



TRIBUNALE DI NOLA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto Arch. Erminia Sicignano, nel Giudizio di divisione 4890/2022 del R.G.E.

Promossa da

xxxxxxxxxxxxxxxx – *Succursale Italiana C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx sede*
in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (MI)

contro

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

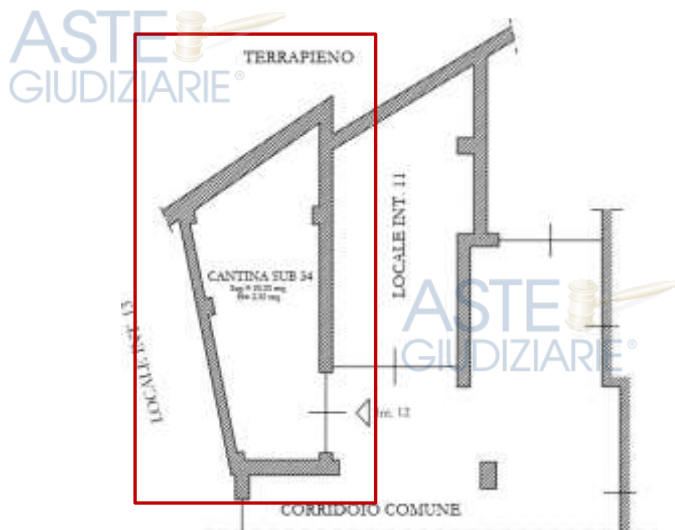


PREMESSA

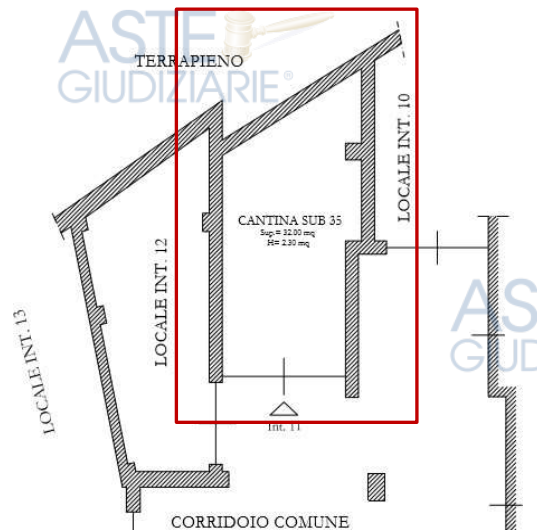
La sottoscritta Arch. Erminia Sicignano, mail ermia@inwind.it, PEC erminia.sicignano@archiworldpec.it, tel. 338.224.52.51, veniva nominato in data 24.11.2022 CTU nel giudizio avente ad oggetto la divisione nascente nell'ambito del procedimento espropriativo immobiliare (R.G. 188/2021 riunita all'Esecuzione Immobiliare R.G. 44/2021) a seguito di ordinanza del giudice dell'esecuzione ex art. 600 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. In data 26.10.2023 il GE, esaminata la perizia di stima, chiedeva integrazione mediante prospetto del progetto divisionale per quote.

Il CTU, unitamente al custode giudiziario e previo avviso alle parti, effettuava accesso presso il compendio oggetto di divisione in data 19.12.2022 ed in data 23.2.2024.





Rilievo dello stato dei luoghi (locales deposito sub 34)

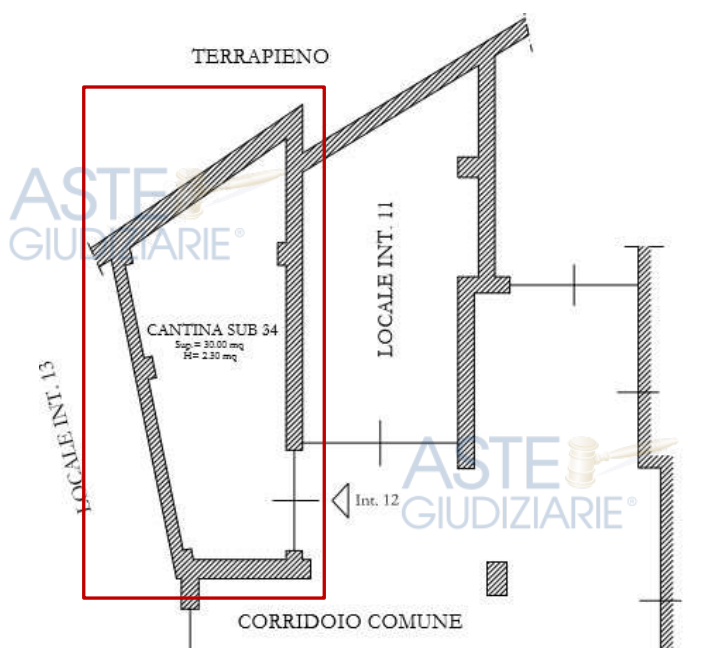


Rilievo dello stato dei luoghi (locales deposito sub 35)

Corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi rinvenuto

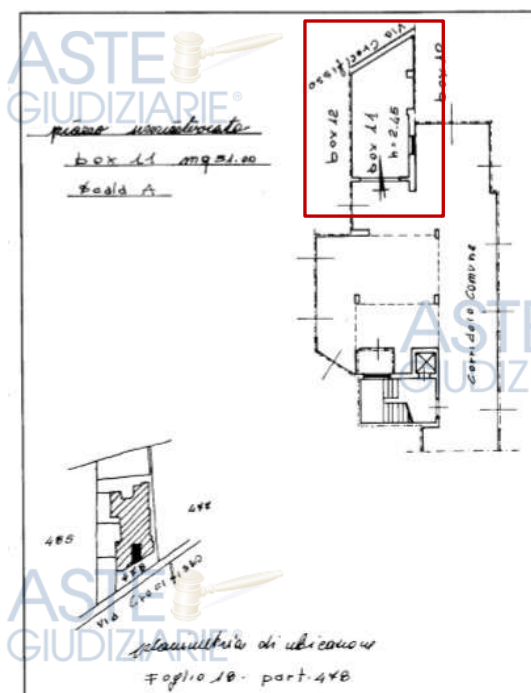
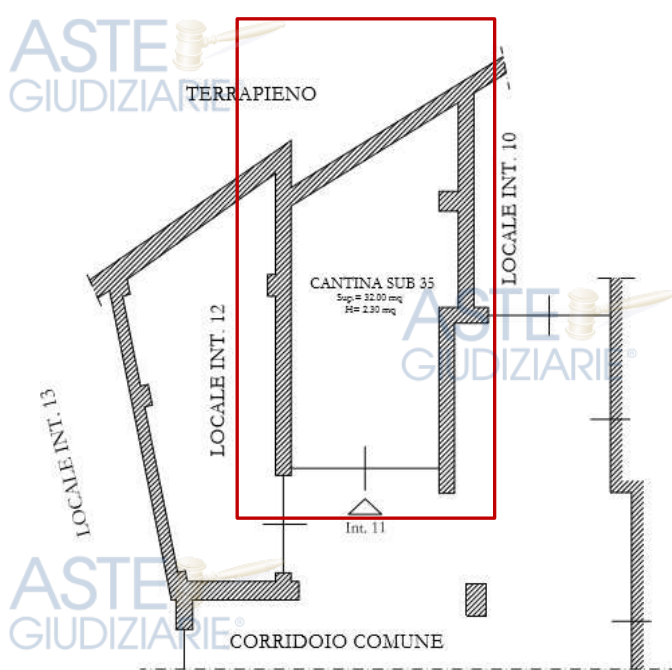
Lo stato rinvenuto sui luoghi risulta conforme a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali (cfr.

Allegato 4 – doc.2 e Allegato 7 – doc.2).



Planimetria di confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale - sub 34





Planimetria di confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale - sub 35

- 2) Verifichi se il compendio oggetto di divisione sia comodamente divisibile ai sensi dell'art. 720 c.c., tenendo conto che la comoda divisibilità postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete tendenzialmente omogenee (ad esempio con ugual numero di lotti) e suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non deve incidere sull'originaria destinazione del bene e non deve comportare un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero (tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso), nonché che l'eventuale previsione di conguagli non incida in maniera significativa (le porzioni, cioè, devono avere valore pressoché identico e gli eventuali conguagli devono incidere in misura non superiore al 10-15% del valore della porzione).

Il compendio oggetto di divisione, composto da n.2 beni omogenei con valori pressoché identici, considerato il numero dei condividenti (n.2 condividenti, ognuno proprietario della quota di 1/2), è da ritenersi comodamente divisibile ai sensi dell'art. 720 c.c., in quanto è possibile formare n.2 lotti ovvero, n.2 porzioni materiali pari al numero dei condividenti, ognuna suscettibile di autonomo e libero godimento, senza incidere sulla destinazione dei beni e senza comportare deprezzamenti dei valori delle singole quote.

Si rappresenta che **non ricorrono** elementi che possano valorizzare una deroga al sorteggio, in quanto, anche in seguito ad accesso presso i luoghi del 23 febbraio 2024, effettuato unitamente al

custode giudiziario, entrambi gli immobili sono risultati nella detenzione del condividente sig.

XXXXXXXXXXXXXX.

3) in caso di accertata comoda divisibilità del compendio, proceda il C.T.U. alla predisposizione di un progetto di divisione.

A questo riguardo, il C.T.U. procederà come segue:

- **individuai anzitutto un numero di porzioni materiali pari al numero dei condividenti, procedendo alla descrizione analitica dei beni facenti parte di ciascuna porzione e contrassegnando ciascuna porzione (descritta graficamente ed identificata catastalmente) con un numero progressivo (PORZIONE n. 1, 2, 3, ecc.) e segnali gli eventuali conguagli.**
Nel caso in cui l'individuazione autonoma delle porzioni richieda l'espletamento di attività di aggiornamento catastale (ad esempio: frazionamento; fusione; ecc.), il C.T.U. preciserà comunque la quota materiale dei beni ricompresa in ciascuna porzione; preciserà dettagliatamente la tipologia delle attività da svolgersi ed i costi di aggiornamento catastale al fine di valutare se tale divisibilità sia ancora comoda ex art. 720 c.c.;
- **precisi eventualmente se sussistano situazioni particolari (a titolo di esempio: pregresso stato di occupazione; consistenza diversa delle quote di titolarità dei comproprietari; divisione di fatto già eseguita tra i comproprietari; richiesta concorde di tutte le parti del giudizio; ecc.) che suggeriscano un'attribuzione diretta delle porzioni ai comproprietari in deroga al principio dell'attribuzione mediante estrazione a sorte (con l'avvertenza al C.T.U. che, in difetto delle situazioni specifiche sopra evidenziate, non dovrà invece operarsi alcun progetto di materiale attribuzione delle porzioni ai comproprietari, attribuzione alla quale si procederà eventualmente mediante estrazione a sorte).**

Premessa

Accertata la comoda divisibilità del compendio, si individuano i seguenti n.2 LOTTI, in considerazione di n.2 porzioni materiali pari al numero dei condividenti:

LOTTO 1

Locale cantina (catastalmente C/6), in Nola alla via dei Mille n.41, Parco Margherita, fabbricato A, piano seminterrato, int. n 12, identificato al N.C.E.U. del comune di Nola come di seguito: Foglio 18 - p.lla 478 - sub 34 - Categoria C/6 - Classe 7 - Consistenza 30 mq - Superficie catastale 35 mq - Rendita €145,64 - Indirizzo catastale via dei Mille snc, piano S1.

LOTTO 2

Locale cantina (catastalmente C/6), in Nola alla via dei Mille n.41, Parco Margherita, fabbricato A, piano seminterrato, int. n 11, identificato al N.C.E.U. del comune di Nola come di seguito: Foglio 18 - p.lla 478 - sub 35 - Categoria C/6 - Classe 8 - Consistenza 32 mq - Superficie catastale 38 mq - Rendita €181,79 - Indirizzo catastale via dei Mille snc, piano S1.

Nel caso in esame, l'individuazione autonoma delle porzioni non richiede l'espletamento di attività di aggiornamento catastale, in quanto i lotti individuati, autonomamente utilizzabili, sono già autonomamente censiti in NCEU del comune di Nola.

Si precisa nuovamente che non sussistono situazioni particolari che suggeriscano un'attribuzione diretta delle porzioni ai comproprietari, ognuno dei quali è, attualmente, proprietario della quota di 1/2, anche in considerazione della detenzione di entrambi gli immobili, da parte del condividente sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

PROSPETTO DEL PROGETTO DI DIVISIONE

Lo scopo del presente progetto di divisione è quello di assegnare ad ognuno dei due condividenti (attualmente titolari ognuno della quota di 1/2 della proprietà), un bene che rispetti il valore venale delle corrispondenti quote.

Considerato che:

- i due beni che compongono la massa da dividere hanno i seguenti valori:

LOTTO 1 - valore pari a € 15.000,00;

LOTTO 2 - valore pari a € 16.000,00;

- il valore complessivo della massa da dividere € 31.000,00
- ognuno dei due condividenti è titolare della quota di 1/2 della proprietà;

ognuna delle due quote dovrà essere pari a € 15.500,00 ovvero, dovrà essere pari alla metà del valore complessivo della massa da dividere, pari a € 31.000,00.

Poichè tra il valore dei due cespiti oggetto della massa da dividere vi è una differenza di € 1.000,00 che, con riferimento alla singola quota di diritto pari a 1/2 è equivalente a € 500,00, bisognerà prevedere un conguaglio di tale importo, al fine di rendere omogenee le due quote, secondo il seguente progetto di divisione:

PRIMA QUOTA

LOTTO 1 costituito da un locale cantina (catastalmente C/6), in Nola alla via dei Mille n.41, al Parco Margherita, fabbricato A, posta al piano seminterrato, all'int. n 12, identificato al N.C.E.U. del comune di Nola al Foglio 18 - p.lla 478 - **sub 34** - Categoria C/6 - Classe 7 - Consistenza 30 mq -

Superficie catastale 35 mq - Rendita € 145,64 – VALORE DI STIMA € 15.000,00 - oltre conguaglio pari a € 500,00 a carico della Seconda Quota.

PRIMA QUOTA - CANTINA IN NOLA ALLA VIA DEI MILLE N.41 IN NCEU FOGLIO 18 P.LLA 478 SUB 34 VALORE DI € 15000,00 OLTRE CONGUAGLIO DI € 500,00 A CARICO DELLA SECONDA QUOTA				
COMPROPRIETARI	QUOTA DI DIRITTO	QUOTA DI DIRITTO SUL VALORE DEL LOTTO 1	CONGUAGLIO A CARICO DELLA SECONDA QUOTA	TOTALE PRIMA QUOTA
xxxxxxxxxx	1/2 della proprietà	€ 7 500,00		
xxxxxxxxxx	1/2 della proprietà	€ 7 500,00		
TOTALE		€ 15 000,00	€ 500,00	€ 15 500,00

SECONDA QUOTA

LOTTO 2 costituito da un locale cantina (catastalmente C/6), in Nola alla via dei Mille n.41, Mille n.41, al Parco Margherita, fabbricato A, posta al piano seminterrato, all'int. n 11, identificato al N.C.E.U. del comune di Nola al Foglio 18 - p.la 478 - **sub 35** - Categoria C/6 - Classe 8 - Consistenza 32 mq - Superficie catastale 38 mq - Rendita € 181,79 - VALORE DI STIMA €16.000,00 - oltre conguaglio pari a € 500,00 a favore della Prima Quota.

SECONDA QUOTA - CANTINA IN NOLA ALLA VIA DEI MILLE N.41 IN NCEU FOGLIO 18 P.LLA 478 SUB 35 DI € 16000,00 OLTRE CONGUAGLIO DI € 500,00 A FAVORE DELLA PRIMA QUOTA				DEL
COMPROPRIETARI	QUOTA DI DIRITTO	QUOTA DI DIRITTO SUL VALORE DEL LOTTO 2	CONGUAGLIO A FAVORE DELLA PRIMA QUOTA	TOTALE SECONDA QUOTA
xxxxxxxxxx	1/2 della proprietà	€ 8 000,00		
Xxxxxxxxxx	1/2 della proprietà	€ 8 000,00		
TOTALE		€ 16 000,00	-€ 500,00	€ 15 500,00

CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI ALL'ESITO DELL'ASSEGNAZIONE DELLA QUOTA

Sugli immobili che costituiscono la massa da dividere gravano, come anche attestato nella relazione notarile in atti, le seguenti formalità:

Trascrizioni

Verbale di pignoramento derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nola del 23.2.2021 repertorio 716 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta il 22.4.2021 Registro Particolare 10956 Registro Generale 14738

a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – SUCCURSALE ITALIANA con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Mi) C.F. xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 della proprietà

Contro xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx (Na) il xxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 della proprietà

Grava su:

- Immobile n.1
appartamento in Nola (Na) via dei Mille in NCEU del comune di Nola foglio 18 p.lla 478 sub 25;
- Immobile n.2
box auto in Nola (Na) via dei Mille in NCEU del comune di Nola foglio 18 p.lla 478 **sub 34**;
- Immobile n.3
box auto in Nola (Na) via dei Mille in NCEU del comune di Nola foglio 18 p.lla 478 **sub 35**.

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale derivante da atto del Tribunale di Nola del 24.10.2019 rep. 952 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta il 9.3.2022 Registro Particolare 915 Registro Generale 8714

Capitale € 15.000,00

Totale € 15.000,00

a favore xxxxxxxxxxxx nato il xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxx (Av) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 della proprietà

Contro xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxx (Na) il xxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 della proprietà

Grava su:

- Immobile n.1
appartamento in Nola (Na) via dei Mille in NCEU del comune di Nola foglio 18 p.lla 478 sub 25;
- Immobile n.2
box auto in Nola (Na) via dei Mille in NCEU del comune di Nola foglio 18 p.lla 478 **sub 34**;

- Immobile n.3

box auto in Nola (Na) via dei Mille in NCEU del comune di Nola foglio 18 p.la 478 **sub 35**.

Trascrizioni

Domanda giudiziale derivante da atto del Tribunale di Nola del 31.5.2022 repertorio 44 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta il 10.10.2022 Registro Particolare 29628 Registro Generale 37406

a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Nola (Na) il xxxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata il xxxxxxxxxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (CE) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Nola (Na) il xxxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata il xxxxxxxxxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (CE) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Grava su:

- Immobile n.1

box auto in Nola (Na) via dei Mille in NCEU del comune di Nola foglio 18 p.la 478 **sub 34**;

- Immobile n.2

box auto in Nola (Na) via dei Mille in NCEU del comune di Nola foglio 18 p.la 478 **sub 35**.

Formalità da cancellare all'esito dell'assegnazione della quota

All'esito dell'assegnazione della quota si dovrà provvedere come di seguito:

- ❖ **PRIMA QUOTA - LOTTO 1** - Foglio 18 - p.la 478 - **sub 34** oltre conguaglio di € 500,00 da avere dalla seconda quota.

In caso di assegnazione della prima quota, si dovrà provvedere all'annotazione di restrizione dei beni delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Trascrizione di **verbale di pignoramento** derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nola del 23.2.2021 repertorio 716 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta il 22.4.2021 Registro Particolare 10956 Registro Generale 14738, relativamente all'Immobile n.2 - box auto in Nola (Na) via dei Mille in NCEU del comune di Nola al foglio 18 p.la 478 sub 34;



ASTE GIUDIZIARIE
Entrate
 Direzione Provinciale di CASERTA
 Ufficio provinciale - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 14738
 Registro particolare n. 10956
 Presentazione n. 14 del 22/04/2021

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
 Data 23/02/2021
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI NOLA
 Sede NOLA (NA)

Numero di repertorio 716
 Codice fiscale 920 088 90631

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
 Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Voltura catastale automatica NO

- Iscrizione di **ipoteca giudiziale** derivante da atto del Tribunale di Nola del 24.10.2019 rep. 952 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta il 9.3.2022 Registro Particolare 915 Registro Generale 8714, relativamente all'Immobile n.2 - box auto in Nola (Na) via dei Mille in NCEU del comune di Nola al foglio 18 p.la 478 sub 34.

Ispezione telematica

Richiedente DBNRMS
 n. T1 364260 del 18/05/2022
 Inizio ispezione 18/05/2022 17:33:57
 Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 8714
 Registro particolare n. 915
 Presentazione n. 25 del 09/03/2022

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
 Data 24/10/2019
 Altro soggetto TRIBUNALE DI NOLA
 Sede NOLA (NA)

Numero di repertorio 952
 Codice fiscale 920 089 10637

- ❖ **SECONDA QUOTA - LOTTO 2 - Foglio 18 - p.la 478 - sub 35** oltre congruaggio di €500,00 da dare alla prima quota.

In caso di assegnazione della seconda quota, si dovrà provvedere all'annotazione di restrizione dei beni delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Trascrizione di **verbale di pignoramento** derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nola del 23.2.2021 repertorio 716 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta il 22.4.2021 Registro Particolare 10956 Registro Generale 14738, relativamente all'Immobile n.3 - box auto in Nola (Na) via dei Mille in NCEU del comune di Nola al foglio 18 p.la 478 sub 35;

ASTE GIUDIZIARIE
Entrate
 Direzione Provinciale di CASERTA
 Ufficio provinciale - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 14738
 Registro particolare n. 10956
 Presentazione n. 14 del 22/04/2021

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
 Data 23/02/2021
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI NOLA
 Sede NOLA (NA)

Numero di repertorio 716
 Codice fiscale 920 088 90631

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
 Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Voltura catastale automatica NO

- Iscrizione di **ipoteca giudiziale** derivante da atto del Tribunale di Nola del 24.10.2019 rep. 952 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta il 9.3.2022 Registro Particolare 915 Registro Generale 8714, relativamente all'Immobile n.3 - box auto in Nola (Na) via dei Mille in NCEU del comune di Nola al foglio 18 p.la 478 sub 35.

Ispezione telematica

Richiedente DBNRMS
 n. T1 364260 del 18/05/2022
 Inizio ispezione 18/05/2022 17:33:57
 Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 8714
 Registro particolare n. 915
 Presentazione n. 25 del 09/03/2022

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
 Data 24/10/2019
 Altro soggetto TRIBUNALE DI NOLA
 Sede NOLA (NA)

Numero di repertorio 952
 Codice fiscale 920 089 10637

SCHEDA SINTETICA DESCRITTIVA DELLA PRIMA QUOTA

LOTTO 1 costituito da un locale cantina (catastalmente C/6), in Nola alla via dei Mille n.41, al Parco Margherita, fabbricato A, posta al piano seminterrato, all'int. n 12 – VALORE DI STIMA € 15.000,00 - oltre conguaglio pari a € 500,00 a carico della Seconda Quota.

DATI CATASTALI

Il cespite è identificato al N.C.E.U. del comune di Nola come di seguito:

Foglio 18 - p.lla 478 - sub 34 - Categoria C/6 - Classe 7 - Consistenza 30 mq - Superficie catastale 35 mq - Rendita €145,64 - Indirizzo catastale via dei Mille snc, piano S1

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	18	478	34		C/6	7	30 mq	Totale 35 mq	€ 145,64	S1

SCHEDA SINTETICA DESCRITTIVA DELLA SECONDA QUOTA

LOTTO 2 costituito da un locale cantina (catastalmente C/6), in Nola alla via dei Mille n.41, Mille n.41, al Parco Margherita, fabbricato A, posta al piano seminterrato, all'int. n 11 - VALORE DI STIMA €16.000,00 - oltre conguaglio pari a € 500,00 a favore della Prima Quota.

DATI CATASTALI

Il cespite è identificato al N.C.E.U. del comune di Nola come di seguito:

Foglio 18 - p.lla 478 - sub 35 - Categoria C/6 - Classe 8 - Consistenza 32 mq - Superficie catastale 38 mq - Rendita € 181,79 - Indirizzo catastale via dei Mille snc, piano S1

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	18	478	35		C/6	8	32 mq	Totale 38 mq	€ 181,79	S1

La scrivente Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto.

Napoli, li 28/2/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Erminia Sicignano