

TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Nardo Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 131/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 131/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12

All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Di Nardo Mario, con studio in Traversa Torre - 84016 - Pagani (SA), email mario.dinardo@tiscali.it, PEC mario.dinardo@ordingsa.it, Tel. 333 4154666, Fax 06 233212916, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ 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 Sant'Anastasia (NA) - Via Piccioli n.9

DESCRIZIONE

Appartamento in stabile al piano Terra alla via Piccioli n.9 nel comune di Sant'Anastasia. L'immobile risulta identificato catastalmente al foglio 5 particella 704 subalterno 1; consistenza vani 8,5. Appartamento in buone condizioni e con ottima metratura. Le camere sono ampie e dotate di ampi balconi. Dagli atti risulta essere abusivo.

L'immobile risulta di proprietà del sig. **** Omissis ****.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - Via Piccioli n.9

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione agli atti risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

Il sig **** Omissis **** risulta alla data del 22/08/2024 di stato LIBERO -

CONFINI

L'immobile confina a Sud, Est ed Ovest con parte condominiale. Confina a Nord con Beneduce Giuseppe

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Villino	163,00 mq	181,00 mq	1	181,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				181,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				181,00 mq		

L'immobile consta di 181 metri quadri di cui 171 escluse le aree scoperte.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di esecuzione è di proprietà esclusiva (1/1) del signor **** Omissis **** giusto atto di compravendita rogato dal Notaio **** Omissis **** il 7 settembre 2012 (Repertorio 103/48) e trascritto il 21 settembre 2012 presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (NAPOLI 2) ai numeri 37599/29319. L'acquisto avviene dai signori **** Omissis **** ai quali perviene giusta successione **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	5	704	1		A7	1	8,5 vani	181 mq	504,84 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa che nell'atto di acquisto viene fornita un numero di licenza edilizia a seguito di domanda di condono 47/85- La prima non è stata riscontrata presso il Comune e la seconda è stata dichiarata improcedibile : "la commissione Condonò con prot. 32728 del 07/11/2017 esprimeva l'improcedibilità della pratica di condono, per carenza documentale ".

PATTI

Nulla da osservare

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è buono

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dallo spazio antistante il fabbricato e la parte delle scale di accesso ai vari sub del fabbricato stesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non si è riscontrato nulla

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione è in c.a. conOMPAGNATURE standard. Sono presenti doppi infissi in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 29/05/1980 al 12/05/1998	**** Omissis ****	COSTITUZIONE del 29/05/1980 in atti dal 30/06/1987 .892/1980)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/05/1998 al 07/09/2012	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/05/1998 - US Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 4067 n. 8083 registrato in data 11/11/1998 - SUCCESSIONE Voltura n. 35901.1/1998 - Pratica n. 197166 in atti dal 09/11/2000			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/09/2012	**** Omissis ****	Atto del 07/09/2012 Pubblico ufficiale MAIELLO SALVATORE Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 103 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29319.1/2012 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 21/09/2012			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAIELLO SALVATORE			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'immobile è di titolarità del signor **** Omissis **** nato ad Afragola (NA) il 20 dicembre 1960, per i diritti pari ad 1000/1000 di proprietà, giusto atto di compravendita rogato dal Notaio **** Omissis **** il 07 settembre 2012, Repertorio 103/48, trascritto presso il 21 settembre 2012 ai NN.37599/29319 di formalità. L'immobile proviene dai signori **** Omissis ****. A questi ultimi pervengono giusta successione del signor **** Omissis ****, presentata presso l'Ufficio del Registro di Napoli il 11 novembre 1998 al numero 8083

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

L'elenco delle formalità presenti sul bene sono le seguenti :

1. TRASCRIZIONE del 21/09/2012 - Registro Particolare 29319 Registro Generale 37599
Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 103/48 del 07/09/2012

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 21/09/2012 - Registro Particolare 29320 Registro Generale 37600
Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 103/48 del 07/09/2012

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 21/09/2012 - Registro Particolare 3769 Registro Generale 37601
Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 104/49 del 07/09/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Capitale € 84.223,20
Tasso interesse annuo 3,121% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 168.446,40
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 18/07/2024 - Registro Particolare 29097 Registro Generale 36987
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI NOLA Repertorio 3219 del 22/06/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si rimanda alle note in allegato.

NORMATIVA URBANISTICA

Per l'immobile è stata prodotta domanda di condono 47/85 dichiarata non procedibile dagli Uffici preposti a seguito di richieste di integrazione

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'analisi degli atti, nonché l'accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale ha dato il seguente riscontro :

"In riscontro alla vs richiesta 14/10/2024 annotata al prot. n. 31899 relativa all'oggetto, a corredo della documentazione visionata ed estratto in copia in data 12/11/2024 della pratica di condono prot. 6784 del 26/04/1986 di cui alla legge 47/85, (P.E. 685/47) a nome del sig. **** Omissis ****, si fa presente che agli atti di questi uffici risulta quanto segue :

1) ai fini dell'istruttoria per il rilascio di concessione in sanatoria dell'immobile abusivamente realizzato, con raccomandata A/R prot. 28073 del 26/10/2015 Ã" stato richiesto agli eredi documentazione integrativa alla domanda di sanatoria;

2) a commissione Condonò con prot. 32728 del 07/11/2017 esprimeva l'improcedibilità della pratica di condono, per carenza documentale "

L'immobile sarà considerato privo di licenza edilizia. Dall'analisi degli atti, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non si riscontra quanto nell'atto di trasferimento. La valutazione economica terrà conto di quanto riscontrato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile si trova in un condominio. Non sono presenti oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - Via Piccioli n.9
Appartamento in stabile al piano Terra alla via Piccioli n.9 nel comune di Sant'Anastasia. L'immobile risulta identificato catastalmente al foglio 5 particella 704 subalterno 1; consistenza vani 8,5. Appartamento in buone condizioni e con ottima metratura. Le camere sono ampie e dotate di ampi balconi. Dagli atti risulta essere abusivo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 704, Sub. 1, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 60.598,80
Il criterio di stima scelto ed utilizzato è quello fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (da ora in avanti OMI). Questo utilizza il fattore posizionale al fine di evidenziare le differenze di valore tra le varie unità immobiliari (Allegati OMI).
Il Territorio nazionale risulta diviso in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).
Pertanto ogni Comune è segmentato in una o più zone omogenee.
La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.
Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea.
Al fine, poi, di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI sono raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale). Per il comune di Santanastasia si evidenziano, per la zona di competenza e per la tipologia di immobile, i seguenti valori per l'abitazione (ALLEGATI OMI) :
Valore Minimo vendita (€/mq) 980,00
Valore Massimo vendita (€/mq)) 1500,00
Valore medio (€/mq) 1240,00

$V_{base\ stimato} = V_{mu} \times C_i \times S_c$

Dove: V_{mu} : valore medio a mq

C_i : coefficienti di merito o correttivi

S_c : superficie commerciale

Per la S_c si assume il valore rilevato sui luoghi con gli strumenti in mio possesso, assumendo il valore medio. Per le condizioni funzionali riscontrate (impianti, vicinanza dal centro etc), si assumerà un coefficiente correttivo pari a 0,90 per l'appartamento

Si ridurrà il valore ottenuto del 70% in considerazione della situazione urbanistica e di quanto riscontrato nell'atto di acquisto.

Tutto quanto sopra richiamato si riverbera sul costo al m^2 che diventa alla fine dei calcoli € /mq 334,80. (Per il calcolo si effettuino $(1240 \times 0,9 \times 0,30)$. Il risultato finale è pari a € 60598,8

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sant'Anastasia (NA) - Via Piccioli n.9	181,00 mq	334,80 €/mq	€ 60.598,80	100,00%	€ 60.598,80
				Valore di stima:	€ 60.598,80

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.

Pagani, li 22/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Nardo Mario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - Atto di acquisto
- ✓ Estratti di mappa - Estratto di Mappa
- ✓ Foto - Allegato Foto
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria Catastale



- ✓ Visure e schede catastali - Visura Catastale
- ✓ Altri allegati - Comunicazione Comune
- ✓ Altri allegati - Ispezioni e formalità
- ✓ Altri allegati - Certificato stato e residenza dell'intestatario
- ✓ Altri allegati - Indici OMI



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - Via Piccioli n.9
Appartamento in stabile al piano Terra alla via Piccioli n.9 nel comune di Sant'Anastasia. L'immobile risulta identificato catastalmente al foglio 5 particella 704 subalterno 1; consistenza vani 8,5. Appartamento in buone condizioni e con ottima metratura. Le camere sono ampie e dotate di ampi balconi. Dagli atti risulta essere abusivo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 704, Sub. 1, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per l'immobile è stata prodotta domanda di condono 47/85 dichiarata non procedibile dagli Uffici preposti a seguito di richieste di integrazione

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 131/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sant'Anastasia (NA) - Via Piccioli n.9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 704, Sub. 1, Categoria A7	Superficie	181,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è buono		
Descrizione:	Appartamento in stabile al piano Terra alla via Piccioli n.9 nel comune di Sant'Anastasia. L'immobile risulta identificato catastalmente al foglio 5 particella 704 subalterno 1; consistenza vani 8,5. Appartamento in buone condizioni e con ottima metratura. Le camere sono ampie e dotate di ampi balconi. Dagli atti risulta essere abusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		