbero la legittimità.

Occorre, infatti, precisare che la demolizione di un manufatto (urbanisticamente legittimo o meno) richiede comunque il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, in quanto tale tipo di intervento non è classificato come edilizia libera dalla normativa.

In definitiva, stante l'incertezza in ordine alla effettiva conformità dell'immobile preesistente alle previsioni progettuali e la presunta illegittimità della demolizione, lo scrivente ritiene opportuno in questa sede apportare una decurtazione al valore di stima pari al 15%, per tenere conto di oneri da sostenere per l'eventuale regolarizzazione urbanistica, qualora l'ufficio tecnico comunale reperisse gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

Non applicabile, in quanto gli immobili pignorati non fanno parte di condominio.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

Non applicabile, in quanto l'immobile pignorato non fa parte di condominio.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21
- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

L'immobile pignorato consiste in un appartamento per civile abitazione con annesso vano cantina facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Via Campo n. 21, edificato su due livelli fuori terra e uno seminterrato.

L'appartamento è ubicato al piano primo del fabbricato, privo di indicazione di numero interno, con ingresso dalla seconda porta a sinistra per chi sale la rampa di scale esterna avente origine al di sotto del porticato comune. Esso è composto da soggiorno con cucina a vista, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, di cui uno con antibagno. Completa l'appartamento un ampio terrazzo scoperto a livello.

Il vano cantina è ubicato al piano seminterrato del fabbricato di cui fa parte, con accesso da scala esterna e corridoio di accesso comuni. Esso è composto da due vani comunicanti tra loro. Si precisa che il corridoio di accesso identificato in catasto come sub. 8 comune anche alla cantina sub. 10, è privo di delimitazioni con quest'ultima.

Il fabbricato è ubicato in zona periferica del Comune di Camposano, in frazione Faibano, posta a circa 1,2 km a Sud-Est del centro storico, caratterizzata dalla presenza di fabbricati per civili abitazioni e villini, con ridotta presenza di attività commerciali e servizi.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

L'immobile pignorato consiste in un'area di corte derivante dalla demolizione di un piccolo vano deposito ubicata in Via Campo n. 21.

L'immobile è di forma a "L" in pianta ed ha superficie di circa mq. 18.

La predetta area si trova all'interno di un più ampio cortile che costituisce un bene comune a tutti gli immobili facenti parte di un fabbricato per civili abitazioni, edificato su due livelli fuori terra ed uno seminterrato, ove è ubicato l'appartamento inserito nel presente lotto.

Il fabbricato è ubicato in zona periferica del Comune di Camposano, in frazione Faibano, posta a circa 1,2 km a Sud-Est del centro storico, caratterizzata dalla presenza di fabbricati per civili abitazioni e villini, con ridotta presenza di attività commerciali e servizi.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

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

Lo scrivente ha eseguito preliminarmente alla redazione della presente relazione il controllo della documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c. con riferimento alla procedura di

esecuzione immobiliare N. 59/25 R.G.E. In dettaglio, nel fascicolo d'ufficio è stata rilevata la presenza della seguente documentazione:

- Certificazione notarile ex art. 567, co. 2 c.p.c. a firma del dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia (PG), depositata telematicamente in data 03/04/2025.

L'esame della sopra elencata documentazione consente di affermare che la detta certificazione contiene l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni eseguite nel ventennio anteriore alla data del pignoramento con riferimento all'immobile pignorato. In particolare, la certificazione risale ad un atto di donazione del 19/09/2000, e quindi stipulato in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

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

Lo scrivente ha eseguito preliminarmente alla redazione della presente relazione il controllo della documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c. con riferimento alla procedura di esecuzione immobiliare N. 59/25 R.G.E. In dettaglio, nel fascicolo d'ufficio è stata rilevata la presenza della seguente documentazione:

- Certificazione notarile ex art. 567, co. 2 c.p.c. a firma del dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia (PG), depositata telematicamente in data 03/04/2025.

L'esame della sopra elencata documentazione consente di affermare che la detta certificazione contiene l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni eseguite nel ventennio anteriore alla data del pignoramento con riferimento all'immobile pignorato. In particolare, la certificazione risale ad un atto di donazione del 19/09/2000, e quindi stipulato in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

I debitori sopra elencati hanno acquistato i rispettivi diritti di comproprietà sugli immobili oggetto di pignoramento in virtù di successione ereditaria di **** Omissis ****, accettata con beneficio di inventario con atto del 24/10/2023.

Pertanto, i i beni sono da considerarsi personali.

I certificati di residenza dei debitori e gli estratti degli atti di matrimonio sono stati acquisiti dallo scrivente e riportati nell'allegato N. 8.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

I debitori sopra elencati hanno acquistato i rispettivi diritti di comproprietà sull'immobile oggetto di pignoramento in virtù di successione ereditaria di **** Omissis ****, accettata con beneficio di inventario con atto del 24/10/2023.

Pertanto, i i beni sono da considerarsi personali.

I certificati di residenza dei debitori e gli estratti degli atti di matrimonio sono stati acquisiti dallo scrivente e riportati nell'allegato N. 8.

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

L'appartamento confina con sottostante cortile comune sub. 1 a Nord, Sud ed Ovest, con particella 849 a Est, con sottostante cortile comune sub. 1, salvo se altri.

La cantina confina con terrapieno a Nord ed Ovest, con particella 849 a Est, con cantina sub 10 e corridoio di accesso sub. 8 a Sud, salvo se altri.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

L'area di corte confina con area di corte sub. 12 a Nord, con particelle 849 e 845 a Est, con particella 743 a Sud, con area di corte comune sub. 1 a Ovest, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,01 mq	121,32 mq	1	121,32 mq	3,05 m	Primo
Terrazza	49,68 mq	49,68 mq	0,25	12,42 mq	0,00 m	Primo
Cantina	33,92 mq	33,92 mq	0,20	6,78 mq	2,00 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				140,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,52 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento pignorato è posto al piano primo del fabbricato di cui fa parte ed è raggiungibile mediante la rampa di scale esterna comune del detto fabbricato che ha origine al di sotto del porticato comune.

L'accesso avviene dalla seconda porta a sinistra per chi sale. L'appartamento è composto da: soggiorno con angolo cottura di mq. 39,83, disimpegno di mq. 6,10, tre camere da letto di mq. 17,86, mq. 9,87 e mq. 8,96, due bagni di mq. 4,87 e mq. 4,30, di cui uno con antibagno di mq. 3,22. L'altezza interna utile rilevata è variabile da m. 3,05 a m. 2,30 a causa della pendenza delle falde del tetto.

Si precisa che una parte della scala esterna che consente l'accesso all'appartamento, e precisamente la porzione ubicata al di sotto del porticato) è riportata in catasto come sub. 9 (bene comune non censibile), mentre una seconda porzione della stessa scala, e precisamente quella ubicata sulla facciata Sud del fabbricato, è riportata in catasto con il medesimo sub. 11 dell'appartamento, e dunque costituisce pertinenza esclusiva.

La porta di ingresso immette direttamente nel vano soggiorno, su un lato del quale vi sono le predisposizioni impiantistiche per la cucina a vista; sul lato destro del vano si accede ad un bagno preceduto da un piccolo antibagno, mentre sul lato sinistro si apre la porta del disimpegno zona notte, dal quale si accede a tre camere da letto ed a un bagno. Il vano soggiorno è dotato di due portafinestra per l'accesso ad un terrazzo scoperto di mq. 49,68.

Costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamento descritto una cantina posta al piano seminterrato del fabbricato, accessibile da una breve rampa di scale esterna. L'accesso avviene da una porta in ferro che conduce ad un corridoio comune, identificato catastalmente come sub. 8, che tuttavia non presenta delimitazioni con la adiacente cantina sub. 10. La cantina di pertinenza dell'appartamento è composta da due vani comunicanti tra loro aventi superficie complessiva di mq. 33,92.

Il tutto come riportato nel rilievo fotografico (cfr. allegato N. 1) e rappresentato nelle planimetrie rilevate e redatte dallo scrivente (cfr. allegato N. 2).

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	18,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	0,00 m	Terra

Totale superficie convenzionale:	18,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	18,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile pignorato si trova all'interno del cortile sub. 1 che costituisce una pertinenza dell'adiacente fabbricato ove è ubicato l'appartamento che fa parte del presente lotto.

Attualmente è costituito da un'area che deriva dalla demolizione di un preesistente locale deposito, di cui non si rilevano tracce. Non vi sono delimitazioni visibili, ad eccezione dei confini lato Est e Sud, costituiti dal muro di cinta del cortile avente altezza di circa m. 3,00, in parte sormontato da inferriata metallica.

L'area in argomento è individuabile solo mediante sovrapposizione con l'elaborato planimetrico catastale: ha forma a "L" in pianta ed è completamente ricoperta da manto erboso, in continuità alla corte comune adiacente. La superficie utile, ricavabile esclusivamente dalla visura catastale, è pari a mq. 18. Tale superficie è anche equiparata alla superficie commerciale utilizzata per la stima.

Si precisa che l'immobile è attualmente censito in catasto come locale deposito in categoria C/2 e per esso risulta anche depositata la relativa planimetria catastale da cui si evince che era formato da due vani adiacenti non comunicanti. Allo stato non è possibile stabilire l'epoca della demolizione.

Il tutto come riportato nel rilievo fotografico (cfr. allegato N. 1) e rappresentato nelle planimetrie rilevate e redatte dallo scrivente (cfr. allegato N. 2).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/2000 al 06/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 157, Sub. 5 Categoria F5
Dal 19/09/2000 al 06/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 157, Sub. 4 Categoria C2
Dal 19/09/2000 al 06/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 157, Sub. 2 Categoria A3
Dal 06/02/2004 al 07/08/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 157, Sub. 7 Categoria A7
Dal 07/08/2015 al 13/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 157, Sub. 11 Categoria A3 Cl.3, Cons. vani 6,5 Superficie catastale 138 mq Rendita € 332,34 Piano S1-T-1

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali (fino alla data del 06/03/2026 in cui sono state effettuate le visure da parte dello scrivente).

Vi sono state le variazioni dei dati catastali indicate nelle tabelle che precedono dal 19/09/2000 (data del primo titolo di provenienza anteventennale) alla data di deposito della presente perizia. In particolare risulta quanto segue:

- l'immobile ha avuto origine dalla variazione del 07/08/2015 per divisione e ampliamento dell'immobile già censito come sub. 7;
- l'immobile soppresso sub. 7 derivava a sua volta dalla variazione per fusione, ampliamento e ristrutturazione del 06/02/2004 degli immobili precedentemente censiti come subb. 2, 4 e 5.

In catasto terreni, l'area di sedime su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è attualmente censita come particella 157 del foglio 6, ente urbano di are 04.50.

A supporto della ricostruzione eseguita, si vedano le visure catastali eseguite dallo scrivente, riportate nell'allegato n. 3.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/2000 al 02/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 157, Sub. 3 Categoria C2
Dal 02/10/2014 al 07/08/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 157, Sub. 3 Categoria C2
Dal 07/08/2015 al 13/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 157, Sub. 13 Categoria C2 Cl.2, Cons. mq 12 Superficie catastale 18 mq Rendita € 14,87 Piano T

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali (fino alla data del 06/03/2026 in cui sono state effettuate le visure da parte dello scrivente).

Vi sono state le variazioni dei dati catastali indicate nelle tabelle che precedono dal 19/09/2000 (data del primo titolo di provenienza anteventennale) alla data di deposito della presente perizia. In particolare risulta quanto segue:

- l'immobile ha avuto origine dalla variazione del 07/08/2015 per divisione dell'immobile già censito come sub. 3;
- l'immobile soppresso sub. 3 derivava a sua volta da costituzione del 17/09/1993.

In catasto terreni, l'area di sedime su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento è attualmente censita come particella 157 del foglio 6, ente urbano di are 04.50.

A supporto della ricostruzione eseguita, si vedano le visure catastali eseguite dallo scrivente, riportate nell'allegato n. 3.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	157	11		A3	3	vani 6,5	138 mq	332,34 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti attualmente. Le visure catastali storiche dei beni eseguite dallo scrivente alla data del 13/05/2025 sono riportate nell'allegato N. 3.

In ordine alla corrispondenza tra le planimetrie catastali e l'attuale stato dei luoghi, non si riscontrano difformità.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	157	12		C2	2	mq 12	17 mq	14,87 €	T	

Corrispondenza catastale

Gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti attualmente. Le visure catastali storiche del bene eseguite dallo scrivente alla data del 13/05/2025 sono riportate nell'allegato N. 3.

In ordine alla corrispondenza tra le planimetrie catastali e l'attuale stato dei luoghi, si riscontrano le seguenti difformità:

- demolizione completa del locale deposito preesistente, suddiviso in due vani adiacenti.

Le difformità sopra elencate richiedono l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile previa verifica della possibilità di regolarizzazione urbanistica.

Il costo della variazione catastale viene quantificato in via forfettaria in Euro 200,00, da detrarre al valore di stima dell'immobile.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

L'atto di pignoramento immobiliare e la relativa nota di trascrizione riguardano i seguenti immobili:

- appartamento per civile abitazione al piano terra con annessa cantina al piano seminterrato, distinti in N.C.E.U. del Comune di Camposano al foglio 6, particella 157 sub. 10 (beni facenti parte del lotto n. 1);
- appartamento per civile abitazione al piano primo con annessa cantina al piano seminterrato, distinti in N.C.E.U. del Comune di Camposano al foglio 6, particella 157 sub. 11 (beni facenti parte del presente lotto);
- corridoio al piano seminterrato per l'accesso alle cantine subb. 10 e 11, distinto in N.C.E.U. del Comune di Camposano al foglio 6, particella 157 sub. 8 (bene comune non censibile);
- scala esterna per l'accesso agli appartamenti subb. 10 e 11, distinta in N.C.E.U. del Comune di Camposano al foglio 6, particella 157 sub. 9 (bene comune non censibile);
- area di risulta derivante da demolizione di locale deposito al piano terra, distinta in N.C.E.U. del Comune di Camposano al foglio 6, particella 157 sub. 12 (bene facente parte del lotto n. 1);
- area di risulta derivante da demolizione di locale deposito al piano terra, distinta in N.C.E.U. del Comune di Camposano al foglio 6, particella 157 sub. 13 (bene facente parte del presente lotto).

Tali beni sono stati oggetto di pignoramento in quanto derivanti dalla soppressione degli immobili già distinti in N.C.E.U. del Comune di Camposano al foglio 6, particella 157 subb. 3 e 7. I beni subb. 8 e 9 sono effettivamente comuni alle altre unità immobiliari, per cui non sono state inserite in alcun lotto per la vendita.

Al riguardo si precisa che, come constatato nel corso dei rilievi eseguiti in fase di accesso, i beni sopra elencati costituiscono nell'insieme un intero fabbricato indipendente che ha accesso da cortile comune distinto in N.C.E.U. al foglio 6, particella 157 sub. 1, e da porticato comune distinto in N.C.E.U. al foglio 6, particella 157 sub. 6. I predetti beni, attualmente classati come "Beni comuni non censibili", non sono stati oggetto di pignoramento né di ipoteca, per cui a seguito della vendita sarà necessario per gli acquirenti dei lotti n. 1 e n. 2 costituire una servitù di passaggio sul cortile e sul porticato, che costituiscono l'unica via di accesso.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

L'atto di pignoramento immobiliare e la relativa nota di trascrizione riguardano i seguenti immobili:

- appartamento per civile abitazione al piano terra con annessa cantina al piano seminterrato, distinti in N.C.E.U. del Comune di Camposano al foglio 6, particella 157 sub. 10 (beni facenti parte del lotto n. 1);

- appartamento per civile abitazione al piano primo con annessa cantina al piano seminterrato, distinti in N.C.E.U. del Comune di Camposano al foglio 6, particella 157 sub. 11 (beni facenti parte del presente lotto);
- corridoio al piano seminterrato per l'accesso alle cantine subb. 10 e 11, distinto in N.C.E.U. del Comune di Camposano al foglio 6, particella 157 sub. 8 (bene comune non censibile);
- scala esterna per l'accesso agli appartamenti subb. 10 e 11, distinta in N.C.E.U. del Comune di Camposano al foglio 6, particella 157 sub. 9 (bene comune non censibile);
- area di risulta derivante da demolizione di locale deposito al piano terra, distinta in N.C.E.U. del Comune di Camposano al foglio 6, particella 157 sub. 12 (bene facente parte del lotto n. 1);
- area di risulta derivante da demolizione di locale deposito al piano terra, distinta in N.C.E.U. del Comune di Camposano al foglio 6, particella 157 sub. 13 (bene facente parte del presente lotto).

Tali beni sono stati oggetto di pignoramento in quanto derivanti dalla soppressione degli immobili già distinti in N.C.E.U. del Comune di Camposano al foglio 6, particella 157 subb. 3 e 7. I beni subb. 8 e 9 sono effettivamente comuni alle altre unità immobiliari, per cui non sono state inserite in alcun lotto per la vendita.

Al riguardo si precisa che, come constatato nel corso dei rilievi eseguiti in fase di accesso, i beni sopra elencati costituiscono nell'insieme un intero fabbricato indipendente che ha accesso da cortile comune distinto in N.C.E.U. al foglio 6, particella 157 sub. 1, e da porticato comune distinto in N.C.E.U. al foglio 6, particella 157 sub. 6. I predetti beni, attualmente classati come "Beni comuni non censibili", non sono stati oggetto di pignoramento né di ipoteca, per cui a seguito della vendita sarà necessario per gli acquirenti dei lotti n. 1 e n. 2 costituire una servitù di passaggio sul cortile e sul porticato, che costituiscono l'unica via di accesso.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

Sulla base di quanto riscontrato in occasione dei sopralluoghi effettuati, lo stato conservativo dell'immobile pignorato si può definire complessivamente buono.

Infatti, le finiture interne ed esterne si presentano in buone condizioni, risalenti a lavori di ristrutturazione presumibilmente eseguiti in tempi recenti.

Non sono stati riscontrati particolari problemi che necessitano di interventi di manutenzione urgenti.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

Lo stato conservativo dell'immobile è definibile come discreto, atteso che esso è costituito da un'area di corte sistemata a verde.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

I beni facenti parte del presente lotto e quelli inclusi nel lotto n. 1 costituiscono nell'insieme un fabbricato per civile abitazione non costituito in condominio, non ricorrendone i presupposti di legge.

Il fabbricato è composto, oltre che dai beni raggruppati nei lotti n. 1 e n. 2, dalle seguenti pertinenze, tutte riportate in catasto come "beni comuni non censibili":

- cortile comune distinto in N.C.E.U. al foglio 6, particella 157 sub. 1;
- porticato comune distinto in N.C.E.U. al foglio 6, particella 157 sub. 6;
- corridoio comune per l'accesso alle cantine distinto in N.C.E.U. al foglio 6, particella 157 sub. 8;
- scala comune esterna per l'accesso agli appartamenti posti ai piani in elevazione distinta in N.C.E.U. al foglio 6, particella 157 sub. 9 (limitatamente alla porzione ubicata al di sotto del porticato).

I primi due beni dell'elenco (subb. 1 e 6) non sono stati oggetto di pignoramento, per cui sarà necessaria la costituzione di servitù di passaggio in favore degli immobili facenti parte del lotti n. 1 e n. 2.

Gli altri beni (subb. 8 e 9) sono stati oggetto di pignoramento e resteranno in comunione indivisa tra i beni dei lotti n. 1 e n. 2, stante la loro natura di beni comuni non censibili.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

I beni facenti parte del presente lotto e quelli inclusi nel lotto n. 1 costituiscono nell'insieme un fabbricato per civile abitazione non costituito in condominio, non ricorrendone i presupposti di legge.

Il fabbricato è composto, oltre che dai beni raggruppati nei lotti n. 1 e n. 2, dalle seguenti pertinenze, tutte riportate in catasto come "beni comuni non censibili":

- cortile comune distinto in N.C.E.U. al foglio 6, particella 157 sub. 1;
- porticato comune distinto in N.C.E.U. al foglio 6, particella 157 sub. 6;
- corridoio comune per l'accesso alle cantine distinto in N.C.E.U. al foglio 6, particella 157 sub. 8;
- scala comune esterna per l'accesso agli appartamenti posti ai piani in elevazione distinta in N.C.E.U. al foglio 6, particella 157 sub. 9 (limitatamente alla porzione ubicata al di sotto del porticato).

I primi due beni dell'elenco (subb. 1 e 6) non sono stati oggetto di pignoramento, per cui sarà necessaria la costituzione di servitù di passaggio in favore degli immobili facenti parte del lotti n. 1 e n. 2.

Gli altri beni (subb. 8 e 9) sono stati oggetto di pignoramento e resteranno in comunione indivisa tra i beni dei lotti n. 1 e n. 2, stante la loro natura di beni comuni non censibili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

Le visure catastali eseguite e le informazioni acquisite presso il Comune di Camposano non hanno evidenziato l'esistenza di censi, livelli o usi civici né a favore di soggetti pubblici né a favore di soggetti privati relativamente al terreno su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte i cespiti oggetto di pignoramento.

A conferma di ciò, l'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania ha prodotto, su richiesta dello scrivente, copia dell'ordinanza del 05/03/1928 emessa dal Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici della Campania e del Molise, nel quale si legge che nel Comune di Camposano non vi sono terre di uso civico (cfr. allegato N. 7).

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

Le visure catastali eseguite e le informazioni acquisite presso il Comune di Camposano non hanno evidenziato l'esistenza di censi, livelli o usi civici né a favore di soggetti pubblici né a favore di soggetti privati relativamente al terreno su cui insiste il cespite oggetto di pignoramento.

A conferma di ciò, l'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania ha prodotto, su richiesta dello scrivente, copia dell'ordinanza del 05/03/1928 emessa dal Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici della Campania e del Molise, nel quale si legge che nel Comune di Camposano non vi sono terre di uso civico (cfr. allegato N. 7).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

Il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati ha struttura portante mista, costituita in parte da muratura ed in parte da pilastri e travi in cemento armato e solai latero-cementizi. L'appartamento oggetto di stima ha esposizione prevalente sui lati Nord ed Ovest con infissi esterni di dimensioni adeguate alla superficie degli ambienti interni.

Tutti i vani sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi interni sono in legno tamburato di buona fattura con finitura rovere. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera, protetti da persiane in ferro con apertura a battente. La porta di ingresso è a battente singolo dotata di blindatura e serratura di sicurezza.

I pavimenti sono in gres color tortora in tutti i vani, ad eccezione dei servizi igienici. I due bagni hanno rivestimento del pavimento e delle pareti in piastrelle di ceramica di colore bianco e rosa. Il bagno di maggiori dimensioni è dotato di doppio lavabo a incasso, vaso e piatto doccia, l'altro di lavabo a incasso, vaso, bidet e piatto doccia.

L'impianto elettrico è sottotraccia, con alimentazione a 220 V, dotato di quadro elettrico munito di interruttori magnetotermico e differenziale.

L'impianto idrico ha alimentazione da acquedotto.

L'impianto di smaltimento delle acque nere è dotato di vasche di raccolta tipo imhoff.

L'impianto termico è alimentato da una stufa a pellet ubicata nel vano soggiorno.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

L'area in argomento non presenta finiture ed è completamente ricoperta da manto erboso.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

L'appartamento è occupato dalla debitrice **** Omissis **** a titolo di abitazione principale.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

L'immobile costituisce di fatto una porzione del cortile che circonda il fabbricato ove è ubicato l'appartamento facente parte del presente lotto.

Non si è riscontrato alcuno stato di occupazione, attesa anche l'assenza di delimitazioni con il cortile del fabbricato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/2000 al 16/09/2015	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio Folinea	19/09/2000	22580	8312
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - UP Caserta	29/09/2000	25265	19957
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2015	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Nola	16/09/2015	1063	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - UP Caserta	13/11/2015	32501	25179
		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;

Gli odierni debitori hanno acquisito i diritti di piena ed intera proprietà degli immobili in oggetto, in ragione di 1/3 ciascuno, in virtù della denuncia di successione ereditaria trascritta il 13/11/2015. Successivamente, con dichiarazione resa dinanzi al Tribunale di Nola in data 24/10/2023, rep. n. 2143/2023, trascritta il 14/11/2023 ai NN. 42617/33710, gli eredi accettavano l'eredità con beneficio di inventario.

Inoltre, con riferimento al dante causa **** Omissis **** si precisa che, relativamente ai beni che hanno originato quelli oggetto di pignoramento, risulta atto di rinuncia ad azione di riduzione del 16/02/2010, rep. n. 238985, per notaio Claudio De Vivo, trascritto il 10/03/2010 ai NN. 9562/6383, con il quale i germani **** Omissis **** rinunziavano ad ogni azione di riduzione sulla successione paterna.

La copia dell'atto di provenienza anteventennale del 19/09/2000, non depositata in atti, è stata acquisita dallo scrivente ed è allegata alla presente relazione (cfr. allegato N. 5).

Inoltre, si riporta nell'allegato N. 4 l'elenco sintetico delle formalità relativo al nominativo dei debitori e dei loro danti causa, nonché la copia delle note di trascrizione degli atti di provenienza e delle formalità pregiudizievoli.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/2000 al 16/09/2015	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio Folinea	19/09/2000	22580	8312
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - UP Caserta	29/09/2000	25265	19957
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2015	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Nola	16/09/2015	1063	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - UP Caserta	13/11/2015	32501	25179

		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;

Gli odierni debitori hanno acquisito i diritti di piena ed intera proprietà dell'immobile in oggetto, in ragione di 1/3 ciascuno, in virtù della denuncia di successione ereditaria trascritta il 13/11/2015. Successivamente, con dichiarazione resa dinanzi al Tribunale di Nola in data 24/10/2023, rep. n. 2143/2023, trascritta il 14/11/2023 ai NN. 42617/33710, gli eredi accettavano l'eredità con beneficio di inventario.

Inoltre, con riferimento al dante causa **** Omissis **** si precisa che, relativamente ai beni che hanno originato quello oggetto di pignoramento, risulta atto di rinuncia ad azione di riduzione del 16/02/2010, rep. n. 238985, per notaio Claudio De Vivo, tracrutto il 10/03/2010 ai NN. 9562/6383, con il quale i germani **** Omissis **** rinunziavano ad ogni azione di riduzione sulla successione paterna.

La copia dell'atto di provenienza anteventennale del 19/09/2000, non depositata in atti, è stata acquisita dallo scrivente ed è allegata alla presente relazione (cfr. allegato N. 6).

Inoltre, si riporta nell'allegato N. 5 l'elenco sintetico delle formalità relativo al nominativo dei debitori e dei loro danti causa, nonché la copia delle note di trascrizione degli atti di provenienza e delle formalità pregiudizievoli.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta-SMCV aggiornate al 29/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caserta il 15/03/2010
Reg. gen. 9983 - Reg. part. 1863
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Notaio Claudio De Vivo
Data: 10/03/2010
N° repertorio: 239245
N° raccolta: 20516

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - pignoramento immobili**

Trascritto a Caserta il 28/03/2025

Reg. gen. 12281 - Reg. part. 9723

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: La predetta formalità è stata trascritta contro i coeredi **** Omissis **** per i diritti di proprietà di 1/3 ciascuno e complessivamente per la piena ed intera proprietà. La trascrizione ha dato origine al procedimento esecutivo immobiliare n. 59/25 R.G.E. del Tribunale di Nola, per il quale è stata redatta la presente perizia.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta-SMCV aggiornate al 29/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Caserta il 15/03/2010

Reg. gen. 9983 - Reg. part. 1863

Quota: 1/1

Importo: € 140.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 70.000,00

Rogante: Notaio Claudio De Vivo

Data: 10/03/2010

N° repertorio: 239245

N° raccolta: 20516

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - pignoramento immobili**

Trascritto a Caserta il 28/03/2025

Reg. gen. 12281 - Reg. part. 9723

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: La predetta formalità è stata trascritta contro i coeredi **** Omissis **** per i diritti di proprietà di 1/3 ciascuno e complessivamente per la piena ed intera proprietà. La trascrizione ha dato origine al procedimento esecutivo immobiliare n. 59/25 R.G.E. del Tribunale di Nola, per il quale è stata redatta la presente perizia.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

La verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento è stata eseguita sulla base della documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, nonché delle prescrizioni del vigente P.R.G. e del Regolamento edilizio comunale

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

La verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento è stata eseguita sulla base della documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, nonché delle prescrizioni del vigente P.R.G. e del Regolamento edilizio comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

Dalle informazioni acquisite dall'Ufficio Tecnico - Settore urbanistica del Comune di Camposano, per il fabbricato di cui il cespite pignorato fa parte risulta rilasciato il seguente titolo abilitativo edilizio:

- Concessione edilizia n. 103/2002 del 19/09/2002, rilasciata a **** Omissis **** per lavori di ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato per civile abitazione insistente sulle particelle 157-742-745 del foglio 6.

Al riguardo si precisa quanto segue.

Il Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Camposano ha inviato un primo riscontro alla richiesta di accesso agli atti dello scrivente con comunicazione prot. n. 15232 del 06/12/2025, con la quale veniva trasmessa copia delle Concessioni edilizie n. 103/2002 e 104/2002.

Successivamente, su sollecito dello scrivente, il Responsabile del Settore Urbanistica inviava comunicazione prot. n. 1915 del 12/02/2026, con la quale riferiva che non risultano agli atti dell'ufficio ulteriori titoli abilitativi anche in sanatoria, né la domanda di sanatoria ex lege 724/94, prot. n. 1620 del 28/02/1995, quest'ultima espressamente richiesta in quanto citata in un atto di provenienza dei beni pignorati.

Si precisa, inoltre, che la Concessione edilizia n. 104/2002 è stata erroneamente trasmessa, in quanto riferita ad altro soggetto per l'edificazione di fabbricato ubicato ad altro indirizzo, mentre la Concessione edilizia n. 103/2002, effettivamente riferita ai beni pignorati, è priva di allegati grafici e altra documentazione.

Copia della documentazione sopra citata e dell'istanza di accesso agli atti inviata dallo scrivente è riportata nell'allegato N. 6.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

La documentazione rilasciata dall'Ufficio urbanistica del Comune di Camposano non consente di eseguire la verifica della regolarità urbanistica degli immobili in argomento, in quanto priva di elaborati grafici.

Pertanto, in questa sede l'unica rappresentazione grafica consultabile è costituita dalle planimetrie catastali, peraltro risalenti al 07/08/2015.

Il confronto tra le citate planimetrie catastali e l'attuale stato dei luoghi non evidenzia difformità in ordine a superfici e volumi, né alla disposizione di porte e finestre sia per quanto riguarda l'appartamento che la cantina.

Ad ogni modo, va osservato che le planimetrie catastali attuali sono state depositate a seguito di una variazione catastale avvenuta in data 07/08/2015 con la motivazione: divisione - ampliamento.

Pertanto, considerato che l'ultimo titolo edilizio è stato rilasciato il 19/09/2002, la variazione catastale appare eseguita in assenza di titoli edilizi che ne giustificerebbero la legittimità.

In definitiva, stante l'incertezza in ordine alla effettiva conformità degli immobili alle previsioni progettuali, lo scrivente ritiene opportuno in questa sede apportare una decurtazione al valore di stima pari al 15%, per tenere conto di oneri da sostenere per l'eventuale regolarizzazione ovvero per eseguire lavori di ripristino, qualora l'ufficio tecnico comunale reperisse gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

Dalle informazioni acquisite dall'Ufficio Tecnico - Settore urbanistica del Comune di Camposano, per il fabbricato adiacente al cespite pignorato risulta rilasciato il seguente titolo abilitativo edilizio:

- Concessione edilizia n. 103/2002 del 19/09/2002, rilasciata a **** Omissis **** per lavori di ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato per civile abitazione insistente sulle particelle 157-742-745 del foglio 6.

Al riguardo si precisa quanto segue.

Il Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Camposano ha inviato un primo riscontro alla richiesta di accesso agli atti dello scrivente con comunicazione prot. n. 15232 del 06/12/2025, con la quale veniva trasmessa copia delle Concessioni edilizie n. 103/2002 e 104/2002.

Successivamente, su sollecito dello scrivente, il Responsabile del Settore Urbanistica inviava comunicazione prot. n. 1915 del 12/02/2026, con la quale riferiva che non risultano agli atti dell'ufficio ulteriori titoli abilitativi anche in sanatoria, né la domanda di sanatoria ex lege 724/94, prot. n. 1620 del 28/02/1995, quest'ultima espressamente richiesta in quanto citata in un atto di provenienza dei beni pignorati.

Si precisa, inoltre, che la Concessione edilizia n. 104/2002 è stata erroneamente trasmessa, in quanto riferita ad altro soggetto per l'edificazione di fabbricato ubicato ad altro indirizzo, mentre la Concessione edilizia n. 103/2002, effettivamente riferita ai beni pignorati, è priva di allegati grafici e altra documentazione.

Copia della documentazione sopra citata e dell'istanza di accesso agli atti inviata dallo scrivente è riportata nell'allegato N. 6.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

La documentazione rilasciata dall'Ufficio urbanistica del Comune di Camposano non consente di eseguire la verifica della regolarità urbanistica dell'immobile in argomento, in quanto priva di elaborati grafici.

Pertanto, in questa sede l'unica rappresentazione grafica consultabile è costituita dalla planimetria catastale, peraltro risalente al 07/08/2015.

Il confronto tra planimetria catastale e l'attuale stato dei luoghi fa ritenere che il manufatto adibito a vano deposito che insisteva sull'area oggetto di stima è stato demolito completamente in epoca imprecisata, ma evidentemente in data successiva al deposito della planimetria catastale.

Ad ogni modo, va osservato che la planimetria catastale attuale è stata depositata a seguito di una variazione catastale avvenuta in data 07/08/2015 con la motivazione: divisione, relativa ad un immobile denunciato in catasto per la prima volta in data 17/09/1993 (come si evince dalla visura riportata in allegato N. 3).

Pertanto, considerato che l'ultimo titolo edilizio è stato rilasciato il 19/09/2002, la variazione catastale e la successiva demolizione appaiono eseguite in assenza di titoli edilizi che ne giustificerebbero la legittimità.

Occorre, infatti, precisare che la demolizione di un manufatto (urbanisticamente legittimo o meno) richiede comunque il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, in quanto tale tipo di intervento non è classificato come edilizia libera dalla normativa.

In definitiva, stante l'incertezza in ordine alla effettiva conformità dell'immobile preesistente alle previsioni progettuali e la presunta illegittimità della demolizione, lo scrivente ritiene opportuno in questa sede apportare una decurtazione al valore di stima pari al 15%, per tenere conto di oneri da sostenere per l'eventuale regolarizzazione urbanistica, qualora l'ufficio tecnico comunale reperisse gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

Non applicabile, in quanto gli immobili pignorati non fanno parte di condominio.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAMPOSANO (NA) - VIA CAMPO, 21

Non applicabile, in quanto l'immobile pignorato non fa parte di condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti per la vendita in funzione delle caratteristiche intrinseche degli immobili pignorati, come di seguito precisato.

In primo luogo si osserva che i beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- appartamento per civile abitazione posto al piano terra con annessa cantina al piano seminterrato (sub. 10);
- appartamento per civile abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano seminterrato (sub. 11);
- due aree di risulta derivanti dalla demolizione di due vani deposito posti nel cortile pertinenziale del fabbricato (subb. 12 e 13);
- scala comune per l'accesso agli appartamenti (sub. 9) e corridoio comune per l'accesso alle cantine (sub. 8).

I beni elencati compongono nell'insieme un unico piccolo fabbricato per civili abitazioni con area pertinenziale e porticato annessi (questi ultimi non oggetto di pignoramento come descritto nel paragrafo "Precisazioni").

Pertanto, ai fini di una agevole collocazione sul mercato immobiliare, tenuto conto del valore attribuito ai beni, si è provveduto alla formazione di due distinti lotti.

Il primo lotto è formato dall'appartamento posto al piano terra comprensivo del vano cantina posto al piano seminterrato (Bene N. 1), distinti con unico subalterno catastale, e dall'area di risulta di un vano deposito posto nel cortile comune (Bene N. 3). Infatti, considerato il modesto valore venale dell'area di risulta e la sua ubicazione, non si ritiene opportuna la vendita in separato lotto.

Il secondo lotto è formato dall'appartamento posto al primo piano comprensivo del vano cantina posto al piano seminterrato (Bene N. 2), distinti con unico subalterno catastale, e dall'area di risulta di un secondo vano deposito posto nel cortile comune (Bene N. 4), per le medesime motivazioni già esposte.

Diversamente, la scala sub. 9 e il corridoio sub. 8 resteranno beni comuni a servizio degli immobili raggruppati nei due lotto descritti, in quanto indispensabili per la corretta fruizione degli stessi.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21

L'immobile pignorato consiste in un appartamento per civile abitazione con annesso vano cantina facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Via Campo n. 21, edificato su due livelli fuori terra e uno seminterrato. L'appartamento è ubicato al piano terra rialzato del fabbricato, privo di indicazione di numero interno, con ingresso dalla prima porta a sinistra per chi sale la rampa di scale esterna avente origine al di sotto del porticato comune. Esso è composto da soggiorno con cucina a vista, disimpegno, due camere da letto, due bagni, di cui uno con antibagno. Il vano cantina è ubicato al piano seminterrato del fabbricato di cui fa parte, con accesso da scala esterna comune. Esso è composto da due vani comunicanti tra loro. Si precisa che uno dei vani comprende anche il corridoio di accesso sub. 8 comune anche alla cantina sub. 11, privo di tramezzo di delimitazione. Il fabbricato è ubicato in zona periferica del Comune di Camposano, in frazione Faibano, posta a circa 1,2 km a Sud-Est del centro storico, caratterizzata dalla presenza di fabbricati per civili abitazioni e villini, con ridotta presenza di attività commerciali e servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 157, Sub. 10, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 123.662,00

Scelta del metodo di stima

Lo scopo della stima è determinare il prezzo minimo al quale le unità immobiliari in oggetto potranno essere vendute. Pertanto, la determinazione del valore di mercato verrà eseguita ricercando i più probabili valori attribuibili ad essi da compratori e venditori ordinari.

Nella attuale pratica estimativa i metodi applicati per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile sono i seguenti:

- Metodo del confronto di mercato;
- Metodo finanziario per capitalizzazione del reddito;
- Metodo dei costi.

Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (International Valuation Standards) e EVS (European Valuation Standards), oltre alle Linee guida pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti considerazioni:

-Il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il Market Comparison Approach;

-Il metodo finanziario si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il Income Approach;

-Il metodo dei costi (o Cost Approach) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

In questa sede lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni pignorati e della disponibilità di dati.

I valori di riferimento per i beni in argomento sono stati determinati a seguito di una accurata ricerca di mercato, come di seguito descritto, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona.

1) Banca dati O.M.I.

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari istituita dall'Agenzia del Territorio, riferiti ad appartamenti per civile abitazione siti in zona periferica del comune di Camposano (D2 - Periferica/ Faibano, Via Marconi, Via Siciliano, Via Croce, Via San Nicola, Via Capua) per il primo semestre 2025:

Abitazioni civili in stato cons. normale: min. €/mq 870,00 – max. €/mq 1.350,00.

2) Banca dati Borsino Immobiliare

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari reperibili sul sito web borsinoimmobiliare.it, riferiti ad appartamenti per civile abitazione siti in zona periferica del comune di Camposano validi per l'anno 2025:

Abitazioni in stabili di fascia media: min. €/mq 813,00 – max. €/mq 1.347,00.

3) Analisi di mercato

L'indagine di mercato eseguita dallo scrivente è relativa alle compravendite immobiliari di appartamenti per civile abitazione ubicati in zona semicentrale e periferica del comune di Camposano presso le agenzie immobiliari di seguito elencate.

Si precisa che i valori indicati dalle agenzie immobiliari sono esclusivamente riferiti ad un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie lorda.

**** Omissis **** - Nola: min. €/mq 800,00 – max. €/mq 1.400,00;

**** Omissis **** - Nola: min. €/mq 830,00 – max. €/mq 1.380,00.

4) Determinazione del valore di stima

La scelta del metodo di stima da impiegare nel caso in esame è ovviamente influenzato in maniera determinante dal risultato dell'analisi di mercato che, come già precedentemente osservato, è caratterizzato da un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie.

Ne consegue che la base di dati a disposizione dello scrivente non consente l'utilizzo del metodo Market Comparison Approach, che è invece basato sulla comparazione sistematica di una serie di parametri del segmento di mercato di riferimento, rilevabili in maniera certa da un numero sufficiente di transazioni recenti.

L'unica possibile alternativa per effettuare una valutazione attendibile degli immobili sulla base dei valori riscontrati è l'applicazione del metodo del confronto di mercato di tipo monoparametrico, ovvero riferito ad un unico parametro che nel caso in esame, si ribadisce, è espresso in euro per metro quadrato di superficie. Tale metodo è da ritenersi attendibile proprio perché riferito all'unico parametro certamente individuabile con un'analisi di mercato riferita ad un territorio caratterizzato da un discreto numero di transazioni recenti.

Pertanto si procede alla determinazione del più probabile valore di stima dell'immobile oggetto della presente relazione con l'utilizzo del metodo sopra descritto.

Il valore unitario di stima considerato come base per la stima degli immobili pignorati è il seguente: €/mq. 1.100,00, corrispondente al valore medio globale ottenuto a partire dai dati sopra elencati, approssimato per

difetto. A tale valore devono essere apportate opportune correzioni in funzione delle caratteristiche specifiche, così come rilevate in occasione del sopralluogo effettuato, secondo la seguente formula:

Valore di stima = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti di merito

STATO LOCATIVO	CONTRATTO	COEFFICIENTE
Abitazioni libere		0%
Abitazioni locate a canone libero	Durata anni 4 + 4	- 20%
Abitazioni locate stagionalmente o per brevi periodi		- 5%

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato	- 25%	- 25%
Piano terra o rialzato	- 10% -20% senza giardino	- 10% -20% senza giardino
Piano primo	- 10%	- 10%
Piano secondo	- 3%	- 15%
Piano terzo	0%	- 20%
Piani superiori al terzo	+ 5%	- 30%
Ultimo piano	+ 10%	- 30%
Attico	+ 20%	- 20%

STATO CONSERVATIVO	COEFFICIENTE
Da ristrutturare	- 10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+ 5%
Finemente ristrutturato	+ 10%
Nuova costruzione	+ 10%

LUMINOSITA'	NOTE	COEFFICIENTE
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente tutto il giorno	+ 10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente buona parte del giorno	+ 5%
Mediamente luminoso	Soleggiatura diretta presente parte del giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente poco tempo del giorno o assente	- 5%

ESPOSIZIONE E VISTA	COEFFICIENTE
Esterna panoramica	+ 10%
Esterna	+ 5%
Mista	0%
Interna	- 5%
Completamente interna	- 10%

VETUSTA' EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 - 20 anni	0%	0%	- 5%
20 - 40 anni	+ 5%	0%	- 10%
Oltre 40 anni	+ 10%	0%	- 15%

RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE
Autonomo	+ 5%
Centralizzato	0%
Centralizzato c/ contabilizzatore	+ 2%
Assente	- 5%

La superficie commerciale è stata determinata con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa, come già riportato in risposta al quesito "Consistenza immobile", ed è pari a mq. 112,42.

Risulta, di conseguenza, il seguente valore di stima, inteso per un immobile in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero da persone e cose:

Valore di stima: mq. 112,42 x €/mq. 1.100,00 x (1 + 0,00 - 0,10 + 0,05 + 0,00 + 0,00 + 0,00 + 0,05) = Euro 123.662,00.

5) Correzioni del valore di stima

Il valore di stima dei beni pignorati, come precedentemente determinato, deve essere oggetto di alcune correzioni ed adeguamenti che si rendono necessari per tenere conto, ad esempio, degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dello stato di occupazione, dei vincoli ed oneri giuridici.

Gli adeguamenti e le correzioni sono apportati nella misura indicata nell'elenco seguente:

- Regolarizzazione catastale:

Non vi sono difformità riscontrate rispetto alle planimetrie catastali, con l'eccezione della eliminazione di un tramezzo divisorio tra la cantina ed il corridoio comune che, tuttavia, andrà ripristinato per la corretta fruizione del piano seminterrato.

- Regolarizzazione urbanistica

In questa sede si applica una decurtazione percentuale del 15% in quanto lo scrivente non ha potuto eseguire una verifica urbanistica stante l'assenza di grafici di progetto.

-Assenza di garanzia

In questa sede si applica una detrazione percentuale del 2%, per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, delle particolari modalità di vendita.

6) Determinazione del valore di stima finale

Le considerazioni esposte sopra consentono di determinare il valore venale degli immobili in oggetto, sottraendo al valore di stima calcolato le correzioni sopra quantificate, come indicato nella tabella riportata più in basso.

- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21

L'immobile pignorato consiste in un'area di corte derivante dalla demolizione di un piccolo vano deposito ubicata in Via Campo n. 21. L'immobile è di forma rettangolare in pianta ed ha superficie di circa mq. 17. La predetta area si trova all'interno di un più ampio cortile che costituisce un bene comune a tutti gli immobili facenti parte di un fabbricato per civili abitazioni, edificato su due livelli fuori terra ed uno seminterrato, ove è ubicato l'appartamento inserito nel presente lotto. Il fabbricato è ubicato in zona periferica del Comune di Camposano, in frazione Faibano, posta a circa 1,2 km a Sud-Est del centro storico, caratterizzata dalla presenza di fabbricati per civili abitazioni e villini, con ridotta presenza di attività commerciali e servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 157, Sub. 12, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 2.805,00

Scelta del metodo di stima

Lo scopo della stima è determinare il prezzo minimo al quale l'immobile in oggetto potrà essere venduto. Pertanto, la determinazione del valore di mercato verrà eseguita ricercando i più probabili valori attribuibili ad essi da compratori e venditori ordinari.

Nella attuale pratica estimativa i metodi applicati per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile sono i seguenti:

-Metodo del confronto di mercato;

-Metodo finanziario per capitalizzazione del reddito;

-Metodo dei costi.

Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (International Valuation Standards) e EVS (European Valuation Standards), oltre alle Linee guida pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti considerazioni:

-Il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il Market Comparison Approach;

-Il metodo finanziario si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il Income Approach;

-Il metodo dei costi (o Cost Approach) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

In questa sede va preliminarmente osservato che la valutazione dell'area derivante dalla demolizione del preesistente manufatto può essere eseguita in relazione agli usi esclusivamente permessi dalla legge, sebbene nel caso specifico non sia stato possibile accertare la legittimità della edificazione del locale deposito precedentemente insistente sull'area né la legittimità della relativa demolizione.

Pertanto, nel caso in esame si ritiene che il valore di stima dell'immobile possa essere ottenuto a partire dalla attuale destinazione d'uso come corte o giardino, in continuità con la restante corte sub. 1 già censita in catasto come "bene comune non censibile".

Tale area di corte potrà eventualmente essere individuata come pertinenza esclusiva dell'appartamento inserito nel presente lotto.

1) Determinazione del valore di stima

Tenuto conto delle considerazioni che precedono, il valore di stima unitario dell'immobile in argomento potrà essere posto pari a quello già individuato per l'appartamento, pari a €/mq 1.100,00, ed applicando alla sua superficie commerciale individuata nel paragrafo "Consistenza immobile" il coefficiente di ragguaglio pari al 15%, usualmente utilizzato per corti e giardini pertinenziali di appartamenti.

Risulta, di conseguenza, il seguente valore di stima, inteso per un immobile in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero da persone e cose:

Valore di stima: mq. 17,00 x 0,15 x €/mq. 1.100,00 = Euro 2.805,00.

2) Correzioni del valore di stima

Il valore di stima del bene pignorato, come precedentemente determinato, deve essere oggetto di alcune correzioni ed adeguamenti che si rendono necessari per tenere conto, ad esempio, degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dello stato di occupazione, dei vincoli ed oneri giuridici.

Gli adeguamenti e le correzioni sono apportati nella misura indicata nell'elenco seguente:

- Regolarizzazione catastale:

La regolarizzazione catastale richiede la variazione di categoria, qualora urbanisticamente consentito, per un importo pari a € 200,00, come indicato in risposta al quesito "Dati catastali".

- Regolarizzazione urbanistica

In questa sede si applica una decurtazione percentuale del 15% in quanto lo scrivente non ha potuto eseguire una verifica urbanistica stante l'assenza di grafici di progetto.

-Assenza di garanzia

In questa sede si applica una detrazione percentuale del 2%, per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, delle particolari modalità di vendita.

3) Determinazione del valore di stima finale

Le considerazioni esposte sopra consentono di determinare il valore venale dell'immobile in oggetto, sottraendo al valore di stima calcolato le correzioni sopra quantificate, come indicato nella tabella di seguito riportata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Camposano (NA) - Via Campo, 21	112,42 mq	1.100,00 €/mq	€ 123.662,00	100,00%	€ 123.662,00
Bene N° 3 - Corte o resede Camposano (NA) - Via Campo, 21	17,00 mq	165,00 €/mq	€ 2.805,00	100,00%	€ 2.805,00
Valore di stima:					€ 126.467,00

Valore di stima: € 126.467,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	200,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15,00	%

Rischio assunto per mancata garanzia	2,00	%
--------------------------------------	------	---

Valore finale di stima: € 104.767,61

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21

L'immobile pignorato consiste in un appartamento per civile abitazione con annesso vano cantina facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Via Campo n. 21, edificato su due livelli fuori terra e uno seminterrato. L'appartamento è ubicato al piano primo del fabbricato, privo di indicazione di numero interno, con ingresso dalla seconda porta a sinistra per chi sale la rampa di scale esterna avente origine al di sotto del porticato comune. Esso è composto da soggiorno con cucina a vista, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, di cui uno con antibagno. Completa l'appartamento un ampio terrazzo scoperto a livello. Il vano cantina è ubicato al piano seminterrato del fabbricato di cui fa parte, con accesso da scala esterna e corridoio di accesso comuni. Esso è composto da due vani comunicanti tra loro. Si precisa che il corridoio di accesso identificato in catasto come sub. 8 comune anche alla cantina sub. 10, è privo di delimitazioni con quest'ultima. Il fabbricato è ubicato in zona periferica del Comune di Camposano, in frazione Faibano, posta a circa 1,2 km a Sud-Est del centro storico, caratterizzata dalla presenza di fabbricati per civili abitazioni e villini, con ridotta presenza di attività commerciali e servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 157, Sub. 11, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 154.572,00

Scelta del metodo di stima

Lo scopo della stima è determinare il prezzo minimo al quale le unità immobiliari in oggetto potranno essere vendute. Pertanto, la determinazione del valore di mercato verrà eseguita ricercando i più probabili valori attribuibili ad essi da compratori e venditori ordinari.

Nella attuale pratica estimativa i metodi applicati per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile sono i seguenti:

- Metodo del confronto di mercato;
- Metodo finanziario per capitalizzazione del reddito;
- Metodo dei costi.

Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (International Valuation Standards) e EVS (European Valuation Standards), oltre alle Linee guida pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti considerazioni:

-Il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il Market Comparison Approach;

-Il metodo finanziario si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il Income Approach;

-Il metodo dei costi (o Cost Approach) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

In questa sede lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni pignorati e della disponibilità di dati.

I valori di riferimento per i beni in argomento sono stati determinati a seguito di una accurata ricerca di mercato, come di seguito descritto, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona.

1) Banca dati O.M.I.

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari istituita dall'Agenzia del Territorio, riferiti ad appartamenti per civile abitazione siti in zona periferica del comune di Camposano (D2 - Periferica/ Faibano, Via Marconi, Via Siciliano, Via Croce, Via San Nicola, Via Capua) per il primo semestre 2025:

Abitazioni civili in stato cons. normale: min. €/mq 870,00 – max. €/mq 1.350,00.

2) Banca dati Borsino Immobiliare

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari reperibili sul sito web borsinoimmobiliare.it, riferiti ad appartamenti per civile abitazione siti in zona periferica del comune di Camposano validi per l'anno 2025:

Abitazioni in stabili di fascia media: min. €/mq 813,00 – max. €/mq 1.347,00.

3) Analisi di mercato

L'indagine di mercato eseguita dallo scrivente è relativa alle compravendite immobiliari di appartamenti per civile abitazione ubicati in zona semicentrale e periferica del comune di Camposano presso le agenzie immobiliari di seguito elencate.

Si precisa che i valori indicati dalle agenzie immobiliari sono esclusivamente riferiti ad un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie lorda.

**** Omissis **** - Nola: min. €/mq 800,00 – max. €/mq 1.400,00;

**** Omissis **** - Nola: min. €/mq 830,00 – max. €/mq 1.380,00.

4) Determinazione del valore di stima

La scelta del metodo di stima da impiegare nel caso in esame è ovviamente influenzato in maniera determinante dal risultato dell'analisi di mercato che, come già precedentemente osservato, è caratterizzato da un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie.

Ne consegue che la base di dati a disposizione dello scrivente non consente l'utilizzo del metodo Market Comparison Approach, che è invece basato sulla comparazione sistematica di una serie di parametri del segmento di mercato di riferimento, rilevabili in maniera certa da un numero sufficiente di transazioni recenti.

L'unica possibile alternativa per effettuare una valutazione attendibile degli immobili sulla base dei valori riscontrati è l'applicazione del metodo del confronto di mercato di tipo monoparametrico, ovvero riferito ad un unico parametro che nel caso in esame, si ribadisce, è espresso in euro per metro quadrato di superficie. Tale metodo è da ritenersi attendibile proprio perché riferito all'unico parametro certamente individuabile con un'analisi di mercato riferita ad un territorio caratterizzato da un discreto numero di transazioni recenti.

Pertanto si procede alla determinazione del più probabile valore di stima dell'immobile oggetto della presente relazione con l'utilizzo del metodo sopra descritto.

Il valore unitario di stima considerato come base per la stima degli immobili pignorati è il seguente: €/mq. 1.100,00, corrispondente al valore medio globale ottenuto a partire dai dati sopra elencati, approssimato per difetto. A tale valore devono essere apportate opportune correzioni in funzione delle caratteristiche specifiche, così come rilevate in occasione del sopralluogo effettuato, secondo la seguente formula:

Valore di stima = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti di merito

STATO LOCATIVO	CONTRATTO	COEFFICIENTE
Abitazioni libere		0%
Abitazioni locate a canone libero	Durata anni 4 + 4	- 20%
Abitazioni locate stagionalmente o per brevi periodi		- 5%

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato	- 25%	- 25%
Piano terra o rialzato	- 10% -20% senza giardino	- 10% -20% senza giardino
Piano primo	- 10%	- 10%
Piano secondo	- 3%	- 15%
Piano terzo	0%	- 20%
Piani superiori al terzo	+ 5%	- 30%
Ultimo piano	+ 10%	- 30%

Attico	+ 20%	- 20%
--------	-------	-------

STATO CONSERVATIVO	COEFFICIENTE
Da ristrutturare	- 10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+ 5%
Finemente ristrutturato	+ 10%
Nuova costruzione	+ 10%

LUMINOSITA'	NOTE	COEFFICIENTE
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente tutto il giorno	+ 10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente buona parte del giorno	+ 5%
Mediamente luminoso	Soleggiatura diretta presente parte del giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente poco tempo del giorno o assente	- 5%

ESPOSIZIONE E VISTA	COEFFICIENTE
Esterna panoramica	+ 10%
Esterna	+ 5%
Mista	0%
Interna	- 5%
Completamente interna	- 10%

VETUSTA' EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 - 20 anni	0%	0%	- 5%
20 - 40 anni	+ 5%	0%	- 10%
Oltre 40 anni	+ 10%	0%	- 15%

RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE
Autonomo	+ 5%
Centralizzato	0%
Centralizzato c/ contabilizzatore	+ 2%
Assente	- 5%

La superficie commerciale è stata determinata con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa, come già riportato in risposta al quesito "Consistenza immobile", ed è pari a mq. 140,52.

Risulta, di conseguenza, il seguente valore di stima, inteso per un immobile in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero da persone e cose:

Valore di stima: mq. 140,52 x €/mq. 1.100,00 x (1 + 0,00 - 0,10 + 0,05 + 0,00 + 0,00 + 0,00 + 0,05) = Euro 154.572,00.

5) Correzioni del valore di stima

Il valore di stima dei beni pignorati, come precedentemente determinato, deve essere oggetto di alcune correzioni ed adeguamenti che si rendono necessari per tenere conto, ad esempio, degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dello stato di occupazione, dei vincoli ed oneri giuridici.

Gli adeguamenti e le correzioni sono apportati nella misura indicata nell'elenco seguente:

- Regolarizzazione catastale:

Non vi sono difformità riscontrate rispetto alle planimetrie catastali, con l'eccezione della eliminazione di un tramezzo divisorio tra la cantina ed il corridoio comune che, tuttavia, andrà ripristinato per la corretta fruizione del piano seminterrato.

- Regolarizzazione urbanistica

In questa sede si applica una decurtazione percentuale del 15% in quanto lo scrivente non ha potuto eseguire una verifica urbanistica stante l'assenza di grafici di progetto.

-Assenza di garanzia

In questa sede si applica una detrazione percentuale del 2%, per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, delle particolari modalità di vendita.

6) Determinazione del valore di stima finale

Le considerazioni esposte sopra consentono di determinare il valore venale degli immobili in oggetto, sottraendo al valore di stima calcolato le correzioni sopra quantificate, come indicato nella tabella riportata più in basso.

- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21

L'immobile pignorato consiste in un'area di corte derivante dalla demolizione di un piccolo vano deposito ubicata in Via Campo n. 21. L'immobile è di forma a "L" in pianta ed ha superficie di circa mq. 18. La predetta area si trova all'interno di un più ampio cortile che costituisce un bene comune a tutti gli immobili facenti parte di un fabbricato per civili abitazioni, edificato su due livelli fuori terra ed uno seminterrato, ove è ubicato l'appartamento inserito nel presente lotto. Il fabbricato è ubicato in zona periferica del Comune di Camposano, in frazione Faibano, posta a circa 1,2 km a Sud-Est del centro storico, caratterizzata dalla presenza di fabbricati per civili abitazioni e villini, con ridotta presenza di attività commerciali e servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 157, Sub. 12, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 2.970,00

Scelta del metodo di stima

Lo scopo della stima è determinare il prezzo minimo al quale l'immobile in oggetto potrà essere venduto. Pertanto, la determinazione del valore di mercato verrà eseguita ricercando i più probabili valori attribuibili ad essi da compratori e venditori ordinari.

Nella attuale pratica estimativa i metodi applicati per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile sono i seguenti:

- Metodo del confronto di mercato;
- Metodo finanziario per capitalizzazione del reddito;
- Metodo dei costi.

Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (International Valuation Standards) e EVS (European Valuation Standards), oltre alle Linee guida pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti considerazioni:

-Il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il Market Comparison Approach;

-Il metodo finanziario si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il Income Approach;

-Il metodo dei costi (o Cost Approach) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

In questa sede va preliminarmente osservato che la valutazione dell'area derivante dalla demolizione del preesistente manufatto può essere eseguita in relazione agli usi esclusivamente permessi dalla legge, sebbene nel caso specifico non sia stato possibile accertare la legittimità della edificazione del locale deposito precedentemente insistente sull'area né la legittimità della relativa demolizione.

Pertanto, nel caso in esame si ritiene che il valore di stima dell'immobile possa essere ottenuto a partire dalla attuale destinazione d'uso come corte o giardino, in continuità con la restante corte sub. 1 già censita in catasto come "bene comune non censibile".

Tale area di corte potrà eventualmente essere individuata come pertinenza esclusiva dell'appartamento inserito nel presente lotto.

1) Determinazione del valore di stima

Tenuto conto delle considerazioni che precedono, il valore di stima unitario dell'immobile in argomento potrà essere posto pari a quello già individuato per l'appartamento, pari a €/mq 1.100,00, ed applicando alla sua superficie commerciale individuata nel paragrafo "Consistenza immobile" il coefficiente di ragguglio pari al 15%, usualmente utilizzato per corti e giardini pertinenziali di appartamenti.

Risulta, di conseguenza, il seguente valore di stima, inteso per un immobile in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero da persone e cose:

Valore di stima: mq. 18,00 x 0,15 x €/mq. 1.100,00 = Euro 2.970,00.

2) Correzioni del valore di stima

Il valore di stima del bene pignorato, come precedentemente determinato, deve essere oggetto di alcune correzioni ed adeguamenti che si rendono necessari per tenere conto, ad esempio, degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dello stato di occupazione, dei vincoli ed oneri giuridici.

Gli adeguamenti e le correzioni sono apportati nella misura indicata nell'elenco seguente:

- Regolarizzazione catastale:

La regolarizzazione catastale richiede la variazione di categoria, qualora urbanisticamente consentito, per un importo pari a € 200,00, come indicato in risposta al quesito "Dati catastali".

- Regolarizzazione urbanistica

In questa sede si applica una decurtazione percentuale del 15% in quanto lo scrivente non ha potuto eseguire una verifica urbanistica stante l'assenza di grafici di progetto.

-Assenza di garanzia

In questa sede si applica una detrazione percentuale del 2%, per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, delle particolari modalità di vendita.

3) Determinazione del valore di stima finale

Le considerazioni esposte sopra consentono di determinare il valore venale dell'immobile in oggetto, sottraendo al valore di stima calcolato le correzioni sopra quantificate, come indicato nella tabella di seguito riportata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Camposano (NA) - Via Campo, 21	140,52 mq	1.100,00 €/mq	€ 154.572,00	100,00%	€ 154.572,00
Bene N° 4 - Corte o resede Camposano (NA) - Via Campo, 21	18,00 mq	165,00 €/mq	€ 2.970,00	100,00%	€ 2.970,00
Valore di stima:					€ 157.542,00

Valore di stima: € 157.542,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	200,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	2,00	%

Valore finale di stima: € 130.559,86

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.

Santa Maria Capua Vetere, li 09/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gaudiano Sabino Maria

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21

L'immobile pignorato consiste in un appartamento per civile abitazione con annesso vano cantina facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Via Campo n. 21, edificato su due livelli fuori terra e uno seminterrato. L'appartamento è ubicato al piano terra rialzato del fabbricato, privo di indicazione di numero interno, con ingresso dalla prima porta a sinistra per chi sale la rampa di scale esterna avente origine al di sotto del porticato comune. Esso è composto da soggiorno con cucina a vista, disimpegno, due camere da letto, due bagni, di cui uno con antibagno. Il vano cantina è ubicato al piano seminterrato del fabbricato di cui fa parte, con accesso da scala esterna comune. Esso è composto da due vani comunicanti tra loro. Si precisa che uno dei vani comprende anche il corridoio di accesso sub. 8 comune anche alla cantina sub. 11, privo di tramezzo di delimitazione. Il fabbricato è ubicato in zona periferica del Comune di Camposano, in frazione Faibano, posta a circa 1,2 km a Sud-Est del centro storico, caratterizzata dalla presenza di fabbricati per civili abitazioni e villini, con ridotta presenza di attività commerciali e servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 157, Sub. 10, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: La verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento è stata eseguita sulla base della documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, nonché delle prescrizioni del vigente P.R.G. e del Regolamento edilizio comunale.

- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21

L'immobile pignorato consiste in un'area di corte derivante dalla demolizione di un piccolo vano deposito ubicata in Via Campo n. 21. L'immobile è di forma rettangolare in pianta ed ha superficie di circa mq. 17. La predetta area si trova all'interno di un più ampio cortile che costituisce un bene comune a tutti gli immobili facenti parte di un fabbricato per civili abitazioni, edificato su due livelli fuori terra ed uno seminterrato, ove è ubicato l'appartamento inserito nel presente lotto. Il fabbricato è ubicato in zona periferica del Comune di Camposano, in frazione Faibano, posta a circa 1,2 km a Sud-Est del centro storico, caratterizzata dalla presenza di fabbricati per civili abitazioni e villini, con ridotta presenza di attività commerciali e servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 157, Sub. 12, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: La verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento è stata eseguita sulla base della documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, nonché delle prescrizioni del vigente P.R.G. e del Regolamento edilizio comunale

Prezzo base d'asta: € 104.767,61

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21

L'immobile pignorato consiste in un appartamento per civile abitazione con annesso vano cantina facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Via Campo n. 21, edificato su due livelli fuori terra e uno seminterrato. L'appartamento è ubicato al piano primo del fabbricato, privo di indicazione di numero interno, con ingresso dalla seconda porta a sinistra per chi sale la rampa di scale esterna avente origine al di sotto del porticato comune. Esso è composto da soggiorno con cucina a vista, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, di cui uno con antibagno. Completa l'appartamento un ampio terrazzo scoperto a livello. Il vano cantina è ubicato al piano seminterrato del fabbricato di cui fa parte, con accesso da scala esterna e corridoio di accesso

comuni. Esso è composto da due vani comunicanti tra loro. Si precisa che il corridoio di accesso identificato in catasto come sub. 8 comune anche alla cantina sub. 10, è privo di delimitazioni con quest'ultima. Il fabbricato è ubicato in zona periferica del Comune di Camposano, in frazione Faibano, posta a circa 1,2 km a Sud-Est del centro storico, caratterizzata dalla presenza di fabbricati per civili abitazioni e villini, con ridotta presenza di attività commerciali e servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 157, Sub. 11, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: La verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento è stata eseguita sulla base della documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, nonché delle prescrizioni del vigente P.R.G. e del Regolamento edilizio comunale

- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Camposano (NA) - Via Campo, 21

L'immobile pignorato consiste in un'area di corte derivante dalla demolizione di un piccolo vano deposito ubicata in Via Campo n. 21. L'immobile è di forma a "L" in pianta ed ha superficie di circa mq. 18. La predetta area si trova all'interno di un più ampio cortile che costituisce un bene comune a tutti gli immobili facenti parte di un fabbricato per civili abitazioni, edificato su due livelli fuori terra ed uno seminterrato, ove è ubicato l'appartamento inserito nel presente lotto. Il fabbricato è ubicato in zona periferica del Comune di Camposano, in frazione Faibano, posta a circa 1,2 km a Sud-Est del centro storico, caratterizzata dalla presenza di fabbricati per civili abitazioni e villini, con ridotta presenza di attività commerciali e servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 157, Sub. 12, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: La verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento è stata eseguita sulla base della documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, nonché delle prescrizioni del vigente P.R.G. e del Regolamento edilizio comunale

Prezzo base d'asta: € 130.559,86

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 59/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 104.767,61

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Camposano (NA) - Via Campo, 21		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 157, Sub. 10, Categoria A3	Superficie	112,42 mq
Stato conservativo:	Sulla base di quanto riscontrato in occasione dei sopralluoghi effettuati, lo stato conservativo dell'immobile pignorato si può definire complessivamente buono. Infatti, le finiture interne ed esterne si presentano in buone condizioni, risalenti a lavori di ristrutturazione presumibilmente eseguiti in tempi recenti. Non sono stati riscontrati particolari problemi che necessitano di interventi di manutenzione urgenti.		
Descrizione:	L'immobile pignorato consiste in un appartamento per civile abitazione con annesso vano cantina facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Via Campo n. 21, edificato su due livelli fuori terra e uno seminterrato. L'appartamento è ubicato al piano terra rialzato del fabbricato, privo di indicazione di numero interno, con ingresso dalla prima porta a sinistra per chi sale la rampa di scale esterna avente origine al di sotto del porticato comune. Esso è composto da soggiorno con cucina a vista, disimpegno, due camere da letto, due bagni, di cui uno con antibagno. Il vano cantina è ubicato al piano seminterrato del fabbricato di cui fa parte, con accesso da scala esterna comune. Esso è composto da due vani comunicanti tra loro. Si precisa che uno dei vani comprende anche il corridoio di accesso sub. 8 comune anche alla cantina sub. 11, privo di tramezzo di delimitazione. Il fabbricato è ubicato in zona periferica del Comune di Camposano, in frazione Faibano, posta a circa 1,2 km a Sud-Est del centro storico, caratterizzata dalla presenza di fabbricati per civili abitazioni e villini, con ridotta presenza di attività commerciali e servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento è occupato a titolo di abitazione principale dalla debitrice **** Omissis **** unitamente al proprio nucleo familiare, composto da coniuge e due figli minori.		

Bene N° 3 - Corte o resede			
Ubicazione:	Camposano (NA) - Via Campo, 21		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 157, Sub. 12, Categoria C2	Superficie	17,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è definibile come discreto, atteso che esso è costituito da un'area di corte in parte pavimentata ed in parte sistemata a verde.		
Descrizione:	L'immobile pignorato consiste in un'area di corte derivante dalla demolizione di un piccolo vano deposito ubicata in Via Campo n. 21. L'immobile è di forma rettangolare in pianta ed ha superficie di circa mq. 17. La predetta area si trova all'interno di un più ampio cortile che costituisce un bene comune a tutti gli		

	immobili facenti parte di un fabbricato per civili abitazioni, edificato su due livelli fuori terra ed uno seminterrato, ove è ubicato l'appartamento inserito nel presente lotto. Il fabbricato è ubicato in zona periferica del Comune di Camposano, in frazione Faibano, posta a circa 1,2 km a Sud-Est del centro storico, caratterizzata dalla presenza di fabbricati per civili abitazioni e villini, con ridotta presenza di attività commerciali e servizi.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile costituisce di fatto una porzione del cortile che circonda il fabbricato ove è ubicato l'appartamento facente parte del presente lotto. Non si è riscontrato alcuno stato di occupazione, attesa anche l'assenza di delimitazioni con il cortile del fabbricato.

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 130.559,86

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Camposano (NA) - Via Campo, 21		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 157, Sub. 11, Categoria A3	Superficie	140,52 mq
Stato conservativo:	Sulla base di quanto riscontrato in occasione dei sopralluoghi effettuati, lo stato conservativo dell'immobile pignorato si può definire complessivamente buono. Infatti, le finiture interne ed esterne si presentano in buone condizioni, risalenti a lavori di ristrutturazione presumibilmente eseguiti in tempi recenti. Non sono stati riscontrati particolari problemi che necessitano di interventi di manutenzione urgenti.		
Descrizione:	L'immobile pignorato consiste in un appartamento per civile abitazione con annesso vano cantina facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Via Campo n. 21, edificato su due livelli fuori terra e uno seminterrato. L'appartamento è ubicato al piano primo del fabbricato, privo di indicazione di numero interno, con ingresso dalla seconda porta a sinistra per chi sale la rampa di scale esterna avente origine al di sotto del porticato comune. Esso è composto da soggiorno con cucina a vista, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, di cui uno con antibagno. Completa l'appartamento un ampio terrazzo scoperto a livello. Il vano cantina è ubicato al piano seminterrato del fabbricato di cui fa parte, con accesso da scala esterna e corridoio di accesso comuni. Esso è composto da due vani comunicanti tra loro. Si precisa che il corridoio di accesso identificato in catasto come sub. 8 comune anche alla cantina sub. 10, è privo di delimitazioni con quest'ultima. Il fabbricato è ubicato in zona periferica del Comune di Camposano, in frazione Faibano, posta a circa 1,2 km a Sud-Est del centro storico, caratterizzata dalla presenza di fabbricati per civili abitazioni e villini, con ridotta presenza di attività commerciali e servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento è occupato dalla debitrice **** Omissis **** a titolo di abitazione principale.		

Bene N° 4 - Corte o resede			
Ubicazione:	Camposano (NA) - Via Campo, 21		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Corte o resede	Superficie	18,00 mq

	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 157, Sub. 12, Categoria C2		
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è definibile come discreto, atteso che esso è costituito da un'area di corte sistemata a verde.		
Descrizione:	L'immobile pignorato consiste in un'area di corte derivante dalla demolizione di un piccolo vano deposito ubicata in Via Campo n. 21. L'immobile è di forma a "L" in pianta ed ha superficie di circa mq. 18. La predetta area si trova all'interno di un più ampio cortile che costituisce un bene comune a tutti gli immobili facenti parte di un fabbricato per civili abitazioni, edificato su due livelli fuori terra ed uno seminterrato, ove è ubicato l'appartamento inserito nel presente lotto. Il fabbricato è ubicato in zona periferica del Comune di Camposano, in frazione Faibano, posta a circa 1,2 km a Sud-Est del centro storico, caratterizzata dalla presenza di fabbricati per civili abitazioni e villini, con ridotta presenza di attività commerciali e servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile costituisce di fatto una porzione del cortile che circonda il fabbricato ove è ubicato l'appartamento facente parte del presente lotto. Non si è riscontrato alcuno stato di occupazione, attesa anche l'assenza di delimitazioni con il cortile del fabbricato.		