
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. Arch. Merito Vittorio, nell'Esecuzione Immobiliare
81/2023 del R.G.E.

promossa da

"Omissis"

contro

"Omissis"

"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.....	6
Precisazioni	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16

INCARICO

In data 14/06/2023, il sottoscritto Arch. Merito Vittorio, con studio in Via Gennaro Serra n. 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 15/06/2023 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 Somma Vesuviana (NA) - via San Giovanni De Matha n. 9 (catastalmente via Margherita), piano 1.

DESCRIZIONE

Il cespite staggito, composto da un appartamento di 9,5 vani catastali, è ubicato nel centro del Comune di Somma Vesuviana.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Somma Vesuviana (NA) - via San Giovanni De Matha n. 9 (catastalmente via Margherita), piano 1

-

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 500/1000)
Codice fiscale: "Omissis"
- "Omissis" (Proprietà 500/1000)
Codice fiscale: "Omissis"

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

- "Omissis" (Proprietà 500/1000)
- "Omissis" (Proprietà 500/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso gli Uffici competenti, l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali riscontrando quanto segue:

cfr. (all.8) Omissis "Il sig. "Omissis", e la sig.ra "Omissis", hanno contratto matrimonio nel comune di "Omissis" [redacted]

Annotazioni: Con atto del [redacted] a firma del notaio [redacted] del distretto notarile di Torre A. e Nola, i coniugi ai sensi dell'art. 162, secondo comma del c.c. hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali. "Omissis", lì [redacted]

CONFINI


Il cespite de quo confina a ovest, in proiezione, con via San Giovanni De Matha, a nord e a est con cassa scale salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	182,00 mq	202,00 mq	1	202,00 mq	3,20 m	1
Balcone	13,50 mq	13,50 mq	0,33	4,46 mq	0,00 m	1
Terrazza	69,00 mq	69,00 mq	0,25	17,25 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				223,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				223,71 mq		

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/06/1977 al 05/06/1990	"Omissis", per la nuda proprietà; "Omissis", per l'usufrutto.	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 382, Sub. 14 Categoria A2 Cl.6, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 218 mq Rendita € 1.128,46 Piano 1
Dal 05/06/1990 al 30/07/2003	"Omissis", proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 382, Sub. 14 Categoria A2 Cl.6, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 218 mq Rendita € 1.128,46 Piano 1
Dal 30/07/2003 al 25/10/2023	"Omissis"; "Omissis"; 	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 382, Sub. 14 Categoria A2 Cl.6, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 218 mq Rendita € 1.128,46 Piano 1

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 Somma Vesuviana al fg. 32, p.lla 382.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	382	14		A2	6	9,5 vani	218 mq	1128,46 €	1	

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:

a) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;

b) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;

c) 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 (dati catastali) 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:

- 1) diversa distribuzione interna;
- 2) diversa distribuzione di prospetto;
- 3) errata indicazione del nord.

L'aggiudicatario, successivamente all'eventuale presentazione dell'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.

PRECISAZIONI

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)

***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)

***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.**

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il cespite staggito è ubicato, in via San Giovanni De Matha n. 9 (catastalmente via Margherita), nel Comune di Somma Vesuviana.

L'appartamento, oggetto della presente procedura, è ubicato nel centro cittadino del detto Comune ed è poco distante dai principali servizi.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è costituito da una costruzione di n° 4 piani fuori terra in struttura mista.

Lo stabile in questione è ben inserito nel contesto urbano e la facciata, in condizioni di manutenzione mediocri, è rivestita con intonaco per civili abitazioni.

Il bene de quo, nello stato di fatto, è composto da un appartamento della consistenza catastale di 9,5 vani che si sviluppa nel seguente modo:

- Ingresso, corridoio, n. 4 ambienti, n. 2 sale pranzo con relative cucine, n. 2 w.c., ripostiglio, disimpegno, n. 1 balconi e terrazzo.

L'accesso al bene è garantito dalle porte ubicate, a destra e di fronte per chi sale le scale, sul pianerottolo del piano primo.

Il bene risulta in normali condizioni manutentive.

La pavimentazione del bene è in gress e/o scaglie di marmo.

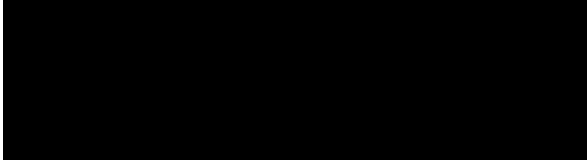
Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile ad esclusione dei w.c. e degli angoli cottura delle cucine rivestite in gress.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene de quo, per quanto dichiarato in sede di accesso, è nella disponibilità dei debitori esecutati.
(all.9)

L'esperto ha acquisito, presso gli Uffici competenti, i certificati di residenza degli esecutati riscontrando quanto segue:



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 21/07/1977 al 30/07/2003		
Dal 30/07/2003 al 25/10/2023		

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.

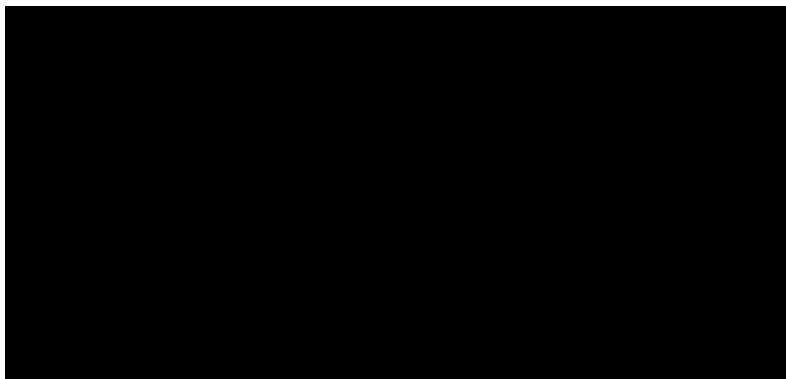
L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha acquisito, presso gli Uffici competenti, gli atti di compravendita del bene de quo. (all.6)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

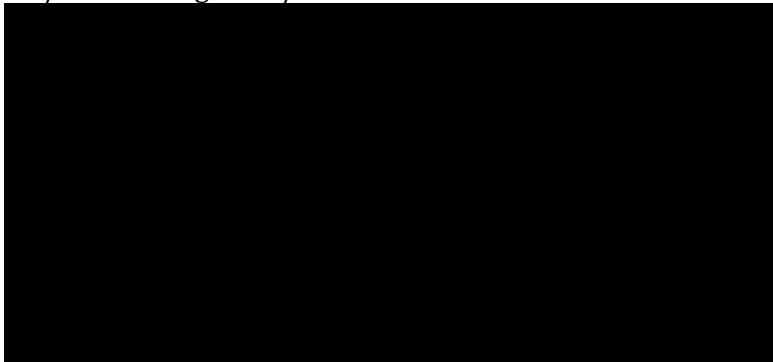
Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

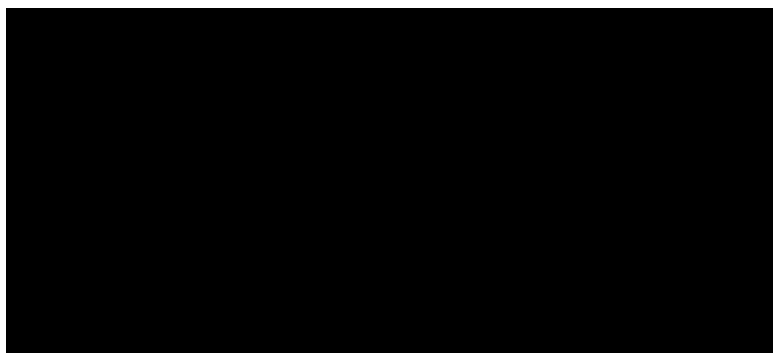
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



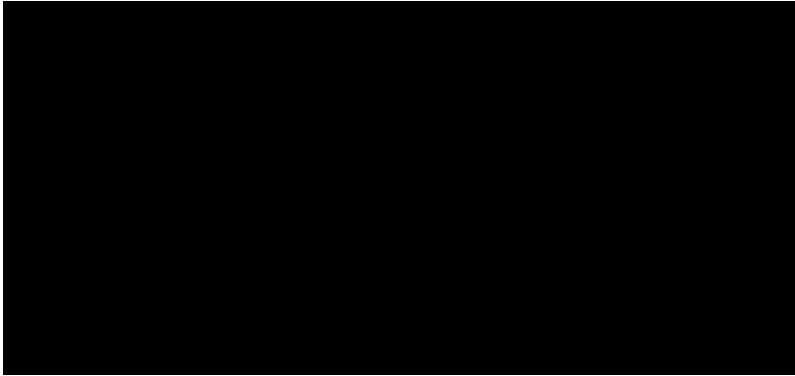
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01



- **IPOTECA LEGALE** derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

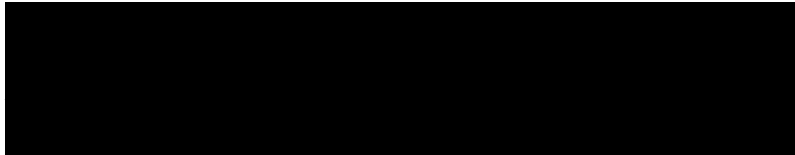


- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**



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

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene de quo ricade, secondo il vigente PRG del Comune di Somma Vesuviana, in zona "B3". (all.4)

Il bene de quo ricade, secondo il PUC del Comune di Somma Vesuviana, in zona "B1 - insediamenti urbani prevalentemente consolidati". (all.4)

Il Comune di Somma Vesuviana rientra tra i Comuni della zona rossa a rischio vulcanico.

L'intero territorio del comune di Somma Vesuviana è stato riconosciuto di notevole interesse pubblico, ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, con Decreto ministeriale 26 ottobre 1961 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 283 del 15 novembre 1961).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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 effettuato, a mezzo pec in data 20.09.2023 prot. gen. 24496, al fine di verificare la legittimità del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Somma Vesuviana.

Il responsabile dell'Ufficio edilizia privata ed urbanistica del detto Comune ha comunicato, con nota prot. 28318 in data 27.10.2023, quanto segue:

cfr. (all.5) omissis.... "ATTESTA che agli atti del Comune a nome di "Omissis"

vi sono:

- richiesta di licenza edilizia n. 22/67 riportata nel registro delle C.E. anno 1967 a nome "Omissis" con la seguente dicitura: 22/67 "Omissis", piazza Trivio 25 - un fabbricato per civile abitazione. Presentata il 14.02.1967 prot. n. 1562, spedita alla Soprintendenza il 17.02.1967 p.m.. Approvata il 09.05.1967 e rilasciata il 16.05.1967. Scade il 30.05.1967 favorevole;

- richiesta di licenza edilizia n. 11/68 riportata nel registro delle C.E. anno 1968 a nome "Omissis" con la seguente dicitura: 11/68 "Omissis", piazza Trivio 23 - variante al fabbricato in corso di costruzione. Presentata il 12.01.1968, passata all'U.S. il 12.01.1968. Rimessa alla Soprintendenza il 13.01.1968 n. 461 ed approvata il 05.03.1968 n. 613. Approvata dalla C.E. il 01.04.1968 n. 56, rilascio nulla osta il 06.04.1968, Scade il 30.04.1969;

- richiesta di licenza edilizia n. 39/69 riportata nel registro delle C.E. anno 1969 a nome "Omissis" con la seguente dicitura: 39/69 "Omissis", piazza Trivio 23 - variante alla L.E. 11/68. Presentata il 16.04.1969 prot. n. 3807, passata all'U.S. il 16.04.1969. La C.E. il 17.04.1969 ha espresso parere favorevole. La Soprintendenza con nota 3043 del 15.07.1969 ha espresso parere favorevole. Rilasciata il 02.08.1969, Scade il 02.08.1970.

Si precisa che da ricerche effettuate nell'archivio comunale, allo stato, le istanze e gli eventuali allegati non sono stati rinvenuti nei relativi faldoni di appartenenza.

Che relativamente al fabbricato sito alla via Margherita n. 9 fg. 32, p.lla 382 sub 14 a nome di "Omissis" allo stato, non sono state riscontrate istanze di condono ai sensi della Legge 47/85 e successivi, nè ordinanze di demolizione, nè ulteriori titoli edilizi."

L'esperto ha acquisito, presso la Soprintendenza per l'area Metropolitana di Napoli, copia dell'ultimo titolo edilizio. (all.5)

Lo scrivente ha verificato che, lo stato dei luoghi, è conforme ai grafici allegati al detto titolo ad eccezione di:

- 1) diversa distribuzione interna e di prospetto e apertura porta di accesso casa scale;
- 2) frazionamento piano primo;
- 3) realizzazione balcone.

Le predette difformità, di cui ai predetti punti 1) e 2), non sono state sanate e sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01.

Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01: Contributo di costruzione = (€ 10.000,00 x 0,11%) x 2 = € 2.200,00 Oneri Tecnici € 1.000,00.

La difformità, di cui al punto 3), non è stata sanata e non è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto risulta in contrasto con la normativa vigente.

La difformità, di cui al punto 3), non è stata sanata e non è condonabile ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione dei detti abusi.

La predetta difformità dovrà essere ripristinata.

Il costo del predetto ripristino è calcolato forfettariamente nella misura di € 5.000,00.

I predetti importi saranno detratti 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

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

Il cespite de quo, per quanto verificato in sede di accesso, è sprovvisto di attestato di prestazione energetica. (all.9)

Il costo per la redazione del predetto certificato è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'esperto ha richiesto, a mezzo pec in data 20.10.2023, all'amministratore pro tempore del condominio, le dovute informazioni inerenti il cespite de quo.

L'amministratore di condominio ha comunicato, con pec del 23.10.2023, quanto segue:

cfr. (all.11) *omissis*.... "La presente in riscontro alla Ultima Vs. del 20 ottobre U.S., nella specifica qualità di amministratore p.t. del condominio "Omissis" per comunicarVi che: Non è stato redatto nè approvato alcun regolamento del Condominio "Omissis"; Che l'importo della quota ordinaria relativa al cespite in oggetto ammonta ad euro 902,00 annui;

Che ad oggi non Vi sono pendenze per oneri condominiali; Che in data 12 luglio 2023 venivano approvati e deliberati lavori straordinari di ristrutturazione del fabbricato per un importo complessivo di euro 206.534,84 di cui la somma di euro 42.469 di competenza del cespite in oggetto.

***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.**

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 similari 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 2023 (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 dei seguenti lotti:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Somma Vesuviana (NA) - via San Giovanni De Matha n. 9 (catastalmente via Margherita), piano 1

Il cespite staggito, composto da un appartamento di 9,5 vani catastali, è ubicato nel centro del Comune di Somma Vesuviana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 382, Sub. 14, 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 Somma Vesuviana (NA) - via San Giovanni De Matha n. 9 (catastalmente via Margherita), piano 1	223,71 mq	1.400,00 €/mq	€ 313.194,00	100,00%	€ 313.194,00
				Valore di stima:	€ 313.194,00

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 18%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (18%) 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 (-3%);
- Stato d'uso, manutenzione (-10%);
- Stato di possesso (-0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (-0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

VALORE FINALE del lotto Unico al netto delle decurtazioni € 256.800,00

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

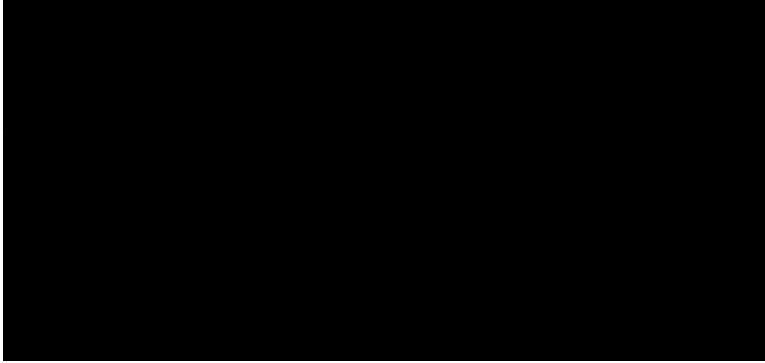
Napoli, li 27/10/2023

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c.
Arch. Merito Vittorio

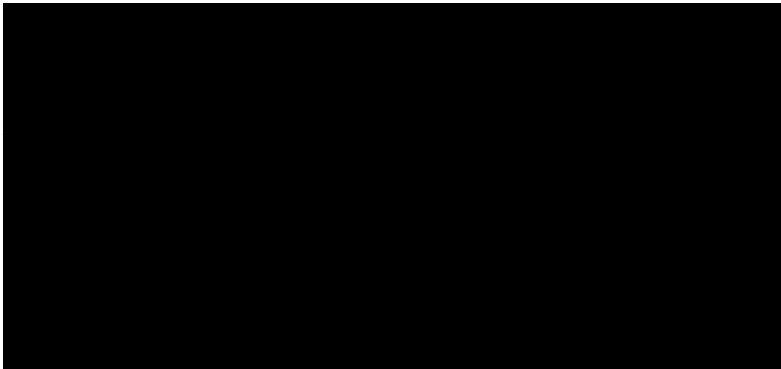
FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

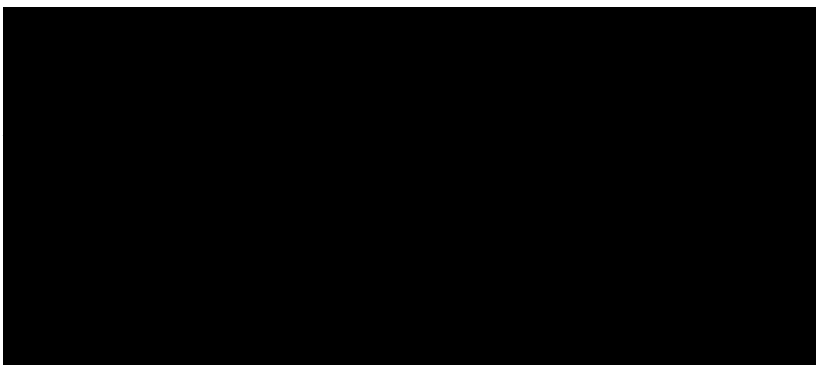
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



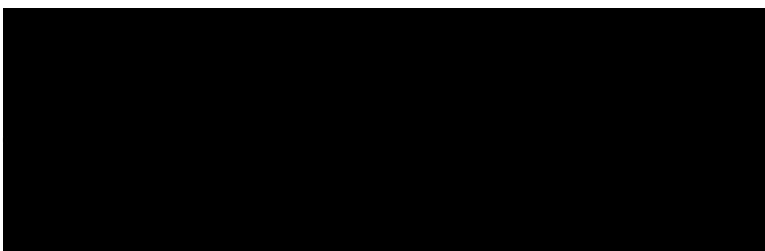
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01

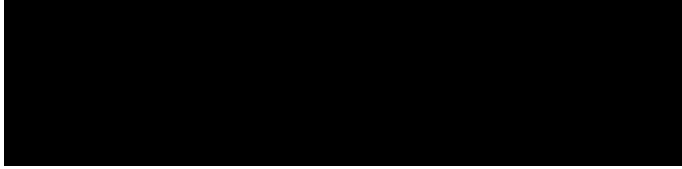


- **IPOTECA LEGALE** derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)



- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO





Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

