
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marati Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 261/2007 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

INCARICO

In data 14/02/2017, 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 15/02/2017 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 Umberto I, 232, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento al primo piano di circa 170 mq (superficie commerciale) in discrete condizioni e con doppia esposizione, composto da tre camere, salotto, ampia cucina e doppi servizi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mariglianella (NA) - Via Umberto I, 232, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rileva che sebbene risulti depositato, agli atti della procedura, certificato Notarile Ipo-Catastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, i titoli di provenienza ivi indicati si riferiscono esclusivamente ad una parte degli immobili posti in vendita e non all'intera area di sedime su cui questi insistono.

TITOLARITÀ

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONFINI

L'unità immobiliare confina, ad ovest, con altra unità immobiliare, sui restanti tre lati, con aree scoperte.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	133,47 mq	162,39 mq	1,00	162,39 mq	3,20 m	Primo
Balconi (quota fino a 25 mq)	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	3,20 m	Primo
Balconi (quota eccedente 25 mq)	5,84 mq	5,84 mq	0,10	0,58 mq	3,20 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				170,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				170,47 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'immobile è stata determinata in accordo alle istruzioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. In particolare i balconi, pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare comunicanti con i vani principali, sono stati computati nella misura del 30% fino a 25 mq. e nella misura del 10% per la parte eccedente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/07/2003 al 27/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 697, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 511,29 Piano 1
Dal 27/05/2011 al 17/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1336, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 511,29 Piano 1
Dal 17/07/2012 al 12/06/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1336, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 511,29 Piano 1

Si precisa che dal 31/03/1983 al 17/07/2003, tale unità immobiliare risultava censita al N.C.E.U. con scheda prot. n.8196 del 31/03/1983, ed intestata a **** Omissis **** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	1336	2		A2	4	5,5 vani		511,29	1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
2	1336				Ente Urbano		00 04 79				

Corrispondenza catastale

Si rileva che lo stato dei luoghi differisce dalla planimetria agli atti del Catasto per una diversa distribuzione degli spazi interni (la camera distinta con "C.3" nei grafici allegati alla presente relazione non è presente nella planimetria catastale) e per l'esistenza di un'ulteriore finestra sul lato nord (in corrispondenza della camera "C.3").

Il numero dei vani risulta essere maggiore di quello indicato nell'atto di pignoramento (3 vani + accessori).

Sono stati detratti, dal valore di stima, i costi necessari all'aggiornamento della planimetria catastale (Docfa).

PRECISAZIONI

Si precisa che il vano scala (che permette di raggiungere le differenti unità immobiliari costituenti il fabbricato) non è direttamente accessibile dalla strada pubblica e che per potervi accedere è necessario attraversare l'area scoperta antistante l'edificio. Tale area scoperta, nelle planimetrie catastali delle unità immobiliari site al piano terra, è indicata come "corte comune".

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere in discreto stato conservativo. Si rilevano, tuttavia, ampie zone di intonaco ammalorato in corrispondenza dei frontalini e dei soffitti di entrambi i balconi.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare gode dei proporzionali diritti sulle parti comuni previsti dall'art. 1117 c.c.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di Usi Civici gravanti sul bene staggito (Cfr. certificazione Usi Civici in allegato).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare staggita è parte di un fabbricato costituito da un piano seminterrato e da tre piani fuori terra (compreso il piano rialzato), caratterizzato da elementi portanti di tipo misto, in muratura ed in calcestruzzo armato, ed orizzontamenti in latero-cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta essere occupata dal Sig. **** Omissis **** e dal rispettivo coniuge.

Si precisa che il Sig. **** Omissis **** non risulta più essere l'attuale proprietario dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/1979 al 05/05/2010	**** Omissis ****	Cessione di quote e Divisione (scrittura privata autenticata)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Monda	03/07/1979	75779	40755
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta (S.M.C.V.)	25/07/1979	15704	13969
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro Atti Privati - Napoli	20/07/1979	7002	2B		

Dal 03/07/1979 al 05/05/2010	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Monda	03/07/1979	75780	40756
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta (S.M.C.V.)	31/07/1979	15480	13447
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro Atti Pubblici - Napoli	20/07/1979	11460	A		
Dal 03/07/1979 al 05/05/2010	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Monda	03/07/1979	75782	40758
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta (S.M.C.V.)	31/07/1979	15480	13447
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro Atti Pubblici - Napoli	20/07/1979	11463	A		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In data successiva al pignoramento, con atto di compravendita per Notaio Claudio De Vivo del 05/05/2010, rep. n.239844/raccolta n.20899, trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 28/05/2010 ai nn.21310/14383 e successivo atto integrativo e di conferma per Notaio Claudio De Vivo del 17/07/2012, rep. n.246504/raccolta n.25251, trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 19/07/2012 ai nn.27429/20322, il Sig. **** Omissis **** ha venduto tale immobile alla Sig.ra **** Omissis ****.

Si rileva che nel suddetto atto integrativo e di conferma è riportato che alla data dell'atto di compravendita del 05/05/2010 tale unità immobiliare non era ancora accatastata, sebbene questa risulti, invece, censita al N.C.E.U. sin dal 1983 (Cfr. Documentazione Catastale allegata alla presente relazione).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caserta aggiornate al 03/08/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caserta il 06/11/2001
Reg. gen. 31470 - Reg. part. 3396
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
Importo: € 123.949,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 41.316,55
Interessi: € 14.980,33
Rogante: XXXXXXXXXX
Data: 24/10/2001
N° repertorio: 54636

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Caserta il 11/12/2007
Reg. gen. 67549 - Reg. part. 36921
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Tale unità immobiliare, nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Mariglianella (NA), ricade in zona "B: Zone residenziali di completamento e ristrutturazione".

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza. In tali zone sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, caserme e istituti di pena, industrie, laboratori per l'artigianato di servizio con macchinari che producono rumore od odore molesto, stalle, scuderie, porcilaie, pollai, ed ogni attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. Salvo particolari norme di zona, sono pure esclusi dalle zone residenziali, gli ospedali e le case di cura, nonché gli edifici per uffici pubblici. Gli edifici di questo tipo già esistenti nelle zone residenziali potranno essere mantenuti, ma se demoliti, non potranno essere sostituiti con costruzioni analoghe.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare staggita è stato realizzato in virtù di delle seguenti autorizzazioni amministrative:

- Concessione Edilizia N.58/76 rilasciata dal Comune di Mariglianella (NA) in data 09/12/1976, la quale, sebbene risulti nel registro delle concessioni rilasciate, risulta essere irreperibile, insieme ai grafici ad essa allegati, nell'archivio comunale;
- Concessione Edilizia N.30/99 (pratica n.43/1999) rilasciata dal Comune di Mariglianella (NA) in data 10/01/2000 (Cfr. All.4 - Titoli abilitativi).

Per l'unità immobiliare in oggetto non è stata rinvenuta alcuna pratica di Agibilità e/o Abitabilità.

Si rilevano le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo abilitativo:

- Il muro perimetrale, in corrispondenza delle camere distinte nei grafici allegati alla presente relazione con "C.2" e "C.3", risulta spostato (di circa 40 cm) verso l'esterno, con conseguente aumento di volumetria e superficie residenziale;
- I prospetti, su tutti e tre i lati, differiscono dai grafici di progetto per numero e posizione di porte e/o finestre;
- Il balcone sul lato est, previsto nei grafici di progetto, risulta essere inesistente mentre quello a sud ha una conformazione differente;
- La distribuzione degli spazi interni è difforme da quanto previsto nei grafici di progetto.

Sono stati detratti, dal valore di stima, i costi necessari al ripristino dello stato dei luoghi (aumento di volumetria e di superficie residenziale) ed alla regolarizzazione amministrativa, in sanatoria, delle ulteriori difformità.

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 Mariglianella (NA) - Via Umberto I, 232, piano 1
Appartamento al primo piano di circa 170 mq (superficie commerciale) in discrete condizioni e con doppia esposizione, composto da tre camere, salotto, ampia cucina e doppi servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1336, Sub. 2 (Già Foglio 2, Particella 697, Sub. 2), Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 197.405,96
Il valore di mercato dei beni pignorati è stato determinato "per comparazione diretta" mediante confronto con altri immobili simili, tenendo conto delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù, dati metrici ed, infine, la situazione della domanda e dell'offerta. Il valore unitario di mercato è stato determinato mediando i valori forniti dall'O.M.I. con quelli, per la stessa tipologia di immobile e nella stessa area, pubblicati da aziende operanti nel settore immobiliare e su "Aste Giudiziarie". Tutti questi elementi, tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Di seguito, i dati di stima:
 - Valore di mercato medio fornito dall'O.M.I.: 1240,00 €/mq;
 - Valore di mercato medio ricavato dagli annunci di agenzie immobiliari (N.3): 1129,30 €/mq;
 - Valore di mercato medio ricavato dagli annunci pubblicati su "Aste Giudiziarie" (N.1): 1104,74 €/mq;
 - Valore di mercato unitario stimato: 1158,01 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mariglianella (NA) - Via Umberto I, 232, piano 1	170,47 mq	1.158,01 €/mq	€ 197.405,96	100,00	€ 197.405,96
Valore di stima:					€ 197.405,96

Valore di stima: € 197.405,96

Deprezzamento del 14,00 %

Valore finale di stima: € 169.769,13

Si ritiene di dover applicare, al valore di stima, le seguenti decurtazioni:

- 5% del valore di stima per assenza di garanzie per vizi dei beni venduti;
- 5% del valore di stima in quanto gli immobili sono attualmente occupati;
- 4% del valore di stima (pari ad Euro 7.896,24) per i costi necessari a ripristinare la posizione del muro perimetrale in corrispondenza delle camere "C.2" e "C.3", per la regolarizzazione amministrativa, in sanatoria, delle ulteriori difformità edilizie rilevate e per l'aggiornamento della planimetria catastale;

per un deprezzamento, complessivo, pari al 14% del valore di stima.

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 08/03/2019

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Altri allegati - Grafici
- ✓ N° 4 Altri allegati - Titoli abilitativi
- ✓ N° 5 Altri allegati - Titoli di provenienza
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione Catastale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione Ipotecaria
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documentazione Anagrafica e Stato Civile
- ✓ N° 9 Altri allegati - Certificazione Usi Civici

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mariglianella (NA) - Via Umberto I, 232, piano 1
Appartamento al primo piano di circa 170 mq (superficie commerciale) in discrete condizioni e con doppia esposizione, composto da tre camere, salotto, ampia cucina e doppi servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1336, Sub. 2 (Già Foglio 2, Particella 697, Sub. 2), Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Tale unità immobiliare, nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Mariglianella (NA), ricade in zona "B: Zone residenziali di completamento e ristrutturazione". Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza. In tali zone sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, caserme e istituti di pena, industrie, laboratori per l'artigianato di servizio con macchinari che producono rumore od odore molesto, stalle, scuderie, porcilaie, pollai, ed ogni attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. Salvo particolari norme di zona, sono pure esclusi dalle zone residenziali, gli ospedali e le case di cura, nonché gli edifici per uffici pubblici. Gli edifici di questo tipo già esistenti nelle zone residenziali potranno essere mantenuti, ma se demoliti, non potranno essere sostituiti con costruzioni analoghe.

Prezzo base d'asta: € 169.769,13