
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. Arch. Merito Vittorio, nell'Esecuzione Immobiliare 148/2021 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.....	6
Precisazioni	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali	26
Stima / Formazione lotti.....	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	29

INCARICO

In data 19/07/2023, 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 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 Mariglianella (NA) - via Materdomini n. 33 (catastralmente n. 25), piano 1

DESCRIZIONE

Il cespite staggito, composto da un appartamento di 7 vani catastali, è ubicato nel centro del Comune di Mariglianella.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mariglianella (NA) - via Materdomini n. 33 (catastralmente n. 25), piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La relazione notarile, depositata in atti, non individua il primo titolo "*inter vivos*" a carattere traslativo nel ventennio che precede la trascrizione del pignoramento de quo. (all.6)

L'esperto ha effettuato le dovute verifiche, presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-SMCV, risalendo a ritroso al primo atto "*inter vivos*" a carattere traslativo nel ventennio che precede la trascrizione del pignoramento de quo. (cfr. 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esperto ha acquisito, presso i competenti Uffici, l'estratto di matrimonio con annotazioni del soggetto esecutato. (all.8)

L'esperto evidenzia che, il bene de quo, risulta essere bene personale.

CONFINI

Il cespite de quo confina a nord con cassa scale, a ovest, in proiezione, con via Materdomini e a est, in proiezione, con bene censito al CT del Comune di Mariglianella al fg. 5, p.la 1192 salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	122,00 mq	150,00 mq	1	150,00 mq	2,80 m	1
Balcone	34,00 mq	34,00 mq	0,33	11,22 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				161,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				161,22 mq		

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/09/1999 al 11/04/2006	"Omissis" , Proprietà 500/1000; "Omissis" , Proprietà 500/1000;	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 500, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 177,92 Piano 1
Dal 11/04/2006 al 19/02/2024	"Omissis" , Proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 500, Sub. 11 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 161 mq Rendita € 650,74 Piano 1

Antecedentemente all'impianto meccanografico del 30.06.1987- alla partita 564:

cfr. (all.3-10)

- "Omissis" , proprietà 367/1000;
- "Omissis" , proprietà 133/1000;
- "Omissis" , proprietà 166/1000;
- "Omissis" , proprietà 83/1000;
- "Omissis" , proprietà 83/1000;
- "Omissis" , proprietà 84/1000;
- "Omissis" , proprietà 84/1000;

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 Mariglianella al fg. 5, p.lla 633 e p.lla 638.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	500	11		A2	4	7 vani	161 mq	650,74 €	1	

Corrispondenza catastale

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) diverse aperture di prospetto;
- 3) eliminazione scala di accesso e realizzazione balconcino a est;
- 4) errata rappresentazione zona veranda a est;
- 5) minore consistenza zona ripostiglio.

La predetta consistenza in diminuzione è ascrivibile presumibilmente all'errata rappresentazione di consistenza riportata nel titolo edilizio, rilasciato il 06.02.2001, e al successivo errato accatastamento avvenuto in data 11.04.2006.

L'esperto, per quanto verificato in sede di accesso e dai riscontri effettuati presso il Catasto, ha appurato che, il ripostiglio facente parte della consistenza staggita (già riportato nel titolo edilizio del 2001), è ubicato nello spazio ricavato all'interno della cassa scale a servizio del cespite adiacente. (all.10)

La consistenza in diminuzione sarà esclusa dal calcolo del valore del bene de quo.

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 Materdomini n. 33 (catastalmente n. 25), nel Comune di Mariglianella.

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° 3 piani fuori terra in muratura.

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

Il bene de quo, nello stato di fatto, è composto da un appartamento della consistenza catastale di 7 vani che si sviluppa nel seguente modo:

- Ingresso/salone, n. 2 corridoi, n. 3 ambienti, n. 1 cucina/sala pranzo, disimpegno, ripostiglio e n. 4 balconi.

L'accesso al bene è garantito dalla porta ubicata, a nord del cespite de quo, sul pianerottolo del piano primo.

Il bene risulta in normali condizioni manutentive.

La pavimentazione del bene è in gress.

Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile ad esclusione dei w.c. e dell'angolo cottura della cucina rivestite in gress.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato e/o 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 occupato dall'esecutata. (all.9)

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

Lo scrivente evidenzia che, il predetto certificato, riporta pi. R in luogo di P. 1.

Lo stesso ha verificato che, presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano registrati contratti di locazione. (all.11)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/1874 al 29/11/1923	"Omissis"	Assegnazione e/o donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Candido	21/03/1874		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di SMCV	27/03/1874		2969
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Marigliano	24/03/1874	208	
Dal 12/02/1880 al 29/11/1923	"Omissis"	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Felice Tramontano	12/02/1880		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di SMCV	31/03/1880		3777
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Marigliano	20.02.1880	96	
Dal 29/11/1923 al 06/06/1955	"Omissis" , per la quota di 166/1000 della piena proprietà	Denuncia di Successione in morte di "Omissis"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di SMCV	02/05/1924	9882	8624
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/11/1923 al 06/06/1955	"Omissis" , per la quota di 166/1000 della piena proprietà	Denuncia di Successione in morte di "Omissis"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di SMCV	05/05/1924	9882	8624
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/11/1923 al 17/03/1959	"Omissis", per la quota di 166/1000 della piena	Denuncia di Successione in morte di "Omissis"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di SMCV	02/05/1924	9882	8624
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/11/1923 al 02/07/1961	"Omissis", per la quota di 166/1000 della piena proprietà	Denuncia di Successione in morte di "Omissis"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di SMCV	02/05/1924	9882	8624
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/11/1923 al 10/01/1962	"Omissis", per la quota di 166/1000 della piena proprietà	Denuncia di Successione in morte di "Omissis"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di SMCV	02/05/1924	9882	8624
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 29/11/1923 al 24/12/1967	"Omissis", per la quota di 166/1000 della piena proprietà	Denuncia di Successione in morte di "Omissis"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di SMCV	02/05/1924	9882	8624
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/06/1955 al 10/02/1962	"Omissis", per la quota di 166/1000 della piena proprietà	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Erbani	06/06/1955	16101	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di SMCV	05/07/1955	17008	15696
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/03/1959 al 02/07/1961	"Omissis", per la quota di 33/1000 della piena proprietà	Denuncia di successione il morte di "Omissis"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Nola		12	350		
Dal 17/03/1959 al 27/11/1965	"Omissis", per la quota di 33/1000 della piena proprietà	Denuncia di successione in morte di "Omissis"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Nola		12	350
Dal 17/03/1959 al 24/12/1967	"Omissis", per la quota di 33/1000 della piena proprietà	Denuncia di successione in morte di "Omissis"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Nola		12	350
Dal 17/03/1959 al 10/01/1969	"Omissis", per la quota di 33/1000 della piena proprietà	Denuncia di successione in morte di "Omissis"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Nola		12	350
Dal 17/03/1959 al 08/08/1978	"Omissis", per la quota di 33/1000 della piena proprietà	Denuncia di successione in morte di "Omissis"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Nola		12	350

Dal 02/07/1961 al 20/07/1973	"Omissis" , per la quota di 100/1000 della piena proprietà	Verbale di richiesta di registrazione Testamento pubblico in morte di "Omissis"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Erbani	10/06/1955	751	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Napoli	24/11/1969	17510			
Dal 02/07/1961 al 22/01/1999	"Omissis" , per la quota di 100/1000 della piena proprietà	Verbale di richiesta di registrazione Testamento pubblico in morte di "Omissis"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Erbani	10/06/1955	751	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Napoli	24/11/1969	17510			
Dal 10/01/1962 al 24/07/1977	"Omissis" , per la quota di 366/1000 della piena proprietà	Verbale di Pubblicazione di Testamento olografo in morte di "Omissis"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giuseppe Airola	13/01/1962	4625	3529
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di SMCV	12/02/1962	5365	5064
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/11/1965 al 20/07/1973	"Omissis" , per la quota di 5,55/1000 della piena proprietà	Denuncia di Successione in morte di "Omissis"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Nola	24/02/1999	25	694
Dal 27/11/1965 al 24/07/1977	"Omissis", per la quota di 5,55/1000 della piena proprietà	Denuncia di successione in morte di "Omissis"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Nola	24/02/1999	25	694
Dal 27/11/1965 al 23/07/1983	"Omissis", per la quota di 5,55/1000 della piena proprietà	Denuncia di Successione in morte di "Omissis"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Nola	24/02/1999	25	694
Dal 27/11/1965 al 03/07/1991	"Omissis", per la quota di 5,55/1000 della piena proprietà	Denuncia di Successione in morte di "Omissis"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Ufficio del Registro di Nola	24/02/1999	25	694
Dal 27/11/1965 al 22/01/1999	"Omissis", per la quota di 5,55/1000 della piena proprietà	Denuncia di Successione in morte di "Omissis"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Nola	24/02/1999	25	694
Dal 27/11/1965 al 15/12/2000	"Omissis", per la quota di 5,55/1000 della piena proprietà;	Denuncia di successione in morte di "Omissis"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Nola	24/02/1999	25	694
Dal 27/11/1965 al 15/12/2000	"Omissis". La predetta accettazione, in morte del de cuius "Omissis", è riferita ad altri beni	Accettazione Tacita di eredità in morte di "Omissis"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Del Gaudio Ornella	16/03/2007	32678	4451
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta - SMCV	12/04/2007	23996	12047
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/12/1967 al 23/07/1983	"Omissis", per la quota di 100/1000 della piena proprietà	Registrazione di Testamento Pubblico in morte di "Omissis"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Erbani	10/06/1955	749	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Napoli	24/11/1969	17509	
Dal 24/12/1967 al 03/07/1991	"Omissis", per la quota di 100/1000 della piena proprietà	Registrazione di Testamento Pubblico in morte di "Omissis"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Erbani	10/06/1955	749	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Napoli	24/11/1969	17509	
Dal 20/07/1973 al 24/07/1977	"Omissis", per la quota di 11/1000 della piena proprietà	Denuncia di Successione in morte di "Omissis"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			21/09/1999	47	701
Dal 20/07/1973 al 20/01/1983	"Omissis", per la quota di 53/1000 della piena proprietà	Denuncia di Successione in morte di "Omissis"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

			24/02/1999	47	701
Dal 20/07/1973 al 23/07/1983	"Omissis" , per la quota di 10/1000 della piena proprietà	Denuncia di Successione in morte di "Omissis"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			21/09/1999	47	701
Dal 20/07/1973 al 07/07/1991	"Omissis" , per la quota di 11/1000 della piena proprietà	Denuncia di Successione in morte di "Omissis"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			21/09/1999	47	701
Dal 20/07/1973 al 22/01/1999	"Omissis" , per la quota di 11/1000 della piena proprietà	Denuncia di Successione in morte di "Omissis"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			21/09/1999	47	701
Dal 20/07/1973 al 15/12/2000	"Omissis" , per la quota di 10/1000 della piena proprietà; "Omissis" , per la quota di 11/1000 della piena proprietà; "Omissis" , per la quota di	Accettazione tacita di eredità in morte di "Omissis"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	11/1000 della piena proprietà; "Omissis", per la quota di 10/1000 della piena proprietà; "Omissis", per la quota di 53/1000 della piena proprietà; "Omissis", per la quota di 11/1000 della piena proprietà. Riferita ad altri beni	Conservatoria dei RR.II. di Caserta - SMCV	12/04/2007	23997	12048
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/1973 al 15/12/2000	"Omissis", per la quota di 10/1000 della piena proprietà	Denuncia di Successione in morte di "Omissis"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			21/09/1999	47	701
Dal 24/07/1977 al 23/07/1983	"Omissis", per la quota di 31,9/1000 della piena proprietà	Denuncia di successione in morte di "Omissis"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	24/02/1999	27	694
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta - SMCV	06/06/2000	15174	11945
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/07/1977 al 07/07/1991	"Omissis", per la quota di 31,9/1000 della piena proprietà	Denuncia di Successione in morte di "Omissis"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	24/02/1999	27	964
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta - SMCV	06/06/2000	15174	11945

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/07/1977 al 22/01/1999	"Omissis" , per la quota di 31,9/1000 della piena proprietà	Denuncia di successione in morte di "Omissis"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	24/02/1999	27	694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta- SMCV	06/06/2000	15174	11945
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/07/1977 al 08/09/1999	"Omissis" , per la quota di 255,33/1000 della piena proprietà	Denuncia di successione in morte di "Omissis"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	24/02/1999	27	694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta - SMCV	06/06/2000	15174	11945
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/07/1977 al 15/12/2000	"Omissis" , per la quota di 31,9/1000 della piena proprietà	Denuncia di successione in morte di "Omissis"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	24/02/1999	27	694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta - SMCV	06/06/2000	15174	11945
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/08/1978 al 07/07/1991	"Omissis" , per la quota di 100/1000 della piena proprietà	Verbale di Pubblicazione di Testamento Olografo in morte di "Omissis"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		notaio Terracciano Salvatore	30/08/1978	123190	14957
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Napoli	18/09/1978	9030/2	
Dal 08/08/1978 al 22/01/1999	"Omissis", per la quota di 100/1000 della piena proprietà	Verbale di Pubblicazione Testamento Olografo in morte di "Omissis"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Terracciano Salvatore	30/08/1978	123190	14957
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Napoli	18/09/1978	9030/2	
Dal 20/01/1983 al 07/07/1991	"Omissis", per la quota di 26,5/1000 della piena proprietà	Verbale di Pubblicazione di Testamento olografo in morte di "Omissis"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ambrogio Romano	27/11/1998	5734	1156
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Benevento	04/12/1998	3383	36
Dal 20/01/1983 al 22/01/1999	"Omissis", per la quota di 26,5/1000 della piena proprietà	Verbale di Pubblicazione di Testamento Olografo in morte di "Omissis"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ambrogio Romano	27/11/1998	5734	1156
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Banevento	04/12/1998	3383	36
Dal 23/07/1983 al 07/07/1991	"Omissis" , per la quota di 50/1000 della piena proprietà	Denuncia di Successione in morte di "Omissis"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			21/09/1999	49	701
		Dal 23/07/1983 al 22/01/1999	"Omissis" , per la quota di 50/1000 della piena proprietà	Denuncia di successione in morte di "Omissis"	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
	21/09/1999			49	701
Dal 23/07/1983 al 15/12/2000	"Omissis" , per la quota di 50/1000 della piena proprietà			Denuncia di Successione in morte di "Omissis"	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			21/09/1999	49	701
		Dal 23/07/1983 al 12/04/2007	"Omissis"	Accettazione tacita di eredità in morte di "Omissis"	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Del Gaudio	16/03/2007			32678	4451

	La predetta Accettazione di eredità, del de cuius "Omissis", è riferita ad altri cespiti.	Ornella				
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta - SMCV	12/04/2007	23998	12049	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 03/07/1991 al 17/05/2023	"Omissis"; "Omissis"; per la quota in comune di 324/1000 della piena proprietà;	Registrazione di Testamento Pubblico in morte di "Omissis"				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		notaio Raffaele Matrone	21/04/1994	12380	6158	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia	28/04/1994	1704				
Dal 03/07/1991 al 17/05/2023	"Omissis"; "Omissis"; per la quota in comune di 324/1000 della piena proprietà;	Accettazione tacita di eredità in morte di "Omissis"				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		notaio Giuseppe Lallo	18/07/2001	31113		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Concervatoria dei RR.II. di Caserta - SMCV	01/02/2022	3206	2419	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 22/01/1999 al 17/05/2023	"Omissis"; "Omissis"; per la quota in comune di 324/1000 della piena proprietà;	Registrazione Testamento Pubblico in morte di "Omissis"				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		notaio Raffaele Matrone	26/01/1999	19172	8805	
		Trascrizione				
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.			

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia	02/02/1999	355	serie 1
Dal 22/01/1999 al 17/05/2023	"Omissis"; "Omissis"; per la quota in comune di 324/1000 della piena proprietà;	Accettazione tacita di eredità in morte di "Omissis"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giuseppe Gallo	18/07/2001	31113	2001
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta - SMCV	01/02/2022	3207	2420
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/09/1999 al 17/05/2023	"Omissis"; "Omissis"; per la quota in comune di 255/1000 della piena proprietà;	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ambrogio Romano	08/09/1999	8311	1789
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta - SMCV	02/10/1999	25310	19644
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/12/2000 al 17/05/2023	"Omissis"; per la quota di 97,34/1000 della piena proprietà.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Terracciano	15/12/2000	13737	6834
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta - SMCV	23/12/2000	32448	25507
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 15/05/2023 al 19/02/2024	"Omissis", per la quota di 3/4 della piena proprietà	Accettazione Tacita di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Nola	17/05/2023	1412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta - SMCV	10/07/2023	27050	21265
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/05/2023 al 19/02/2024	"Omissis", per la quota di 1/4 della piena proprietà	Accettazione Tacita di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Nola	17/05/2023	1412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta- SMCV	10/07/2023	27049	21264
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento; (nel ventennio - mancano parte delle accettazioni di eredità)
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Lo scrivente ha acquisito, presso gli Uffici competenti, gli atti di compravendita e/o le note di trascrizione per gli atti risalenti al periodo antecedente al 1900 del bene de quo. (all.6)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Conservatoria dei RR.II. di Caserta aggiornate al 15/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Caserta - SMCV il 02/07/2021
Reg. gen. 25156 - Reg. part. 2619
Importo: € 309.874,14
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 154.937,07
Percentuale interessi: 5,59 %
Rogante: notaio Giuseppe Lallo
Data: 18/07/2001
N° repertorio: 31113
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2459 del 2001.
La predetta formalità risulta iscritta sul precedente identificativo catastale.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Caserta - SMCV il 09/09/2021
Reg. gen. 34829 - Reg. part. 25645
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. 24119-p del 11.12.2023 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 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali; che non rientra nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi della Parte Terza del D.lgs 22.01.2004 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."*

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 inoltrato, al fine di verificare la legittimità del cespite de quo, al Comune di Mariglianella in data 20.10.2023 a mezzo pec, la richiesta di accesso agli atti. (all.5)

Lo scrivente ha verificato che, il bene staggito, è stato realizzato presumibilmente tra la fine del XIX secolo e l'inizio del XX Secolo.

L'edificio è stato oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia autorizzato con C.E. n. 20/2000 del 06.02.2001 e variante in corso d'opera 1/2003 del 06.06.2003.

L'esperto evidenzia che, nella premessa del ricorso per decreto ingiuntivo depositato in atti, si fa riferimento, tra l'altro, a crediti sorti per la presentazione di una pratica D.I.A. 2065/2003 (lavori di immissione in rete fognaria e cambio d'uso dell'immobile).

All'uopo è doveroso precisare che, la detta pratica D.I.A., non afferisce al cespite de quo. (all.5)

Lo stato dei luoghi è conforme, con quanto riportato nell'ultimo titolo edilizio C.E. n. 1/2003, ad eccezione di:

- 1) diversa distribuzione interna;
- 2) diversa configurazione di prospetto;
- 3) minore consistenza zona sud (ripostiglio);
- 4) eliminazione del vano scala di accesso secondario posto a est e realizzazione balcone.

Le predette difformità, di cui ai punti 1, 2, e 3, 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 = (€ 20.000,00 x 0,11%) x 2 = € 4.400,00 Oneri Tecnici € 1.000,00

La difformità di cui al punto 4, per quanto riportato nei grafici allegati al titolo, non appare essere un aumento di volumetria ma esclusivamente la realizzazione del solaio, al piano primo, a chiusura dell'ex vano scale.

Invero, nei detti grafici risultano però evidenti incongruenze di rappresentazione e, pertanto, non è possibile stabilire senza margini d'incertezza lo stato pregresso legittimato del detto vano scale.

L'esperto ritiene che, relativamente alla detta difformità e fatto salvo quanto sopra riportato, la stessa sia astrattamente sanabile 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

I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del bene.

* 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

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

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 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mariglianella (NA) - via Materdomini n. 33 (catastralmente n. 25), piano 1
Il cespite staggito, composto da un appartamento di 7 vani catastali, è ubicato nel centro del Comune di Mariglianella.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 500, Sub. 11, 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 Mariglianella (NA) - via Materdomini n. 33 (catastalmente n. 25), piano 1	161,22 mq	1.200,00 €/mq	€ 193.464,00	100,00%	€ 193.464,00
				Valore di stima:	€ 193.464,00

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 14,50%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (14,50%) 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 (-4,50%);
- Stato d'uso, manutenzione (-5%);
- 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 e arrotondato è pari a € 165.000,00

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 05.03.2024

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

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Caserta - SMCV il 02/07/2021
Reg. gen. 25156 - Reg. part. 2619
Importo: € 309.874,14
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 154.937,07
Percentuale interessi: 5,59 %
Rogante: notaio Giuseppe Lallo
Data: 18/07/2001
N° repertorio: 31113
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2459 del 2001.
La predetta formalità risulta iscritta sul precedente identificativo catastale.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Caserta - SMCV il 09/09/2021
Reg. gen. 34829 - Reg. part. 25645
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"