

---

# TRIBUNALE DI NOLA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Nardo Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 170/2024 del R.G.E.

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 .....	4
Stato conservativo .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali .....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia .....	6
Vincoli od oneri condominiali .....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 170/2024 del R.G.E. ....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11

## INCARICO

---

il sottoscritto Ing. Di Nardo Mario, con studio in Traversa Torre - 84016 - Pagani (SA), email mario.dinardo@tiscali.it, PEC mario.dinardo@ordingsa.it, Tel. 333 4154666, Fax 06 233212916, è stato nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. accettando l'incarico e ha prestato giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento e deposito ubicati in Acerra (NA) -

## DESCRIZIONE

---

Abitazione di tipo popolare cat. A/4 , consistenza vani 2. In Catasto Fabbricati del Comune di Acerra al foglio 50 particella 61 subalterno 1 superficie Catastale 41 metri quadri. Trattasi di una stanza con annesso bagno. L'immobile è comunicante tramite una porta con un bene, sempre in esecuzione all'interno della procedura e catastalmente identificata al Catasto Fabbricati di del comune di Acerra al foglio 50 particella 61 subalterno 3 e di metri quadri 27;

Gli immobili si trovano in Via Vittorio Veneto n.42, piano T, in una corte

La planimetria non è stata rinvenuta.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento e deposito ubicati in Acerra (NA) -

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione agli atti risulta completa. E' presente la certificazione notarile redatta dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* .Gli immobili sono della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* .

Sui beni risulta da ispezione ipotecaria :

TRASCRIZIONE del 23/09/2024 - Registro Particolare 28666 Registro Generale 35603

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NOLA Repertorio 5103 del 06/09/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## TITOLARITÀ

---

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

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

La titolarità della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, cui sono pervenuti con atto di donazione rogato dal Notaio Lombardi Armida il 18 aprile 1989, Repertorio 2913/320, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CASERTA - I beni vengono dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* .

## CONFINI

la particella foglio 50 particella 61 sub 1 confina con il sub 3 e con cortile di accesso.  
la particella foglio 50 particella 61 sub 3 confina con il sub 1 e con cortile di accesso  
Entrambe le particelle sono comunicanti.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,00 mq	41,00 mq	1	41,00 mq	0,00 m	T
Autorimessa	24,00 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>68,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>68,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli immobili risultano intestati catastalmente a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Il bene identificato al Nuovo Catasto Fabbricati del comune di Acerra identificato al Foglio 50 particella 61 sub 1 risulta con identificativo provvisorio fino al 04/11/2008 VARIAZIONE del 13/03/1984 Pratica n. NA0606765 in atti dal

05/10/2005 IDENTIFICATIVO PROVVISORIO CABI 05 (n. 7368.1/1984) ed identificato al foglio 50 particella 9031 sub 1.

Il bene identificato al Nuovo Catasto Fabbricati del comune di Acerra identificato al Foglio 50 particella 61 sub 3 (categorica C/6) risulta con identificativo provvisorio dal 10/10/2005 al 04/11/2008 Pratica n. NA0617097 in atti dal 10/10/2005 IDENTIFICATIVO PROVVISORIO CABI 05 (n. 7368B.1/1984 ) identificato con provvisorio al Foglio 50 Particella 9031 Subalterno 3.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

								e			
	50	61	1		A4			41 mq	88,83 €	T	
	50	64	3		C6			27 mq	29,28 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Gli immobili risultano intestati catastalmente a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Il bene identificato al Nuovo Catasto Fabbricati del comune di Acerra identificato al Foglio 50 particella 61 sub 1 risulta con identificativo provvisorio fino al 04/11/2008 VARIAZIONE del 13/03/1984 Pratica n. NA0606765 in atti dal

05/10/2005 IDENTIFICATIVO PROVVISORIO CABI 05 (n. 7368.1/1984) ed identificato al foglio 50 particella 9031 sub 1.

Il bene identificato al Nuovo Catasto Fabbricati del comune di Acerra identificato al Foglio 50 particella 61 sub 3 (categoria C/6) risulta con identificativo provvisorio dal 10/10/2005 al 04/11/2008 Pratica n. NA0617097 in atti dal 10/10/2005 IDENTIFICATIVO PROVVISORIO CABI 05 (n. 7368B.1/1984 ) identificato con provvisorio al Foglio 50 Particella 9031 Subalterno 3.

I beni necessitano di un allineamento catastale.

### **STATO CONSERVATIVO**

Lo stato conservativo degli immobili è mediocre.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Le caratteristiche costruttive sono tradizionali miste con tempagnature classiche.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

.

L'immobile all'atto dell'accesso, in data 11/12/2024, risulta abitato dall'esecutata, giusta dichiarazione della stessa verbalizzata.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal <b>18/04/1989</b>	**** Omissis ****	<b>Repertorio 2913/320</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Lombardi Armida	18/04/1989		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Nel ventennio, i beni sono stati sempre di proprietà della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Oneri di cancellazione*

Le formalità sono quelle rinvenute nell'ispezione ipotecaria.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

La costruzione è nel centro storico, pertanto anche se l'immobile fosse antecedente al 1967 si richiede la licenza di costruzione o permesso a costruire (termine quest'ultimo successivo).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Dall'accesso agli atti risulta la richiesta di abitabilità per il fabbricato a seguito della licenza edilizia dell'aprile 1960, ma la stessa non è stata rinvenuta nell'archivio. Pertanto, essendo l'unico atto presente negli archivi con il riferimento, si ritiene regolare l'immobile salvo diverso rinvenimento. Si sottolinea, che pur essendo il bene ante 1967 trovasi nel centro storico e pertanto necessitava di Licenza Edilizia. Sarà onere dell'acquirente verificare quanto riportato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

non risulta costituito il condominio

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

### **Bene N° 1 - Appartamento e deposito ubicati in Acerra (NA) -**

Abitazione di tipo popolare cat. A/4 , consistenza vani 2. In Catasto Fabbricati del Comune di Acerra al foglio 50 particella 61 subalterno 1 superficie Catastale 41 metri quadri. Trattasi di una stanza con annesso bagno. L'immobile è comunicante tramite una porta con un bene, sempre in esecuzione all'interno della procedura e catastalmente identificata al Catasto Fabbricati di del comune di Acerra al foglio 50 particella 61 subalterno 3 e di metri quadri 27; Gli immobili si trovano in Via Vittorio Veneto

- 42, piano T, La planimetria non è stata rinvenuta.

Beni identificati al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 61, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 50, Part. 64, Sub. 3,

Immobili siti in Acerra alla ex via Vittorio Veneto n.42 . Trattasi di abitazione A/4 con annesso deposito comunicante. Il deposito è stato utilizzato da camera da letto. L'appartamento A/4 è costituito da ampia cucina con bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Gli identificativi catastali sono Fg. 50, Part. 61, Sub. 1, Categoria A4 -Fg.50 , Part. 61 sub 3, Categoria C/6 . Lo stato conservativo è mediocre. La zona del centro storico, benchè centrale, non è di pregio.

Valore di stima del lotto : € 39.301,64 (trentanovemilatrecentouno/64)

criterio di stima scelto ed utilizzato è quello fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (da ora in avanti OMI). Questo utilizza il fattore posizionale al fine di evidenziare le differenze di valore tra le varie unità immobiliari(Allegati OMI).

Il Territorio nazionale risulta diviso in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Pertanto ogni Comune è segmentato in una o più zone omogenee.

La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea.

Al fine, poi, di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI sono raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale,

Valore Minimo vendita (€/mq) 690,00  
Valore Massimo vendita (€/mq)) 1050,00  
Valore medio (€/mq) 870,00

Vbase stimato = Vmu x Ci x Sc

Dove: Vmu: valore medio a mq

Ci: coefficienti di merito o correttivi

Sc: superficie commerciale

Per la Sc si assume la superficie catastale, per il valore a metro quadro si assume il valore medio. Per le condizioni funzionali riscontrate (impianti, vicinanza dal centro etc), si assumerà un coefficiente correttivo pari a 0,95 per l'appartamento.

Al valore corretto ottenuto si sottrarranno dall'appartamento il 10 % per le condizioni ed si sottrarrà l' 8 % per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (non è stata rinvenuta la planimetria). Tutto quanto sopra richiamato si riverbera sul costo al m<sup>2</sup> che diventa alla fine dei calcoli € /mq 507,36. ( Per il calcolo si effettuino (645 \*0.95\*0.90\*0.92) Il valore del bene è pari a € 20.801,64 arrotondati a € 20.800.

Per il deposito, si assumerà il valore medio pari a € 870/mq e per il quale si applicheranno gli stessi parametri correttivi; pertanto il valore al metro quadro è pari a 684,34 € / mq (dato da 870,00\*0.95\*0.90\*0.92)

. Pertanto Il valore totale del magazzino è di € 18.447,00 arrotondati a 18.500,00 . Il valore totale del lotto dalla somma del valore dell'appartamento e del magazzino ovvero 20.800,00 +18.370,00 per un totale di € 39.301,64. Si noti che in scheda è stato utilizzato il valore a metro quadro al fine di far determinare il valore totale calcolato (semplicemente dividendo il valore di stima per i metri quadri totali Tali parametro è solo ai fini della scheda, ma non è il calcolo da utilizzare).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Acerra (NA) - Appartamento	68,00 mq	577,96 €/mq	€ 39.301,64	100,00%	€ 39.301,64
				Valore di stima:	€ 39.301,64

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.

Pagani, li 14/10/2025

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato 1
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - foglio di mappa
- ✓ N° 3 Foto - Allegato fotografico
- ✓ N° 4 Altri allegati - rilievo di massima
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezione immobiliare
- ✓ N° 6 Altri allegati - certificato di residenza
- ✓ N° 7 Altri allegati - documentazione tecnica
- ✓ Altri allegati - Indici OMI

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento e deposito siti in Acerra .  
Abitazione di tipo popolare cat. A/4 , consistenza vani 2. In Catasto Fabbricati del Comune di Acerra al foglio 50 particella 61 subalterno 1 superficie Catastale 41 metri quadri. Trattasi di una stanza con annesso bagno. L'immobile è comunicante tramite una porta con un bene, sempre in esecuzione all'interno della procedura e catastalmente identificata al Catasto Fabbricati di del comune di Acerra al foglio 50 particella 61 subalterno 3 e di metri quadri 27; Gli immobili si trovano in Via Vittorio Veneto n.42, piano T, La planimetria non è stata rinvenuta.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 61, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 50, Part. 64, Sub. 3, Categoria C6  
Destinazione urbanistica: La costruzione è nel centro storico, pertanto anche se l'immobile fosse antecedente al 1967 si richiede la licenza di costruzione o permesso a costruire (termine quest'ultimo successivo).

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 170/2024 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Acerra (NA) - Appartamento		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 61, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 50, Part. 64, Sub. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	68,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo degli immobili è mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento e deposito siti in Acerra . Abitazione di tipo popolare cat. A/4 , consistenza vani 2. In Catasto Fabbricati del Comune di Acerra al foglio 50 particella 61 subalterno 1 superficie Catastale 41 metri quadri. Trattasi di una stanza con annesso bagno. L'immobile è comunicante tramite una porta con un bene, sempre in esecuzione all'interno della procedura e catastalmente identificata al Catasto Fabbricati di del comune di Acerra al foglio 50 particella 61 subalterno 3 e di metri quadri 27; Gli immobili si trovano in Via Vittorio Veneto n.42, piano T, La planimetria non è stata rinvenuta.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		