

TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Merito Vittorio, nell'Esecuzione Immobiliare 46/2024 del R.G.E.

promossa da

"Omissis"

contro

"Omissis"

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 23/04/2024, il sottoscritto Arch. Merito Vittorio, con studio in Via Gennaro Serra, 75 - 80132 - Napoli (NA), email vittoriomerito@libero.it, PEC vittorio.merito@archiworldpec.it, Tel. 081 19711750, Fax 081 19810934, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roccarainola (NA) - via Goffredo Mameli n. 20 (catastalmente civ. n. 46), piano T -1 -2

Il bene staggito è ubicato, nel Comune di Roccarainola, alla via Goffredo Mameli n. 20 (catastalmente civ. 46) (NA).

Il cespite oggetto della procedura de qua, composto da un appartamento su 3 livelli, è ubicato a nord del detto comune ed è poco distante dai principali assi viari di collegamento.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roccarainola (NA) - via Goffredo Mameli n. 20 (catastalmente civ. n. 46), piano T -1 -2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

L'esperto ha acquisito, presso i competenti Uffici, gli atti di provenienza fino al primo titolo "inter vivos" a carattere traslativo nel ventennio che precede la trascrizione del pignoramento de quo. (all.6)

L'Esperto evidenzia che ha rinnovato le ispezioni ipocatastali per identificativi catastali e per nominativo. (all.7)

TITOLARITÀ

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

- "Omissis" (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: "Omissis"

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

- "Omissis" (Proprietà 1/1)

L'esperto ha acquisito, presso il Comune di "Omissis", l'estratto di matrimonio con annotazioni riscontrando quanto segue:

cfr.: (all.8) "V"Omissis", e "Omissis", hanno contratto matrimonio nel Comune di "Omissis" in data 21.02.1982.

Annotazioni:

- Con provvedimento del Tribunale di Nola n. 182/RG/1995 in data 25.08.1995 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

- Con sentenza del Tribunale di Nola n. 1813/2009 in data 30.05.2009 è stata dichiarata la cessazione degli effetti del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto."....

CONFINI

Il cespite de quo confina a nord con via Mameli, a est con viale privato e a ovest con bene censito al NCEU del Comune di Roccarainola al fg. 29, p.la 2, sub 1 salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	168,00 mq	200,00 mq	1	200,00 mq	2,80 m	T- 1-2
Balcone	4,00 mq	4,00 mq	0,33	1,32 mq	0,00 m	1
Terrazza	16,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	2
Portico d'ingresso	4,50 mq	4,50 mq	0,10	0,45 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				205,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				205,77 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Il bene de quo è pignorato per l'intero e non è divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/06/2001 al 19/06/2017	"Omissis", Proprieta' 1/1 Regime: bene personale	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 3, Sub. 101 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 157 mq Rendita € 322,79 Piano T - 1
Dal 19/06/2017 al 18/12/2024	"Omissis", Proprieta' 1/1 Regime: bene personale	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 3, Sub. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 219 mq Rendita € 504,84 Piano T - 1 - 2

Il sottoscritto Esperto Stimatore arch. Vittorio Merito ha effettuato la visura aggiornata, presso l'Ufficio del Catasto, dell'immobile de quo. (all. 3)

Lo stesso ha verificato la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta individuazione.

L'immobile de quo è correlato alla p.lla censita al C.T. del Comune di Roccarainola al fg. 29, p.lla 3.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	3	2		A2	5	8,5 vani	219 mq	504,84 €	T - 1 - 2	

Corrispondenza catastale

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

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

- i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;
- i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;
- i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a verificare che:

- vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale;
- vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi ad eccezione di una lieve difformità di distribuzione interna.

L'aggiudicatario, con riferimento alla detta difformità e successivamente alla presentazione dell'eventuale accertamento di conformità, dovrà aggiornare la planimetria catastale.

Il costo del predetto aggiornamento è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

Il bene, oggetto del pignoramento, non deriva da un'unica e maggiore consistenza catastale originaria. (all.3-10)

PARTI COMUNI

L'identificativo catastale non include anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. (all.3)

L'esperto evidenzia che l'esecutata, con riferimento al vano di passaggio, ha dichiarato quanto segue: cfr. (all.9) ..omissis... "l'accesso al momento è consentito solo al sig. "Omissis" a cui è stato ceduto con scrittura privata."

L'esecutata non ha fornito copia della predetta scrittura privata.

L'esperto ha effettuato le dovute ispezioni ipocatastali non riscontrando la trascrizione della detta scrittura privata. (all.7)

***Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, anche con riferimento alle servitù, parti comuni e limitazioni di natura condominiale si rimanda ai titoli di provenienza (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il sottoscritto Esperto, nominato ex art. 568 c.p.c., ha verificato che non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi o usi civici. (ALL 3-4-6-7)

L'esperto evidenzia che l'esecutata, con riferimento al vano di passaggio, ha dichiarato quanto segue: cfr. (all.9) ..omissis... "l'accesso al momento è consentito solo al sig. "Omissis" a cui è stato ceduto con scrittura privata."

L'esecutata non ha fornito copia della predetta scrittura privata.

L'esperto ha effettuato le dovute ispezioni ipocatastali non riscontrando la trascrizione della detta scrittura privata. (all.7)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene staggito è ubicato, nel Comune di Roccarainola, alla via Goffredo Mameli n. 20 (catastralmente civ. 46) (NA).

Il cespite oggetto della procedura de qua, composto da un appartamento su 3 livelli, è ubicato a nord del detto comune ed è poco distante dai principali assi viari di collegamento.

L'edificio, di cui è parte il bene de quo, è costituito da una costruzione di n° 3 piani fuori terra in struttura mista. Lo stabile in questione è ben inserito nel contesto urbano e la facciata, in buone condizioni di manutenzione, è rivestita intonaco per civili abitazioni.

Il bene, nello stato di fatto, è composto da un appartamento della consistenza catastale di 8,5 vani che si sviluppa nel seguente modo:

PIANO TERRA: - ingresso/ salone, n. 1 ambiente, ripostiglio e vano di passaggio.

L'accesso al piano terra è garantito dalla porta ubicata, a nord del cespite de quo, su via Mameli.

L'esperto evidenzia che il vano di passaggio, posto a sud del piano de quo, risulta separato rispetto al resto del piano e con ingresso autonomo dal viale privato.

Il detto vano, nello stato di fatto, consente l'accesso esclusivamente a proprietà aliena non oggetto di pignoramento.

PIANO PRIMO: - n. 2 camere, n. 2 w.c, cabina armadio e n. 1 balcone.

PIANO SECONDO: - salone, cucina, n. 1 w.c. e terrazzo.

Il collegamento tra i piani è garantito da una scala interna rivestita in legno.

Il bene risulta in buone condizioni manutentive.

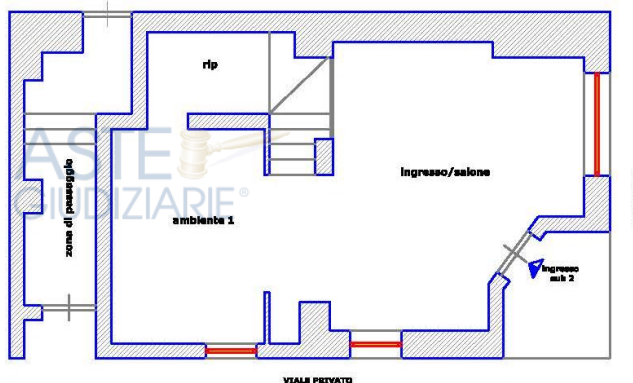
La pavimentazione del bene è in gress e le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile ad esclusione dei w.c. rivestite in gress.

Gli infissi sono in legno e gli impianti, ad un controllo visivo, sono in buono stato di manutenzione.

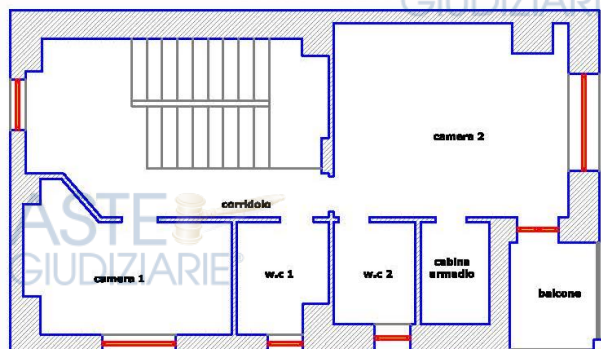
(Per maggiore chiarezza descrittiva si rimanda alla rappresentazione grafica di seguito riportata e all.1)

PIANO TERRA

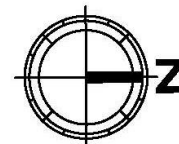
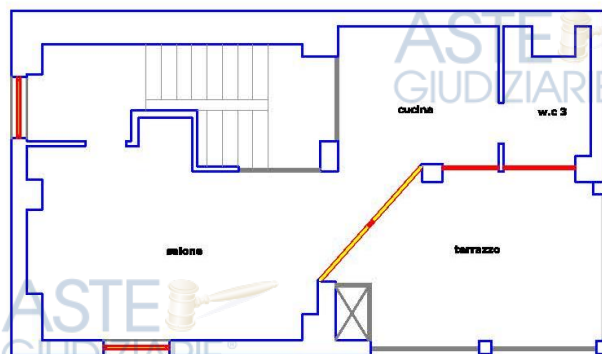
MCU PL. 20 P.LLA 2 SUB 1



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



STATO DI OCCUPAZIONE

Il cespite staggito è occupato dalla debitrice esecutata. (all.9)

L'esperto ha acquisito il certificato di residenza dell'esecutata riscontrando che, quest'ultima, è residente in via Mameli n. 20. (all.8)

L'esperto ha altresì inoltrato, a mezzo pec in data 01.10.2024 e sollecito in data 03.12.2024 all'Agenzia delle Entrate, la richiesta per la verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati. (all.11)

L'Agenzia delle Entrate, ad oggi, non ha dato riscontro alla detta richiesta.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 13/06/2001 al 18/12/2024	"Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/ P.IVA: "Omissis"	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott.ssa Olga Di Zenzo	13/06/2001	65274	10230
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta-SMCV	07/07/2001	20688	17019
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente ha acquisito, presso gli Uffici competenti, gli atti di compravendita del bene de quo. (all.6)

***Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, anche con riferimento alle servitù, parti comuni e limitazioni di natura condominiale si rimanda ai titoli di provenienza (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 18/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Caserta il 04/01/2023

Reg. gen. 435 - Reg. part. 339

A favore di "Omissis"

Contro "Omissis"

Note: L'esperto evidenzia che, la predetta trascrizione, è riferita alla procedura esecutiva RG 233/2022 Tribunale di Nola.

La detta procedura è stata dichiarata estinta, per mancata comparizione delle parti ex art. 631, dall'ill.mo Giudice Miriam Valenti in data 30.05.2023.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Caserta il 27/03/2024

Reg. gen. 12479 - Reg. part. 10623

A favore di "Omissis"

Contro "Omissis"

*L'Esperto evidenzia che ha rinnovato le ispezioni ipocatastali per identificativi catastali e per nominativo. (all.7)

NORMATIVA URBANISTICA

L'esperto ha acquisito il certificato vincoli, prot. n. 21128-p del 10.10.2024 presso la Soprintendenza Archeologica Belle arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4) omissis.... "SI CERTIFICA che l'immobile in oggetto, così come individuato nella mappa allegata all'istanza, non risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D. Lgs 42/2004, n. 42;

Non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica di cui al D.lgs 42/2004, n. 42 Parte Terza dedicata ai Beni Paesaggistici.

Da ultimo, a ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni previste dall'art. 12 del d.lgs 42/2004 qualora l'immobile in oggetto appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza scopo di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato Decreto."

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. (all.4-5)

L'esperto ha acquisito, presso il Comune di Roccarainola, la documentazione edilizia riscontrando quanto segue: (cfr. all.5)

- Permesso di Costruire n. 17 del 16.09.2013 prot. n. 6461 del 16.09.2013;
- S.C.I.A., del 17.02.2015 prot. n. 1148, in variante al Permesso di Costruire 17 del 16.09.2013.

L'esperto ha verificato che lo stato dei luoghi è conforme, ai grafici allegati alla SCIA, ad eccezione di:

- lievi difformità per diversa distribuzione interna.

La predetta difformità non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 37 del D.P.R. 380/01.

Il costo complessivo per la regolarizzazione delle opere illegittime, compreso le spese tecniche e diritti di segreteria, è forfettariamente calcolato nella misura di € 2.500,00.

Il predetto importo sarà detratto dal valore di stima del cespite.

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.**

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. (all.5)
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. (all.5)
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. (all.5)
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. (all.5)

L'esperto evidenzia che risulta presentata, presso il Comune di Roccarainola in data 20.06.2017 prot. n. 4390, la Segnalazione Certificata di Agibilità. (all.5)

Lo stesso ha verificato che risulta allegata, alla predetta documentazione, il certificato di prestazione energetica del 14.06.2017 con classe "A1" assegnata al detto cespite. (all.5)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio, per quanto constatato in sede di accesso, non risulta costituito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore di mercato dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

In particolare, alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il primo semestre 2024 (all.12).

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari incluso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura (consistenza o valore) 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini/aree esterne sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 50% depositi/autorimesse, 70% sottotetti/taverne agibili abitabili rifinite come appartamenti e con altezza media ponderate superiore ai 2,00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roccarainola (NA) - via Goffredo Mameli n. 20 (catastalmente civ. n. 46), piano T -1 -2
appartamento
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roccarainola (NA) - via Goffredo Mameli n. 20 (catastalmente civ. n. 46), piano T -1 -2	205,77 mq	950,00 €/mq	€ 195.481,50	100,00%	€ 195.481,50
Valore di stima:					€ 195.481,50

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del 6,50%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (6,50%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-1,5%);
- Stato d'uso, manutenzione (-0%);
- Stato di possesso (-0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (-0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

IL VALORE FINALE DEL LOTTO UNICO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI E ARROTONDATO È PARI A € 182.700,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza
Napoli, lì 19/12/2024

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c.

Arch. Merito Vittorio

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Caserta il 04/01/2023

Reg. gen. 435 - Reg. part. 339

A favore di "Omissis"

Contro "Omissis"

Note: L'esperto evidenzia che, la predetta trascrizione, è riferita alla procedura esecutiva RG 233/2022 Tribunale di Nola. La detta procedura è stata dichiarata estinta, per mancata comparizione delle parti ex art. 631, dall'ill.mo Giudice Miriam Valenti in data 30.05.2023.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Caserta il 27/03/2024

Reg. gen. 12479 - Reg. part. 10623

A favore di "Omissis"

Contro "Omissis"