
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Merito Vittorio, nell'Esecuzione Immobiliare 73/2023 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.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

INCARICO

In data 25/07/2023, 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 26/07/2023 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 Ottaviano (NA) - via della Lana n. 34 (catastalmente via Giacobbi n. 22), piano T

DESCRIZIONE

Il cespite staggito è ubicato, in via della Lana n. 34 (catastalmente via Giacobbi n. 22) nel Comune di Ottaviano.

L'appartamento, oggetto della presente procedura, è ubicato a sud-est del detto Comune ed è poco distante dai principali assi viari.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ottaviano (NA) - via della Lana n. 34 (catastalmente via Giacobbi n. 22), piano T.

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)

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

- "Omissis" (Proprietà 1/1)

L'esperto ha acquisito, presso i competenti Uffici, il certificato di stato libero dell'esecutata. (all.8)

CONFINI

Il cespite de quo confina a ovest con bene censito al NCEU del Comune di Ottaviano al fg. 8, p.lla 493, sub 1, a sud con viale di accesso e a est con cassa scale salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,00 mq	87,00 mq	1	87,00 mq	3,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				87,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,00 mq		

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/2000 al 08/06/2006	"Omissis", Usufrutto 1000/1000; "Omissis", nuda proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 494, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 262,10 Piano T
Dal 08/06/2006 al 21/04/2024	"Omissis", piena proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 494, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 vani catastali Superficie catastale 89 mq Rendita € 262,10 Piano T

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 Liveri al fg. 8, p.lla 494.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	494	2		A3	2	3,5 vani catastali	89 mq	262,1 €	T	

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 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 della finestra realizzata nel w.c. con apertura nella cassa scale.

La predetta difformità dovrà essere ripristinata come riportato nei grafici allegati all'istanza di condono.

PRECISAZIONI

L'esperto evidenzia che:

- nell'atto di provenienza in favore dell'esecutata, è precisato quanto segue:

cfr. (all.6) ... omissis... *"Di tale fabbricato, pertanto, la sig.ra "Omissis" diviene unica nuda proprietaria del piano terra con annessa tettoia."*

- nel predetto atto non sono indicati i dati catastali della p.lla sulla quale ricade la detta tettoia.

Lo scrivente ha verificato che:

- la suddetta tettoia, posta a est del cespite staggito, ricade sulla più ampia consistenza della particella individuata al CT del Comune di Ottaviano al fg. 8, p.lla 495, qualità Vigneto, classe 2, are 61 - in ditta al dante causa dell'esecutato sig. "Omissis" ; (all.10)

- nell'atto di pignoramento de quo è precisato quanto segue:

cfr. omissis... *"CHIEDE con il presente atto, di sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione immobiliare, il seguente diritto reale, di cui è titolare la signora "Omissis" ... omissis... e cioè la piena ed esclusiva proprietà della seguente unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Ottaviano: Immobile di tipo A3 sito in Ottaviano alla via Giacobbi n. 22, identificato nel Catasto Urbano di Ottaviano al fg. 8, p.lla 494, sub 2, cat. A/3, cl. 2, vani 3,5, r.c. € 262,10, posto al piano T e composto di tre vani ed accessori con annessa tettoia. Il suddetto immobile viene pignorato con i relativi accessori, comunioni, pertinenze e dipendenze, diritti, ragioni, usi, servitù attive e passive, nulla escluso anche se successivamente introdotto."*

- la nota di trascrizione del pignoramento de quo indica i soli dati catastali del cespite Appartamento censito al NCEU del Comune di Ottaviano al fg. 8, p.lla 494, sub 2.

- la predetta tettoia, per quanto verificato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ottaviano, risulta realizzata priva di titoli edilizi e, allo stato, non risulta sanabile e/o condonabile. (all.5)

- il predetto abuso dovrà essere ripristinato.

L'esperto effettuerà, per quanto sopra riportato, un abbattimento sul valore di stima inerente al ripristino dello stato dei luoghi.

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

L'esperto evidenzia che, nell'atto in favore dell'esecutata, è riportato quanto segue:

cfr. (all.6) ... omissis... *"postilla (8) si aggiunge: "la sig.ra "Omissis" ha il diritto di accesso al lastrico solare del germano "Omissis" per usarne come stenditoio."*

Lo scrivente 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 della Lana n. 34 (catastalmente via Giacobbi n. 22) nel Comune di Ottaviano.

L'appartamento, oggetto della presente procedura, è ubicato a sud-est del detto Comune ed è poco distante dai principali assi viari.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è costituito da una costruzione di n° 3 piani fuori terra ed uno interrato in struttura mista.

Lo stabile in questione è ben inserito nel contesto urbano e la facciata, in condizioni di manutenzione normali, è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il bene de quo, nello stato di fatto, è composto da un appartamento, della consistenza catastale di 3,5 vani, che si sviluppa nel seguente modo: - n. 2 ambienti cucina e w.c. con annessa tettoia posta a est della cassa scale.

L'esperto evidenzia che, con riferimento alla tettoia indicata nell'atto di provenienza in favore dell'esecutata e nell'atto di pignoramento, si rimanda al capitolo "precisazioni" riportato a pag. 6.

L'accesso al bene è garantito dalle porte, a sud del cespite de quo, con ingresso dal viale comune e, da quella posta a est, nella cassa scale.

Il bene risulta in mediocri condizioni manutentive

La pavimentazione del bene è in scagli di marmo e/o gres porcellanato.

Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile ad eccezione del w.c. e della cucina rivestite parzialmente in gres.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/08/2016
- Scadenza contratto: 31/07/2020

Stato della causa in corso per il rilascio

L'occupante ha fornito, in sede di accesso, la copia del predetto contratto di locazione. (all.9)

Lo scrivente ha verificato, presso l'Agenzia delle Entrate, che il contratto de quo risulta registrato al n. 6246 serie 3T in data 02.08.2016 con prima scadenza al 31.07.2020. (all.11)

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/2000 al 02/03/2000	"Omissis"; "Omissis"; "Omissis"; "Omissis"; "Omissis"; ciascuno per la quota di 1/5 della nuda proprietà. "Omissis", per l'usufrutto. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio De Michel Antonio	02/03/2000	48100	6711
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	15/03/2000	8378	5691
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 02/03/2000 al 21/04/2024	"Omissis", per la quota di 4/5 della nuda proprietà. L'esperto ha acquisito, presso i competenti Uffici, il certificato di morte dell'usufruttuario: cfr. (all.8) " il sig. "Omissis" , è deceduto in data 08.06.2006. " Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Cessione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
notaio De Michel Antonio	02/03/2000			48100	6711
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	15/03/2000			8379	5692
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)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 21/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a Napoli 2 il 23/06/2015
Reg. gen. 22300 - Reg. part. 2873
Importo: € 8.000,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 4.488,00
Spese: € 3.324,73
Interessi: € 187,27
Rogante: Tribunale di Nola
Data: 25/10/2012
N° repertorio: 3537

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Napoli 2 il 08/05/2023
Reg. gen. 23364 - Reg. part. 17775
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

L'esperto ha acquisito, presso la Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Napoli prot. n. 1190-P in data 18.01.2024, il certificato vincoli riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4) *omissis...* "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 parte seconda dedicata ai beni culturali. Rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica in forza del D.M. 02.09.1961 pertanto è sottoposto alle disposizioni di tutela di cui alla parte terza del d.lgs. 42/2004, n. 42 dedicata ai Beni Paesaggistici. Rientra, altresì, nel Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani approvato con D.M. del 04.07.2002 pubblicato sulla G.U. n. 219 del 18.09.2002. Da ultimo, ad ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del d.lgs. 42/2004 qualora gli immobili appartengano a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti." ...

L'intero comune di Ottaviano rientra nei Comuni, di cui alla L.R. n. 21 del 10.12.2003 e ss.mm.ii., della zona rossa a rischio vulcanico dell'area vesuviana.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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)

Il bene de quo è stato costruito in assenza di titoli edilizi.

L'esperto ha verificato che, agli atti del Comune, risulta presentata istanza di Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della ex L. 47/85 prot. n. 4091 in data 27.03.1986 prat. n. 77. (all.5)

L'istanza de qua risulta incompleta e il Comune di Ottaviano ha richiesto, in data 17.12.2009 prot. n. 23871 ai sensi delle ex L. 662/96 e 449/97, le dovute integrazioni.

La predetta richiesta, inviata al dante causa dell'esecutato, non risulta notificata alla parte.

La suddetta istanza di condono non risulta integrata.

Per quanto dichiarato nell'istanza di condono gli importi da versare risultano pari a L.1.910.000 in € 986.43.

Risultano versati L. 1.800.000 in € 929,62.

Gli importi a saldo saranno detratti dal valore di stima del cespite.

Lo stato di fatto è conforme ai grafici allegati alla predetta istanza ad eccezione di:

- realizzazione finestra nel w.c. lato sud con affaccio nella cassa scale.

La predetta difformità non è stata sanata e non è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto, tra l'altro, per immobili con istanze di condono in corso non è possibile presentare l'accertamento di conformità.

Il predetto abuso non è stato sanato e non è condonabile ai sensi del combinato disposto dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985) in quanto, tra l'altro, è possibile stabilire l'epoca di realizzazione degli stessi.

L'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da grafici allegati all'istanza di condono.

Il costo per il ripristino dello stato dei luoghi è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

L'esperto evidenzia altresì che con riferimento alla tettoia, descritta nel titolo di provenienza e nell'atto di pignoramento, è emerso quanto segue:

- la predetta tettoia, per quanto riscontrato presso il Comune di Ottaviano, risulta realizzata priva di titoli edilizi. (all.5)

La suddetta difformità non è stata sanata e non è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto, tra l'altro, per immobili con istanze di condono in corso non è possibile presentare l'accertamento di conformità.

Il predetto abuso non è stato sanato e non è condonabile ai sensi del combinato disposto dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985) in quanto, tra l'altro, è possibile stabilire l'epoca di realizzazione degli stessi.

L'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da grafici allegati all'istanza di condono.

Il costo per il ripristino dello stato dei luoghi è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

L'esperto ha constatato che risulta, nei confronti dei comunisti del dante causa, agli atti del Comune di Ottaviano, ordinanza di demolizione n. 39/VII prot. n. 11799 del 23.07.20027e successivo verbale di inottemperanza n. 5922/07 P.M.E. in data 25.11.2007.

La predetta ordinanza è riferita alla realizzazione di un deposito sul lastrico solare non oggetto di pignoramento.

*** 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 bene de quo, per quanto dichiarato in sede di accesso, è sprovvisto di attestato di prestazione energetica.

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio, per quanto dichiarato in sede di accesso, non risulta costituito. (all.9)

***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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ottaviano (NA) - via della Lana n. 34 (catastalmente via Giacobbi n. 22), piano T
appartamento
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 494, Sub. 2, Categoria A3
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 Ottaviano (NA) - via della Lana n. 34 (catastalmente via Giacobbi n. 22), piano T	87,00 mq	750,00 €/mq	€ 65.250,00	100,00%	€ 65.250,00
				Valore di stima:	€ 65.250,00

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 22,50%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (22,50%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-10%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-2,50 %);
- 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, al netto delle decurtazioni e arrotondato, è pari a € 50.500,00

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 22/04/2024

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

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a Napoli 2 il 23/06/2015
Reg. gen. 22300 - Reg. part. 2873
Importo: € 8.000,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 4.488,00
Spese: € 3.324,73
Interessi: € 187,27
Rogante: Tribunale di Nola
Data: 25/10/2012
N° repertorio: 3537

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Napoli 2 il 08/05/2023
Reg. gen. 23364 - Reg. part. 17775
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"