
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marati Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2024 del R.G.E.

promossa da

Diocleziano SPV S.r.l.

Codice fiscale: 05311730260

Conegliano (TV)

contro

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Nata a Napoli il [REDACTED]



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
Stato conservativo	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11



INCARICO

In data 05/03/2024, 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. [REDACTED] Fax 081 8843899, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/03/2024 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 Casalnuovo di Napoli (NA) - Corso Umberto I, 327, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento al secondo piano, di circa 97 mq (superficie convenzionale), ubicato in zona centrale e facente parte di un piccolo fabbricato con accesso dalla corte comune. L'unità immobiliare, composta da un soggiorno/cucina, tre camere e servizi igienici, è dotata di un balcone sul lato sud ed un piccolo terrazzo retrostante e risulta essere in scarse condizioni manutentive.

Si segnala che il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto risulta sprovvisto di ascensore; l'accesso all'appartamento pignorato avviene a mezzo di una piccola scala a chiocciola che permette di raggiungere il secondo piano dell'edificio.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Corso Umberto I, 327, piano 2

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 precedente la data di trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
Nata a Napoli il [REDACTED]



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto confina a SUD e ad EST con la corte comune, a NORD ed OVEST con porzioni immobiliari di proprietà aliena estranee alla procedura esecutiva.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,63 mq	90,41 mq	1	90,41 mq	2,90 m	Secondo
Balconi / terrazzi	21,33 mq	21,33 mq	0,3	6,40 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				96,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,81 mq		

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 ed il terrazzo, pertinenze esclusive di ornamento comunicanti con i vani principali, sono stati computati nella misura del 30%.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1996 al 08/02/2006	## [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] ## per la quota 1/1 del diritto di proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 8, Sub. 101 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 284,05 Piano 2 Graffato foglio 12, particella 101
Dal 08/02/2006 al 08/02/2006	## S [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] ## per la quota 1/1 del diritto di proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 8, Sub. 101 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 284,05 Piano 2 Graffato foglio 6, particella 12, subalterno 4
Dal 08/02/2006 al 28/03/2006	## [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 8, Sub. 101



	<p>### C.F. ### ## per la quota 1/1 del diritto di proprietà.</p>	<p>Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 284,05 Piano 2 Graffato foglio 6, particella 12, subalterno 101</p>
<p>Dal 28/03/2006 al 02/01/2026</p>	<p>## ### nata a ### C.F. ## per la quota 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni.</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 8, Sub. 101 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 110 mq Rendita € 284,05 Piano 2 Graffato foglio 6, particella 12, subalterno 101</p>

Si rileva che l'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	8	101		A3	2	5 vani	110 mq	284,05 €	2	foglio 6, particella 12, subalterno 101

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi differisce dalla planimetria agli atti del Catasto per una diversa posizione della cucina (che risulta essere stata portata nel soggiorno) e per la presenza dei ripostigli sul balcone a sud e sul terrazzo retrostante.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare staggita, ed in generale l'intero fabbricato di cui è parte, si presentano in scarso stato manutentivo.

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 si rilevano Usi Civici gravanti sui beni pignorati (Cfr. Certificazione Usi Civici allegata alla presente relazione).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare pignorata è parte di un piccolo fabbricato composto da tre piani fuori terra ed avente accesso da una corte comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare è occupata dalla debitrice esecutata, [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], unitamente al proprio nucleo familiare (Cfr. Verbale di accesso allegato alla presente relazione).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1996 al 28/03/2006	## [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] ## per la quota 1/1 del diritto di proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Chiari Enrico	04/03/1996	77101	11606
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	09/03/1996	7942	5957
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro Atti Pubblici - Napoli	08/03/1996	4472	V
Dal 28/03/2006	## [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] ## per la quota 1/1 del diritto di proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pulcini Vincenzo	28/03/2006	38864	7934
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	30/03/2006	21389	11394
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro Atti Pubblici - Napoli 3	29/03/2006	2701	1T



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si rileva che la nota di trascrizione NN. 5957/7942 del 09/03/1996, relativa all'atto di compravendita per Notaio Enrico Chiari del 04/03/1996, risulta essere stata "informatizzata" in modo incompleto perché mancante della "SEZIONE B - IMMOBILI". A causa di tale circostanza, la suddetta trascrizione non figura nell'elenco delle formalità associate agli immobili oggetto di indagine.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 31/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Napoli 2 il 30/03/2006
Reg. gen. 21390 - Reg. part. 7342
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
Importo: € 240.000,00
A favore di Credito Emiliano S.p.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Pulcini Vincenzo
Data: 28/03/2006
N° repertorio: 38865
N° raccolta: 7935

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Napoli 2 il 13/02/2024
Reg. gen. 7345 - Reg. part. 5861
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
A favore di Diocleziano SPV S.r.l.
Contro [REDACTED]



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'unità immobiliare pignorata è stata costruita in assenza del necessario titolo abilitativo.

Per la porzione immobiliare in esame, agli atti dei competenti Uffici del Comune di Casalnuovo di Napoli (NA), risulta istanza di condono protocollo n. 7439 del 21/02/1995 tuttora pendente e non definita (Cfr. Allegato 7 alla presente relazione di stima). Relativamente alla suddetta pratica di condono, si rileva che:

- Gli Uffici comunali, con certificazione del 19/01/2006, hanno attestato che l'oblazione già versata è da ritenersi congrua;
- Gli Uffici comunali, con certificazione del 19/01/2006, hanno attestato che gli oneri concessori già versati sono da ritenersi congrui;
- Gli Uffici comunali, con certificazione del 19/01/2006, hanno attestato che gli immobili non sono gravati da vincoli di cui agli articoli n. 32 e n. 33 della Legge 47/85.

Lo stato dei luoghi differisce da quanto riportato nei grafici allegati all'istanza di condono per i seguenti aspetti:

- La cucina, piuttosto che essere ricavata un ambiente dedicato, è stata sostituita da un angolo cottura integrato nel soggiorno;
- Sul balcone sud è presente un ripostiglio non previsto;
- Sul terrazzo scoperto è presente un ripostiglio non previsto.

Si prevede il ripristino dello stato dei luoghi in accordo ai grafici allegati alla domanda di condono.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di particolari vincoli e/o oneri di natura condominiale.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Corso Umberto I, 327, piano 2
Appartamento al secondo piano, di circa 97 mq (superficie convenzionale), ubicato in zona centrale e facente parte di un piccolo fabbricato con accesso dalla corte comune. L'unità immobiliare, composta da un soggiorno/cucina, tre camere e servizi igienici, è dotata di un balcone sul lato sud ed un piccolo terrazzo retrostante e risulta essere in scarse condizioni manutentive.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 8, Sub. 101, Categoria A3, Graffato foglio 6, particella 12, subalterno 101. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 161.360,97

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. In particolare, 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, ha 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.: 1.600,00 €/mq;
- Valore di mercato medio desunto dagli annunci di agenzie immobiliari (N.3): 1.733,56 €/mq;
- Valore di mercato unitario stimato: 1.666,78 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Casalnuovo di Napoli (NA) - Corso Umberto I, 327, piano 2	96,81 mq	1.666,78 €/mq	€ 161.360,97	100,00%	€ 161.360,97
				Valore di stima:	€ 161.360,97

Valore di stima: € 161.360,97

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza di garanzie per vizi dei beni venduti	5,00	%
Costi da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi in accordo ai grafici allegati all'istanza di condono protocollo n. 7439 del 21/02/1995	4.000,00	€
Deprezzamento applicato in quanto la pratica di condono di cui all'istanza prot. n. 7439 del 21/02/1995 risulta essere tuttora pendente e non definita	20,00	%
Deprezzamento applicato in quanto gli immobili risultano essere attualmente occupati	5,00	%



Valore finale di stima: € 108.952,68

Si precisa che il deprezzamento applicato in quanto gli immobili pignorati risultano essere oggetto di una pratica di condono tuttora pendente e non definita tiene conto sia dell'incertezza sull'esito di tale pratica edilizia che di eventuali costi aggiuntivi da sostenere per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala e si avvertono i potenziali acquirenti che gli immobili posti in vendita risultano essere oggetto di una pratica di condono tuttora pendente e non definita; tali immobili, pertanto, allo stato attuale sono sprovvisti del necessario titolo abilitativo e sono da considerarsi illegittimi sotto il profilo edilizio/urbanistico.

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 02/02/2026

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 catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione ipotecaria
- ✓ N° 6 Altri allegati - Titoli di provenienza
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione edilizia
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificazione relativa agli Usi Civici
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione anagrafica e Stato Civile



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Corso Umberto I, 327, piano 2
Appartamento al secondo piano, di circa 97 mq (superficie convenzionale), ubicato in zona centrale e facente parte di un piccolo fabbricato con accesso dalla corte comune. L'unità immobiliare, composta da un soggiorno/cucina, tre camere e servizi igienici, è dotata di un balcone sul lato sud ed un piccolo terrazzo retrostante e risulta essere in scarse condizioni manutentive. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 8, Sub. 101, Categoria A3, Graffato foglio 6, particella 12, subalterno 101
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 108.952,68

