
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Nardo Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 95/2024 del R.G.E.
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	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 95/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12

INCARICO

All'udienza del _____, 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, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento e corte ubicati a Ottaviano (NA) in via Catapano 21/23

DESCRIZIONE

Immobile su due livelli sito in Ottaviano alla ex via Pagliarone 21/23 ex località Vitoni oggi via Catapano n 21-23 e corte di 325 metri quadri. L'immobile risulta parzialmente abusivo. E' composto al piano terra da ampia cucina, un bagno ed una piccola camera da letto. Dal piano terra, tramite la scala a chiocciola si accede al primo piano con numero camere 3. E' presente una piccola corte di 325 metri quadri identificata al foglio 3 particella 209 del comune di Ottaviano.

L'abitazione al piano terra presenta un accesso in un locale cucina, a sinistra è presente una piccola camera da letto ed a destra un bagno. In fondo alla cucina risulta presente una scala a chiocciola che porta al primo piano dove sono presenti 3 camere ed un balcone. Risulta presente nello spazio del cortile un pozzo. La planimetria non è stata rinvenuta.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento e corte ubicati a Ottaviano (NA) in via Catapano 21/23

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

la documentazione risulta essere esaustiva. Risulta presente la certificazione notarile. In particolare dall'analisi delle ispezioni ipotecarie risulta per il bene identificato al foglio 3 particella 194 sub 1 :
TRASCRIZIONE del 21/03/1997 - Registro Particolare 8464 Registro Generale 10382 - Pubblico ufficiale CEPPARULO RAFFAELE Repertorio 30185 del 13/03/1997 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 07/06/2013 - Registro Particolare 18150 Registro Generale 23905- Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3555 del 24/05/2013 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 01/10/2015 - Registro Particolare 4586 Registro Generale 35294 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2357 del 27/12/2011 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Capitale € 120.000,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 150.000,00

4. TRASCRIZIONE del 18/06/2024 - Registro Particolare 24237 Registro Generale 30870 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NOLA Repertorio 2966 del 15/05/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 120.000,00 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

Per il bene identificato al foglio 3 particella 209 - (corte) si produce l'elenco note :

a) TRASCRIZIONE del 21/03/1997 - Registro Particolare 8464 Registro Generale 10382
Pubblico ufficiale CEPPARULO RAFFAELE Repertorio 30185 del 13/03/1997 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

b) TRASCRIZIONE del 07/06/2013 - Registro Particolare 18150 Registro Generale 23905
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3555 del 24/05/2013 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Si noti che le noote di trascrizione del bene identificato al foglio 3 particella 194 sub 1 (tutte le note) contengono anche il bene foglio 3 part. 209 .

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile risulta corredato di cortile, la particella confina ad Est con la particella 977, a Nord con la particella 976, ad Ovest con la particella 620, a Sud/Sud Ovest con la particella 200. Tutte le particelle menzionalte sono dello stesso foglio,,Foglio 3.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	0,00 m	
Cortile	325,00 mq	325,00 mq	1	325,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				445,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				445,00 mq		

La consistenza riscontrata dell'immobile Ã di circa 120 metri quadri, mentre per la corte circa 325 metri quadri

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'unica variazione catastale per l'immobile censito al foglio 3 particella 194 sub 1 -è la VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 106029.1/2017 con la quale la strada è viale Catapano 21-23 piano T

Per la corte comune identificata la foglio 3 particella 209 non si evincono variazioni dall'impianto meccanografico del 02/01/1975.

I beni risultano catastalmente per l'immobile della sig.ra **** Omissis ****

Sulla corte nessuna indicazione sulla proprietà.

Per la proprietà si rimanda all'atto di acquisto

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	194	1		A5		1,5 vani		44,93 €		
	3	209			CO			325 mq			

Corrispondenza catastale

L'immobile risulta in parte abusivo. L'immobile in Ottaviano al foglio 3 particella 194 sub 1, su due piani risulta dall'atto di acquisto e catastalmente di 1,5 vani. Lo stato dei luoghi presenta due piani fuori terra. La planimetria non è presente agli atti.

PRECISAZIONI

La sig.ra **** Omissis **** risulta coniugata ed in regime di separazione dei beni.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è scarso. L'immobile è in stato di abbandono, ed al primo piano sono risultate diversi ammaloramenti e crolli delle pignatte dovute presumibilmente ad infiltrazioni dal soffitto di copertura.

PARTI COMUNI

nulla da rilevare

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stato rilevato nulla

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive sono miste con tempagnature classiche.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile all'atto dell'accesso risulta libero da persone.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/1997	**** Omissis ****	atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Cepparulo	13/03/1997	30185	7449
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

In precedenza l'immobile era della sig.ra **** Omissis **** . L'immobile in data 13/03/1997 viene venduto all'esecutata **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Le formalità rilevate da ispezione ipotecarie sono le seguenti :

In particolare dall'analisi delle ispezioni ipotecarie risulta per il bene identificato al foglio 3 particella 194 sub 1 :

TRASCRIZIONE del 21/03/1997 - Registro Particolare 8464 Registro Generale 10382 - Pubblico ufficiale CEPPARULO RAFFAELE Repertorio 30185 del 13/03/1997 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 07/06/2013 - Registro Particolare 18150 Registro Generale 23905- Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3555 del 24/05/2013 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 01/10/2015 - Registro Particolare 4586 Registro Generale 35294 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2357 del 27/12/2011 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Capitale € 120.000,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 150.000,00

4. TRASCRIZIONE del 18/06/2024 - Registro Particolare 24237 Registro Generale 30870 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NOLA Repertorio 2966 del 15/05/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 120.000,00 OLTRE AD

INTERESSI E SPESE.

Per il bene identificato al foglio 3 particella 209 - (corte) si produce l'elenco note :

a) TRASCRIZIONE del 21/03/1997 - Registro Particolare 8464 Registro Generale 10382

Pubblico ufficiale CEPPARULO RAFFAELE Repertorio 30185 del 13/03/1997 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

b) TRASCRIZIONE del 07/06/2013 - Registro Particolare 18150 Registro Generale 23905

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3555 del 24/05/2013 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si noti che le note di trascrizione del bene identificato al foglio 3 particella 194 sub 1 (tutte le note) contengono anche il bene foglio 3 part. 209 .

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile sito in Ottaviano ed identificato al foglio 3 particella 194 sub 1 risulta all'epoca della prima costruzione fuori dal centro abitato ed ante 1967. Il cortile (corte comune) identificato al foglio 3 particella 209 risulta all'epoca del trasferimento in zona B1 - Zona Edificata Satura. La normativa di riferimento è costituita dalla legge "Ponte", dalla legge 47/85 e dalla legge 1086 del 1971 nonché dal DPR 380/2001.

L'attuale Piano Urbanistico Comunale assunto dal sito Istituzionale in data 26-05-2023 - riporta la zona come Ambiti Urbani Consolidati-

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sull'immobile risulta presente un sequestro del 18/12/1997 e successivo verifica nella quale si riporta " **** Omissis **** , in assenza della concessione edilizia, faceva realizzare un capannone in struttura portante in profilati di ferro, con copertura in lamiera grecata di tipo termoisolante, chiuso esternamente con muratura di tufo allo stato grezzo. La struttura in carpenteria metallica non è stata denunciata all'ufficio del Genio Civile di Napoli ed è sprovvista di un progetto esecutivo con l'assistenza di un tecnico abilitato, ai sensi della legge n°1086 del 5.11.1971." Agli atti del verbale di sequestro risulta allegata la nota di trascrizione della proprietà dei beni identificati al foglio 3 particella 194 sub 1 e foglio 3 particella 209.

Ancora dagli atti la debitrice ha effettuato ricorso al TAR con annullamento del provvedimento. Quanto presente agli atti risulta dubbio per l'identificazione in quanto non risulta presente un capannone sui luoghi bensì un'abitazione per la quale però non sono rinvenuti permessi a costruire per il secondo piano ed ampliamenti per il piano terra, considerando l'atto di acquisto da parte dell'esecutata, secondo il quale l'immobile era del solo piano terra pari ad 1,5 vani. Pertanto, si assume che parzialmente il piano terra (camera da letto aggiunta e bagno) oltre al primo piano quali abusivi.

Il valore del bene sarà corretto in considerazione dei costi di ripristino. Per quanto riguarda la corte di metri quadri 325 ed identificato al comune di Ottaviano al foglio 3 particella 209 risulta presente nell'atto di acquisto la zonizzazione per il PRG all'epoca vigente come zona edificata Saturata (B1).

Si precisa che non è stato rinvenuta la planimetria, si allegherà un rilievo dell'immobile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ottaviano (NA) - via Catapano 21/23
Immobile su due livelli sito in Ottaviano alla ex via Pagliarone 21/23 ex località Vitoni oggi via Catapano n 21-23 e corte di 325 metri quadri. L'immobile risulta parzialmente abusivo. E' composto al piano terra da ampia cucina, un bagno ed una piccola camera da letto. Dal piano terra, tramite la scala a chiocciola si accede al primo piano con numero camere 3. E' presente una piccola corte di 325 metri quadri identificata al foglio 3 particella 209 del comune di Ottaviano. L'abitazione al piano terra presenta un accesso in un locale cucina, a sinistra è presente una piccola camera da letto ed a destra un bagno. In fondo alla cucina risulta presente una scala a chiocciola che porta al primo piano dove sono presenti 3 camere ed un balcone. Risulta presente nello spazio del cortile un pozzo. La planimetria non è stata rinvenuta.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 194, Sub. 1, Categoria A5 - Fg. 3, Part. 209, Categoria CO
Valore di stima del bene: € 22.500,00
Appartamento e corte ubicati a Ottaviano (NA) - via Catapano 21-23 loc. Vitoni

Appartamento su due livelli identificato al Nuovo Catasto Fabbricati del comune di Ottaviano al foglio 3 particella 194 sub 1 parzialmente abusivo e corte identificata al Foglio 3 particella 209 del nuovo catasto terreni-

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 106.564,50

Il 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, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale). Per il comune di Ottaviano si evidenziano, per la zona di competenza e per la tipologia di immobile, i seguenti valori per l'abitazione (ALLEGATI OMI) :

Valore Minimo vendita (€/mq) 530,00

Valore Massimo vendita (€/mq) 800,00

Valore medio (€/mq) 665,00

Vbase stimato = $V_{mu} \times C_i \times S_c$

Dove: V_{mu} : valore medio a mq

C_i : coefficienti di merito o correttivi

S_c : superficie commerciale

Per la S_c 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 0,90 per l'appartamento.

Al valore corretto ottenuto si sottrarranno dall'appartamento il 70 % per rimozioni delle criticità e per il

ripristino dello stato dei luoghi . Al valore finale

si sottrarrà il 5 % per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Tutto quanto sopra richiamato si riverbera sul costo al m² che diventa alla fine dei calcoli € /mq 170,57. (Per il calcolo si effettuino $(665 \times 0.90 \times 0.30 \times 0.95)$ Il valore del bene è pari a € 20.468,7. La corte non ha valore commerciale, ma di sola utilità intrinseca nell'unicum del lotto. Pertanto Il valore totale del bene è in € 22.500 considerando un valore di € 2.000 per la corte ed un arrotondamento a cifra tonda dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ottaviano (NA) - via Catapano 21/23	445,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 22.500,00

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.

Pagani, li 26/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Nardo Mario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure catastali
- ✓ Altri allegati - Rilievo di massima
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - Documentazione tecnica esperita al Comune.
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - documentazione proveniente dall'Ufficio Anagrafe - residenza e stato civile

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ottaviano (NA) - via Catapano 21/23

Immobile su due livelli sito in Ottaviano alla ex via Pagliarone 21/23 ex località Vitoni oggi via Catapano n 21-23 e corte di 325 metri quadri. L'immobile risulta parzialmente abusivo. E' composto al piano terra da ampia cucina, un bagno ed una piccola camera da letto. Dal piano terra, tramite la scala a chiocciola si accede al primo piano con numero camere 3. E' presente una piccola corte di 325 metri quadri identificata al foglio 3 particella 209 del comune di Ottaviano. L'abitazione al piano terra presenta un accesso in un locale cucina, a sinistra è presente una piccola camera da letto ed a destra un bagno. In fondo alla cucina risulta presente una scala a chiocciola che porta al primo piano dove sono presenti 3 camere ed un balcone. Risulta presente nello spazio del cortile un pozzo. La planimetria non è stata rinvenuta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 194, Sub. 1, Categoria A5 - Fg. 3, Part. 209, Categoria CO

Destinazione urbanistica: L'immobile sito in Ottaviano ed identificato al foglio 3 particella 194 sub 1 risulta all'epoca della prima costruzione fuori dal centro abitato ed ante 1967. Il cortile (corte comune) identificato al foglio 3 particella 209 risulta all'epoca del trasferimento in zona B1 - Zona Edificata Satura. La normativa di riferimento è costituita dalla legge "Ponte", dalla legge 47/85 e dalla legge 1086 del 1971 nonché dal DPR 380/2001. L'attuale Piano Urbanistico Comunale assunto dal sito Istituzionale in data 26-05-2023 - riporta la zona come Ambiti Urbani Consolidati-

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 95/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ottaviano (NA) - via Catapano 21/23		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 194, Sub. 1, Categoria A5 - Fg. 3, Part. 209, Categoria CO	Superficie	445,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è scarso. L'immobile è in stato di abbandono, ed al primo piano sono risultate diversi ammaloramenti e crolli delle pignatte dovute presumibilmente ad infiltrazioni dal soffitto di copertura.		
Descrizione:	Immobile su due livelli sito in Ottaviano alla ex via Pagliarone 21/23 ex località Vitoni oggi via Catapano n 21-23 e corte di 325 metri quadri. L'immobile risulta parzialmente abusivo. E' composto al piano terra da ampia cucina, un bagno ed una piccola camera da letto. Dal piano terra, tramite la scala a chiocciola si accede al primo piano con numero camere 3. E' presente una piccola corte di 325 metri quadri identificata al foglio 3 particella 209 del comune di Ottaviano. L'abitazione al piano terra presenta un accesso in un locale cucina, a sinistra è presente una piccola camera da letto ed a destra un bagno. In fondo alla cuicna risulta presente una scala a chiocciola che porta al primo piano dove sono presenti 3 camere ed un balcone. Risulta presente nello spazio del cortile un pozzo. La planimetria non è stata rinvenuta.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		