

---

# TRIBUNALE DI NOLA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marati Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 186/2022 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
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti .....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14

## INCARICO

---

---

In data 13/12/2022, il sottoscritto Ing. Marati Diego, con studio in Via R. Bracco, 3 - 80013 - Casalnuovo di Napoli (NA), email diegomarati@libero.it, PEC diego.marati@ordingna.it, Tel. 340 2680605, Fax 0818843899, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/12/2022 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 Cicciano (NA) - via Puglie, 15, piano terra, primo e secondo

## DESCRIZIONE

---

---

Abitazione ai piani terra, primo e secondo, di circa 128 mq (superficie convenzionale), sita in zona centrale ed a poca distanza dai servizi di prima necessità. L'unità immobiliare, composta da cucina/soggiorno, tre camere e doppi servizi, risulta essere in scarse condizioni manutentive.

Si segnala che il balcone al primo piano prospiciente via Puglie risulta essere gravemente danneggiato e necessita, pertanto, di urgenti lavori di ripristino e messa in sicurezza; le sue attuali condizioni arrecano un grave pregiudizio alla sicurezza pubblica e privata (Cfr. Allegato 2 - Documentazione fotografica).

## LOTTO UNICO

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cicciano (NA) - via Puglie, 15, piano terra, primo e secondo

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

---

Risulta depositata, agli atti della procedura, certificazione Notarile Ipo-Catastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

L'unità immobiliare in esame confina a SUD-EST con via Puglie e, sui restanti lati, con altre porzioni immobiliari non oggetto di pignoramento.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,60 mq	58,99 mq	1	58,99 mq	3,20 m	terra
Area coperta antistante l'ingresso	3,04 mq	3,46 mq	0,3	1,04 mq	3,20 m	terra
Abitazione	48,09 mq	58,75 mq	1	58,75 mq	3,13 m	primo
Balcone	3,74 mq	3,74 mq	0,3	1,12 mq	3,13 m	primo
Locali accessori (non abitabili)	10,97 mq	16,47 mq	0,5	8,23 mq	2,41 m	secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>128,13 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>128,13 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata in accordo alle istruzioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (in conformità al D.P.R. n.138/1998). Il balcone, pertinenza esclusiva di ornamento comunicante con i vani principali, è stato computato nella misura del 30%.

Si precisa, inoltre, che nel calcolo della consistenza si è tenuto conto dell'eliminazione e/o ripristino, in accordo ai titoli abilitativi, delle porzioni abusive non suscettibili di sanatoria (opportunamente evidenziate nei grafici di rilievo allegati alla presente relazione).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/03/2004 al 02/03/2005	**** <i>Omissis</i> **** per la quota 1000/1000 del diritto di proprietà.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 606, Sub. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6,5 vani Rendita € 335,70 Piano T-1-2
Dal 02/03/2005 al 06/04/2006	**** <i>Omissis</i> **** per la quota 1/1 del diritto di proprietà.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 606, Sub. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6,5 vani Rendita € 335,70 Piano T-1-2
Dal 06/04/2006 al 18/01/2007	**** <i>Omissis</i> **** per la quota 1/1 del diritto di proprietà.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 606, Sub. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 309,87 Piano T-1-2
Dal 18/01/2007 al 02/02/2007	**** <i>Omissis</i> **** per la quota 1/1 del diritto di proprietà.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 606, Sub. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 7 vani Rendita € 361,52 Piano T-1-2
Dal 02/02/2007 al 22/07/2010	**** <i>Omissis</i> **** e **** <i>Omissis</i> **** ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 606, Sub. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 7 vani Rendita € 361,52 Piano T-1-2
Dal 22/07/2010 al 23/02/2023	**** <i>Omissis</i> **** e **** <i>Omissis</i> **** ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 606, Sub. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 7 vani Rendita € 361,52 Piano T-1-2

Si precisa che il subalterno n.6 è stato originato dalla soppressione (risalente al 09/03/2004) dei subalterni n.4 e n.5, il primo dei quali derivante, a sua volta, dal subalterno n.1

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## 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	606	6		A4	5	7 vani	156 mq	361,52 €	T-1-2	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi differisce dalla planimetria catastale per i seguenti motivi:

- al piano terra, l'altezza utile interna degli ambienti è minore di quella risultante agli atti del Catasto;
- nel soggiorno al piano terra, non è presente alcuna luce e/o finestra sulla parete NORD (riportata, invece, nella planimetria catastale);
- al primo piano, le "luci" ubicate in prossimità della scala differiscono, per geometria e posizione, da quelle rappresentate nella planimetria catastale;
- al secondo piano, sul lato SUD, parte della muratura di tamponamento segue un profilo diverso da quello riportato nella planimetria catastale. La distribuzione degli spazi interni è difforme ed è presente una seconda "luce" sulla parete NORD;
- al secondo piano, sulla parete perimetrale EST, è presente una finestra non riportata nella planimetria catastale.

Sono stati decurtati, dal valore di stima, i costi da sostenere per il necessario aggiornamento catastale.

## PRECISAZIONI

---

Si precisa che la superficie scoperta al secondo piano, in accordo ai titoli abilitativi, costituisce un "lastrico solare" e non può, pertanto, essere utilizzata come terrazzo praticabile (nella determinazione della consistenza immobiliare, la suddetta superficie non è stata computata).

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare in oggetto risulta essere in scarse condizioni manutentive e con evidenti tracce di fenomeni infiltrativi.

Il balcone al primo piano, prospiciente via Puglie, è gravemente danneggiato e necessita di urgenti interventi di ripristino e messa in sicurezza (esso costituisce un grave pericolo per la sicurezza pubblica e privata sia per la non integrità della ringhiera metallica di protezione, sia per la possibile caduta di calcinacci sulla sottostante strada pubblica).

## PARTI COMUNI

---

L'unità immobiliare gode dei proporzionali diritti di comproprietà (previsti dall'art. 1117 c.c.) sulle parti comuni del fabbricato di cui è parte.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano Usi Civici gravanti sul bene staggito.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata, Sig.ra \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* e dal proprio nucleo familiare.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/2005 al 02/02/2007	## **** <i>Omissis</i> **** per la quota 1/1 del diritto di proprietà.	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Terracciano Antonio	02/03/2005	18263	9837
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Caserta	17/03/2005	12636	7619
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia delle Entrate - Ufficio di Casoria	15/03/2005	815	1T		
Dal 02/02/2007 al 22/07/2010	**** <i>Omissis</i> **** e **** <i>Omissis</i> ****, ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Terracciano Antonio	02/02/2007	20306	11383

	comunione legale dei beni.	<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Caserta	24/02/2007	13909	6664
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Agenzia delle Entrate - Ufficio di Casoria	16/02/2007	567	1T	
Dal 22/07/2010	**** <i>Omissis</i> **** e **** <i>Omissis</i> ****, ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione legale dei beni.	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Licenziati Marco	22/07/2010	8663	3052
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Caserta	27/07/2010	30808	20803
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Napoli	23/07/2010	2651	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Circa la provenienza più remota, si rileva che gli immobili pignorati appartenevano (per quota 1/1 della nuda proprietà) alla Sig.ra \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, per successione testamentaria della Sig.ra \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*. L'usufrutto gravante su tali immobili, a favore del Sig. \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, si è consolidato a seguito del decesso di quest'ultimo avvenuto in data 16/06/2001.

In ordine alla continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento, si rileva che l'accettazione tacita dell'eredità della Sig.ra \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, da parte della Sig.ra \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, risulta trascritta nei pubblici Registri Immobiliari, in data 27/07/2010, ai NN. 30806/20801.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 16/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Caserta il 27/07/2010  
Reg. gen. 30809 - Reg. part. 5198  
Quota: 1/1 del diritto di proprietà  
Importo: € 171.526,58  
A favore di \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
Capitale: € 85.763,29  
Rogante: Licenziati Marco  
Data: 22/07/2010  
N° repertorio: 8664  
N° raccolta: 3053
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Caserta il 08/11/2016  
Reg. gen. 36020 - Reg. part. 4757  
Quota: 1/2 del diritto di proprietà  
Importo: € 280.096,36  
A favore di \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
Capitale: € 140.048,18  
Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A.  
Data: 31/10/2016  
N° repertorio: 7116  
N° raccolta: 4277

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Caserta il 26/10/2022  
Reg. gen. 39836 - Reg. part. 31556  
Quota: 1/1 del diritto di proprietà  
A favore di \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

In accordo al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cicciano (NA), il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare pignorata ricade in zona territoriale omogenea "A - Storico Ambientale". Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione, pubblicate sul sito web istituzionale del Comune di Cicciano, per le relative prescrizioni di zona.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La porzione immobiliare in esame risulta essere stata oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria assentito con Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) protocollo n.3312 del 27/04/2005 e successive integrazioni protocolli n.3608 del 09/05/2005 e n.4113 del 26/05/2005 (Cfr. Allegato 4 - Documentazione edilizia).

Relativamente alle caratteristiche del fabbricato originario (ante intervento) ed alla sua effettiva epoca di costruzione, lo scrivente esperto stimatore precisa non disporre di sufficienti elementi per potersi esprimere compiutamente.

Per gli immobili pignorati non è stato rinvenuto alcun certificato di Agibilità.

Relativamente alla porzione immobiliare in esame, si rileva che lo stato dei luoghi differisce dai grafici di progetto allegati alla D.I.A. protocollo n.3312 del 27/04/2005 per i seguenti aspetti (Cfr. Allegato 3 - Grafici di rilievo).

### AL PIANO TERRA:

- l'altezza utile degli ambienti interni (pari a circa 3,20 metri) è minore di quella prevista (3,40 metri). Si prevede la regolarizzazione, in sanatoria, di tale difformità;
- in corrispondenza dell'ingresso, non sono presenti le pareti in vetrocemento riportate negli elaborati progettuali. Si prevede il ripristino dello stato dei luoghi in accordo ai titoli abilitativi;
- sulla parete NORD del soggiorno, non è presente la "luce" prevista a progetto. Si prevede la regolarizzazione, in sanatoria, di tale difformità;
- la distribuzione degli spazi interni è diversa da quella prevista. Si prevede la regolarizzazione, in sanatoria, di tale difformità.

### AL PRIMO PIANO:

- all'interno della camera distinta nei grafici di rilievo con "C.1", non è presente la "luce" prevista sulla parete SUD. Si prevede la regolarizzazione, in sanatoria, di tale difformità;
- le "luci" presenti in prossimità della scala interna differiscono, per geometria e posizione, da quanto previsto. Si prevede la regolarizzazione, in sanatoria, di tale difformità;
- la distribuzione degli spazi interni è diversa da quella prevista. Si prevede la regolarizzazione, in sanatoria, di tale difformità.

### AL SECONDO PIANO:

- il muro di tamponamento sul lato EST è posizionato diversamente dal previsto, con conseguente aumento volumetrico (opportunamente evidenziato nei grafici di rilievo). Se ne prevede il ripristino in accordo ai titoli abilitativi;

- parte del muro di tamponamento, sul lato SUD, segue un profilo diverso da quello previsto. Si prevede la regolarizzazione, in sanatoria, di tale difformità;
- sul muro di tamponamento a NORD, è presente una seconda "luce", non prevista negli elaborati progettuali. Se ne prevede l'eliminazione;
- la distribuzione degli spazi interni è diversa da quella prevista. Se ne prevede la regolarizzazione in sanatoria;
- è presente una tettoia in lamiera metallica, non prevista a progetto. Se ne prevede la rimozione;
- l'area esterna risulta essere stata adibita a "terrazzo praticabile". Se ne prevede il ripristino a "lastrico solare" in accordo ai titoli abilitativi.

Sono stati decurtati, dal valore di stima, i costi per l'eliminazione/regolarizzazione delle suddette difformità edilizie.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cicciano (NA) - via Puglie, 15, piano terra, primo e secondo  
Abitazione ai piani terra, primo e secondo, di circa 128 mq (superficie convenzionale), sita in zona centrale ed a poca distanza dai servizi di prima necessità. L'unità immobiliare, composta da cucina/soggiorno, tre camere e doppi servizi, risulta essere in scarse condizioni manutentive. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 606, Sub. 6, Categoria A4. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 122.461,53  
Il valore di mercato dei beni pignorati è stato determinato per "comparazione diretta" mediante il confronto con immobili simili, tenendo conto dello stato manutentivo, dell'ubicazione, delle caratteristiche e peculiarità della zona, della facilità di raggiungimento e della sussistenza di eventuali vincoli e/o servitù. Il valore di mercato unitario è stato determinato mediando i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) con quelli, per la stessa tipologia di immobili e nella stessa area, pubblicati da aziende operanti nel settore immobiliare. L'insieme dei suddetti elementi, tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore da attribuire agli immobili oggetto di pignoramento. Di seguito, i dati di stima:

- Valore di mercato medio fornito dall'O.M.I.: 980,00 €/mq;
- Valore di mercato medio ricavato dagli annunci di agenzie immobiliari (N.3):931,53 €/mq;
- Valore di mercato unitario stimato: 955,76 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cicciano (NA) - via Puglie, 15, piano terra, primo e secondo	128,13 mq	955,76 €/mq	€ 122.461,53	100,00%	€ 122.461,53
				Valore di stima:	€ 122.461,53

Valore di stima: € 122.461,53

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza di garanzie per vizi dei beni venduti	5,00	%
Deprezzamento adottato in quanto gli immobili risultano essere attualmente occupati	5,00	%
Deprezzamento per le scarse condizioni manutentive degli immobili	10,00	%
Costi da sostenere per l'eliminazione delle difformità edilizie rilevate	15000,00	€
Costi per i necessari aggiornamenti catastali	1200,00	€

**Valore finale di stima: € 81.769,22**

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.

Casalnuovo di Napoli, li 04/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Marati Diego

## **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Altri allegati - Grafici di rilievo
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione edilizia
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione ipotecaria
- ✓ N° 7 Altri allegati - Titoli di provenienza
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documentazione anagrafica e Stato Civile

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cicciano (NA) - via Puglie, 15, piano terra, primo e secondo

Abitazione ai piani terra, primo e secondo, di circa 128 mq (superficie convenzionale), sita in zona centrale ed a poca distanza dai servizi di prima necessità. L'unità immobiliare, composta da cucina/soggiorno, tre camere e doppi servizi, risulta essere in scarse condizioni manutentive. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 606, Sub. 6, Categoria A4. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: In accordo al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cicciano (NA), il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare pignorata ricade in zona territoriale omogenea "A - Storico Ambientale". Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione, pubblicate sul sito web istituzionale del Comune di Cicciano, per le relative prescrizioni di zona.

**Prezzo base d'asta: € 81.769,22**