



ASTE GIUDIZIARIE

TRIBUNALE DI NOLA



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Punzo Giovanna, nell'Esecuzione Immobiliare **119/2023** del R.G.E.



promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	5
Confini.....	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali	8
Precisazioni.....	9
Patti.....	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Fonti dati	19
Elenco allegati.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 119/2023 del R.G.E.	26
Lotto Unico	26

In data 14/11/2023, la sottoscritta Ing. Punzo Giovanna, con studio in Via Marsiglia, 33 - 80056 - Ercolano (NA), e-mail giovannapunzo@libero.it, PEC giovanna.punzo@ordingna.it, Tel. 389 42 85 618, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito (cfr. Allegato 1.1).

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento del 01/07/2023, rep. 3058, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Caserta - SMCV il 04/08/2023 ai nn. 31873/25231 e, in rettifica, il 21/03/2024 ai nn. 11467/9419, sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento in Marigliano (NA) - Corso Umberto I, n.36 (catastalmente n.24), piano T-1, riportato al N.C.E.U. al Fg. **19**, p.lla **53**, sub. **102**, catg. A/2, classe 4, cons. 7 vani, sup. catastale 213 m², rendita € 451,90.

DESCRIZIONE

I cespiti oggetto della presente procedura esecutiva sono costituiti da una unità abitativa che si sviluppa su due livelli, piano terra e primo, collegati per mezzo di una scala interna, e di un'area esterna di pertinenza esclusiva in parte coperta da una tettoia. Tale unità è ubicata all'interno di un palazzo antico ed ha un doppio accesso: quello al piano terra, attraverso il cortile comune, che è sia carrabile che pedonale e l'altro, al piano primo, a cui si accede per mezzo di un passetto e scala comune ad altre unità abitative.

Il palazzo è ubicato in una zona centrale (Centrale/Centro) del Comune di Marigliano, in prossimità del confine con il Comune di Mariglianella, sul Corso Umberto I dove sono presenti negozi di ogni genere e dista solo 0,95 km circa dal Municipio. Al piano terra oltre all'area esterna di pertinenza dove è possibile parcheggiare le auto, sono allocati una parte degli ambienti, tra cui, l'ingresso/soggiorno dal quale si diparte una scala a giorno che collega internamente i due livelli (cfr. Allegato 2.1).

L'unità abitativa, oggetto della presente procedura, è riportata in catasto come categoria A/2, classe 4 - Abitazioni di tipo civile (*Sono le normali abitazioni, con rifiniture semplici di impianti e servizi*) e la relativa distribuzione interna è così articolata: dal cortile interno comune al piano terra, per mezzo di un cancello carrabile e pedonale, si accede all'area esterna di esclusiva pertinenza dove c'è la porta di ingresso (1° entrata) che apre nell'ambiente ingresso/soggiorno dove è ubicata la scala a giorno comunicante col piano primo. Da detto soggiorno, munito di due infissi/balcone, si accede prima in un ambiente ripostiglio munito di infisso/finestra e poi in un ambiente wc munito di infisso/finestrino; l'area esterna è coperta per circa i 2/3 da una tettoia con pilastri in mattoncini a vista, travi in ferro e copertura in lamiera grecata tipo sandwich.

Percorrendo detta scala interna si accede al piano primo nell'ambiente salone munito di infisso/balcone, poi, proseguendo a sinistra, si accede all'ambiente cucina munito di infisso/finestra, infisso/balcone e porta d'ingresso (2° entrata). Detto 2° accesso all'unità immobiliare in parola è raggiungibile altresì percorrendo il cortile interno comune e salendo la scala comune posizionata a sinistra dell'androne; detta scala, sempre comune, conduce agli accessi di altre unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato e, infine, al 2° accesso dell'unità pignorata.

Dalla predetta cucina, attraverso un piccolo disimpegno, si accede prima in una camera da letto munita di infisso/balcone, poi in un ambiente wc munito di infisso/finestra ed infine nell'ultimo ambiente camera da letto munito di infisso/balcone.

Sono presenti al piano primo un balconcino, quello dell'ambiente cucina, che affaccia sul cortile interno comune ed un balcone lungo tutto il lato Est-Sud, dove aprono gli infissi/balconi degli altri ambienti, comunicante con il piccolo terrazzino ubicato a Nord.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.1) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.4); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento in Marigliano (NA) - Corso Umberto I, n.36 (catastalmente n.24), piano T-1, riportato al N.C.E.U. al Fg. **19**, p.lla **53**, sub. **102**, catg. A/2, classe 4, cons. 7 vani, sup. catastale 213 m², rendita € 451,90.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

In particolare si precisa che il pignoramento del 01/07/2023, rep. 3058, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Caserta - SMCV il 04/08/2023 ai nn. 31873/25231 oggetto della presente procedura, sottopone ad esecuzione i suddetti beni immobili per i seguenti diritti:

- **1/2 Nuda proprietà** di **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****;
- **1/2 Usufrutto** di **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****;
- **1/2 Usufrutto** di **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****.

Così come già rappresentato nella relazione preliminare congiunta a firma del Custode e dello scrivente Esperto Estimatore, versata in atti il 19/12/2023, (cfr. Allegato 1.2), ed al conseguente aggiornamento della certificazione notarile a firma del notaio Vincenzo Calderini, depositata in atti il 12/02/2024, il pignoramento e la relativa trascrizione andrebbero rettificati secondo i seguenti diritti di proprietà:

- **1/1 Nuda proprietà** di **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****;
- **1/1 Usufrutto** di **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****.

Con provvedimento del 23/02/2024 il G.E. disponeva che il creditore provvedesse "ad una rinnovazione/rettifica del pignoramento e della nota di trascrizione che vada ad indicare gli esatti diritti e quote spettati ai debitori eseguiti: **** Omissis **** per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà; **** Omissis **** per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto".

Pertanto, il creditore procedente ha provveduto esclusivamente alla rettifica della nota di trascrizione di pignoramento presentata in data 21/03/2024 ai nn. 11467/9419 (cfr. allegato 1.12) nella quale sono stati correttamente rettificati i diritti proprietà; nella sezione A) della stessa nota con riferimento ai dati relativi al titolo, si riporta lo stesso numero di repertorio 3058 dell'originario verbale di pignoramento ma con data aggiornata al 23/02/2024.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti soggetti:

- **** OMISSIS **** (Usufrutto 1/1)
- **** OMISSIS **** (Nuda proprietà 1/1)

Gli immobili vengono posti in vendita per la piena proprietà 1/1 secondo i seguenti diritti:

- **** OMISSIS **** (Usufrutto 1/1)
- **** OMISSIS **** (Nuda Proprietà 1/1)

Si precisa che il pignoramento del 01/07/2023, rep. 3058, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Caserta - SMCV il 04/08/2023 ai nn. 31873/25231 oggetto della presente procedura, sottopone ad esecuzione i suddetti beni immobili per i seguenti diritti:

- 1/2 Nuda proprietà di **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****;
- 1/2 Usufrutto di **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****;
- 1/2 Usufrutto di **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****.

Così come già rappresentato nella relazione preliminare congiunta a firma del Custode e dello scrivente Esperto Estimatore, versata in atti il 19/12/2023, (cfr. Allegato 1.2), ed al conseguente aggiornamento della certificazione notarile a firma del notaio Vincenzo Calderini, depositata in atti il 12/02/2024, il pignoramento e la relativa trascrizione andrebbero rettificati secondo i seguenti diritti di proprietà:

- 1/1 Nuda proprietà di **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****;
- 1/1 Usufrutto di **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****.

Con provvedimento del 23/02/2024 il G.E. disponeva che il creditore provvedesse "ad una rinnovazione/rettifica del pignoramento e della nota di trascrizione che vada ad indicare gli esatti diritti e quote spettati ai debitori eseguiti: **** Omissis **** per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà; **** Omissis **** per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto".

Nel merito, si precisa che il creditore procedente ha provveduto esclusivamente alla rettifica della nota di trascrizione di pignoramento presentata in data 21/03/2024 ai nn. 11467/9419 (cfr. allegato 1.12) nella quale sono stati correttamente rettificati i diritti proprietà; nella sezione A) della stessa nota con

riferimento ai dati relativi al titolo, si riporta lo stesso numero di repertorio 3058 dell'originario verbale di pignoramento ma con data aggiornata al 23/02/2024.

Si precisa, altresì, che i cespiti oggetto della presente procedura, con verbale di passaggio di testamento pubblico per notar Alessandro Scarnecchia del 12/09/1990, rep.n.15372, racc.n.3564, registrato in Napoli il 27/09/1990 al n.22093/A, (cfr. Allegato 1.10) appartenevano ai sig.ri:

- **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****, **Usufrutto per 1/2;**
- **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****, **Usufrutto 1/2;**
- **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****, **Nuda Proprietà per 1/1.**

da potere del sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** ed ivi deceduto il **** Omissis ****, giusto certificato denunciata successione n.34/596 del 15/03/1991 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – SMCV in data 28/08/1992 ai nn.23009/19485 (cfr. Allegato 1.11) secondo le quote stabilite con il suddetto testamento.

Dal certificato di morte del 24/06/2024 rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Marigliano (cfr. Allegato 1.6) risulta che il suddetto sig. **** Omissis ****, innanzi generalizzato, è deceduto in Marigliano (NA) il **** Omissis ****, pertanto, la propria quota di usufrutto pari ad 1/2 si è accresciuta all'usufrutto del coniuge vivente **** Omissis ****.

CONFINI

L'unità del piano terra oggetto della presente procedura confina:

- a Nord con ex linea ferroviaria (Mappale 181);
- ad Est con altra u.i.u. (Mappale 1863);
- a Sud con androne e cortile comune;
- ad Ovest con altra u.i.;

mentre l'unità del piano primo confina a:

- a Nord con ex linea ferroviaria (Mappale 181);
- ad Est con altra u.i.u. (Mappale 1863);
- a Sud con Corso Umberto I;
- ad Ovest in parte con altra u.i.u., in parte con passetto e cortile comune ed in parte con l'unità del piano terra.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
area esterna: 1	20,65 mq	21,50 mq	0,15	3,23 mq	-	T
tettoia: 2	32,25 mq	35,25 mq	0,35	12,34 mq	2,75 m	T
abitazione: da 3 a 5	35,90 mq	50,50 mq	1,00	50,50 mq	4,00 m	T
abitazione: da 1 a 6	93,90 mq	130,00 mq	1,00	130,00 mq	3,43 m	1

Balcone/terrazza: da 7 a 8 (fino a 25 mq)	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	-	1
Balcone/terrazza: da 7 a 8 (oltre a 25 mq)	32,70 mq	34,60 mq	0,10	3,46 mq	-	1
Totale superficie convenzionale:				207,02 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il computo delle superfici è stato condotto in accordo alla Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio, e successiva Norma UNI 11558, eventualmente integrato anche dal D.P.R. n. 138/98, Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, nonché alle indicazioni fornite dal Borsino Immobiliare. La superficie convenzionale del balcone/terrazza è stata calcolata applicando un coefficiente maggiore per i primi 25,00 mq ed un coefficiente riduttivo per la parte eccedente. Per maggior dettaglio, vedi altresì "Criteri di stima e relative tabelle" (cfr. Allegato 2.5).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
C.F. foglio 19 - particella 53 - sub 102		
Dal 09/11/2015 al 22/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 53, Sub. 102 Categoria A/2 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 213 mq Rendita € 451,90 Piano T-1
Dal 02/02/1999 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 53, Sub. 102 Categoria A/2 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 451,90 Piano T-1
Dal 02/02/1999 al 02/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 53, Sub. 102 Categoria A/3 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita L. 910.000 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 02/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 53, Sub. 6 Categoria A/4 Cl.6, Cons. 2,5 vani Rendita L. 300.000 Piano 1 Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 53, Sub. 18 Categoria C/2 Cl.5, Cons. 73 mq Rendita L. 394.200 Piano T
Dal 02/10/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 53, Sub. 6 Categoria A/4 Cl.6, Cons. 2,5 vani

		Rendita L. 680 Piano 1 Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 53, Sub. 18 Categoria C/2 Cl.5, Cons. 73 mq Rendita L. 394.200 Piano T
Dal 30/06/1987 al 02/10/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 53, Sub. 6 Categoria A/4 Cl.6, Cons. 2,5 vani Rendita L. 680 Piano 1 Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 53, Sub. 18 Categoria C/2 Cl.5, Cons. 73 mq Rendita L. 795 Piano T
C.T. foglio 19 - particella 183		
Dal 30/09/1974 al 15/06/2022	Area di enti urbani e promiscui	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 183 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 09 40
C.T. foglio 19 - particella 1863		
Dal 07/05/2021 al 15/06/2022	Area di enti urbani e promiscui	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 1863 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 02 29
Dal 29/09/2020 al 07/05/2021	Area di enti urbani e promiscui	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 184 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 04 70
Dal 28/09/2020 al 29/09/2020	Area di enti urbani e promiscui	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 184 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 02 41
Dal 03/07/2009 al 28/09/2020	Area di enti urbani e promiscui	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 184 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 04 70
Dal 30/09/1974 al 03/07/2009	Area di enti urbani e promiscui	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 184 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 04 70

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. I cespiti oggetto della presente procedura sono identificati presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio al foglio 19 particella 53 sub 102 (cfr. Allegato 1.3).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	53	102		A/2	4	7 vani	213 mq	451,90 €	T-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	
19	183				Ente Urbano		00 09 40				
19	1863				Ente Urbano		00 02 29				

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di accesso peritale, non corrisponde a quanto riportato nella pianta catastale di cui al N.C.E.U. del Comune di Marigliano (NA), foglio 19, particella 53, sub 102 (cfr. Allegato 1.3). Dal confronto emerge quanto segue:

- al piano terra, in catasto non è rappresentata l'area esterna con la tettoia di pertinenza, la tamponatura esterna rilevata non coincide esattamente con quella catastale e si registrano differenti aperture, internamente si rileva una diversa distribuzione degli ambienti;
- al piano primo, in catasto non è rappresentata la terrazza, la tamponatura esterna rilevata non coincide perfettamente con quella catastale e si registrano differenti aperture, internamente si rileva una diversa distribuzione degli ambienti.

Quanto innanzi riportato, per una più agevole lettura, viene anche graficamente esplicitato con la sovrapposizione del rilievo (stato dei luoghi) con la pianta catastale, laddove quanto rilevato viene riportato in colore rosso mentre quanto riportato in planimetria catastale viene riportato in colore nero/grigio (cfr. Allegato 2.2).

Per quanto sopra si dovrà provvedere alla presentazione, ai competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, della pianta catastale aggiornata al fine di identificare l'effettiva consistenza dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Di ciò si è tenuto conto nella stima dei cespiti decurtando dal valore finale di stima il costo per gli atti di aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

Si precisa che il pignoramento del 01/07/2023, rep. 3058, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Caserta - SMCV il 04/08/2023 ai nn. 31873/25231 oggetto della presente procedura, sottopone ad esecuzione i suddetti beni immobili per i seguenti diritti:

- **1/2 Nuda proprietà** di **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****;

- **1/2 Usufrutto** di **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****;
- **1/2 Usufrutto** di **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****.

Così come già rappresentato nella relazione preliminare congiunta a firma del Custode e dello scrivente Esperto Estimatore, versata in atti il 19/12/2023, (cfr. Allegato 1.2), ed al conseguente aggiornamento della certificazione notarile a firma del notaio Vincenzo Calderini, depositata in atti il 12/02/2024, il pignoramento e la relativa trascrizione andrebbero rettificati secondo i seguenti diritti di proprietà:

- **1/1 Nuda proprietà** di **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****;
- **1/1 Usufrutto** di **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****.

Con provvedimento del 23/02/2024 il G.E. disponeva che il creditore provvedesse *“ad una rinnovazione/rettifica del pignoramento e della nota di trascrizione che vada ad indicare gli esatti diritti e quote spettati ai debitori eseguiti: **** Omissis **** per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà; **** Omissis **** per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto”*.

Nel merito, si precisa che il creditore procedente ha provveduto esclusivamente alla rettifica della nota di trascrizione di pignoramento presentata in data 21/03/2024 ai nn. 11467/9419 (cfr. allegato 1.12) nella quale sono stati correttamente rettificati i diritti proprietà; nella sezione A) della stessa nota con riferimento ai dati relativi al titolo, si riporta lo stesso numero di repertorio 3058 dell'originario verbale di pignoramento ma con data aggiornata al 23/02/2024.

Si precisa, altresì, che i cespiti oggetto della presente procedura, con verbale di passaggio di testamento pubblico per notar Alessandro Scarnecchia del 12/09/1990, rep.n.15372, racc.n.3564, registrato in Napoli il 27/09/1990 al n.22093/A, (cfr. Allegato 1.10) appartenevano ai sig.ri:

- **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****, **Usufrutto per 1/2;**
- **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****, **Usufrutto 1/2;**
- **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****, **Nuda Proprietà per 1/1.**

da potere del sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** ed ivi deceduto il **** Omissis ****, giusto certificato denunciata successione n.34/596 del 15/03/1991 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – SMCV in data 28/08/1992 ai nn.23009/19485 (cfr. Allegato 1.11) secondo le quote stabilite con il suddetto testamento.

Dal certificato di morte del 24/06/2024 rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Marigliano (cfr. Allegato 1.6) risulta che il suddetto sig. **** Omissis ****, innanzi generalizzato, è deceduto in Marigliano (NA) il **** Omissis ****; pertanto, la propria quota di usufrutto pari ad 1/2 si è accresciuta all'usufrutto del coniuge vivente **** Omissis ****.

Si precisa, infine, che nelle certificazioni notarili del dott. Vincenzo Calderini, versate in atti, non si dà evidenza che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento riportata al NCEU del Comune di Marigliano al Fig. 19, Part. 53, Sub. 102 deriva dalla fusione del sub 6, piano 1 e sub 18, piano T (*VARIAZIONE del 02/12/1999 in atti dal 02/12/1999 FUSIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE DEPOSITO ABITAZIONE (n. 26713.1/1999)*). In particolare, nella cronistoria dei

passaggi del diritto di proprietà non si fa alcun riferimento al sub 18 (ex sub 1 e 2) ma unicamente al sub 6.

Con l'ultima certificazione notarile versata in atti il 12/02/2024, il notaio dott. Vincenzo Calderini, riporta quale esecutato solo il sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, indicando quale pignoramento immobiliare quello notificato il 13/09/2022, rep.n.3564/2022 e non l'ultimo del 01/07/2023 rep.n.3058 sebbene lo abbia richiamato al paragrafo "Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli al 07/02/2024"; dà atto della sig.ra **** Omissis ****, sopra meglio generalizzata, solo nella precisazione riportata a pag. 3.

PATTI

In sede di accesso peritale gli immobili risultano occupati dal sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** e dalla sig.ra **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****.

All'attualità il cespite pignorato risulta libero (cfr. Allegato 1.4).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato è costituito da una unità abitativa che si sviluppa su due livelli, piano terra e primo, collegati per mezzo di una scala interna, e di un'area esterna di pertinenza esclusiva in parte coperta da una tettoia. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco di tipo civile e relativa tinteggiatura; la pavimentazione dell'area esterna è in piastrelle di gres; la tettoia ha pilastri in mattoncini a vista con strutture orizzontali in travi di ferro e copertura in lamiera grecata tipo sandwich. Il tutto risulta in buono stato manutentivo. Internamente gli ambienti sono tutti ben rifiniti, presentano pavimenti in ceramica della stessa tipologia e colore a meno dei bagni che sono pavimentati con piastrelle di colore e tipologia diversa, utilizzate anche per i rivestimenti a tutt'altezza; la scala interna è pavimentata sempre con piastrelle in ceramica della stessa tipologia e colore degli altri ambienti. Le porte interne sono in legno con inserti in vetro, gli infissi esterni sono in legno con vetro termocamera e protezioni esterne in metallo tipo persiane napoletane. Il tutto risulta in un buono stato manutentivo.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.1) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.4); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

PARTI COMUNI

L'unità abitativa oggetto di pignoramento è ubicata in un palazzo antico dove sono presenti altre unità immobiliari; le parti comuni sono costituite dal cortile e dalla scala di accesso ai piani superiori che si diparte dal cortile interno al palazzo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La sottoscritta ha provveduto a richiedere in data 22/06/2024 e successiva integrazione del 08/08/2024 la certificazione attestante il gravame dell'uso civico all'ufficio competente della Regione

Campania - Direzione Generale per le Politiche Agricole e Forestali (cfr. Allegato 1.9). Dal certificato prot. PG/2024/0409040 del 02/09/2024 si evince che il terreno su cui insistono i cespiti oggetto di pignoramento non risulta gravato da usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I cespiti oggetto di pignoramento sono costituiti da una unità immobiliare a destinazione abitativa ubicata in un palazzo antico realizzato illo tempore. Dall'esame visivo effettuato nel corso degli accessi peritali si presume che le strutture portanti sono miste in muratura con alcuni pilastri e travi in calcestruzzo armato e solai latero cementizi.

La copertura è del tipo piana non praticabile, le pareti esterne sono rifinite con intonaco di tipo civile e tinteggiate in colori chiari; il cortile comune interno al fabbricato è pavimentato con basoli con portone in legno e portale d'ingresso che riporta la data del 1930. Nel complesso il tutto, come sopra descritto, versa in un discreto stato di manutenzione.

Gli ambienti interni sono tutti ben rifiniti, presentano pavimenti in ceramica della stessa tipologia e colore a meno dei bagni che sono pavimentati con piastrelle di colore e tipologia diversa, utilizzate anche per i rivestimenti a tutt'altezza, la scala interna è pavimentata sempre con piastrelle in ceramica della stessa tipologia e colore degli altri ambienti. Le porte interne sono in legno con inserti in vetro, gli infissi esterni sono in legno con vetro termocamera e protezioni esterne in metallo tipo persiane napoletane. Il tutto risulta in un buono stato manutentivo.

Gli impianti elettrici e telefonici sono realizzati sottotraccia come pure gli impianti idrico-sanitario e di riscaldamento e sono tutti funzionanti.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica si rimanda all'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.1) e alla documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.4).

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di accesso peritale gli immobili risultano occupati dal sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** e dalla sig.ra **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****.

All'attualità il cespite pignorato risulta libero (cfr. Allegato 1.4).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/1989	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	10/11/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Caserta - SMCV	28/08/1992	23009	19485
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Nola	15/03/1991	34	596
Dal 12/09/1990	**** Omissis ****	Verbale di passaggio di testamento pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alessandro Scarnecchia	12/09/1990	15372	3564
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Caserta - SMCV	12/10/1990	22802	18480
			12/10/1990	22803	18481
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Napoli	27/09/1990	22093/A	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (cfr. Allegato 1.6);
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà non risulta variata.

In merito alla provenienza ventennale dei cespiti oggetto di pignoramento, si evidenzia che il sottoscritto Esperto ha rinvenuto copia del predetto verbale di passaggio di testamento pubblico del 12/09/1990 per notar Alessandro Scarnecchia (cfr. Allegato 1.10) con il quale il sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** ed ivi deceduto il **** Omissis ****, giusto certificato denunciata successione n.34/596 del 15/03/1991 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – SMCV in data 28/08/1992 ai nn.23009/19485 (cfr. Allegato 1.11) devolveva al sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****, l'**Usufrutto per 1/2**; alla sig.ra **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****, l'**Usufrutto per 1/2**; al sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****, la **Nuda Proprietà per 1/1**.

Dal certificato di morte del 24/06/2024 rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Marigliano (cfr. Allegato 1.6) risulta che il suddetto sig. **** Omissis ****, innanzi generalizzato, è deceduto in Marigliano (NA) il **** Omissis ****; pertanto, la propria quota di usufrutto pari ad 1/2 si è accresciuta all'usufrutto del coniuge vivente **** Omissis ****.

Quindi, i cespiti oggetto della presente procedura, all'attualità appartengono a:

- **1/1 Nuda proprietà** di **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****;
- **1/1 Usufrutto** di **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****.

Si precisa che con la trascrizione presentata dal creditore procedente in data 21/03/2024 ai nn. 11467/9419 (cfr. allegato 1.12) sono stati rettificati i diritti proprietà richiamati nel pignoramento che risultano esattamente come quelli sopra riportati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta - SMCV, aggiornate al 25/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr Allegato 1.12):

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Caserta - SMCV il 08/10/2010
Reg. gen. 38045 - Reg. part. 6268
Quota: 1/1 (diritto di Proprietà)
Importo: € 400.000,00
A favore di **** OMISSIS ****
Contro **** OMISSIS ****, (Debitore ipotecario per il diritto di nuda proprietà 1/1), **** OMISSIS ****, (terzo datore di ipoteca per il diritto di usufrutto 1/2), **** OMISSIS ****, (terzo datore di ipoteca per il diritto di usufrutto 1/2)
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 3,03 %
Interessi: € 200.000,00
Durata: anni 30
Rogante: Simonelli Giovanni
Data: 01/10/2010
N° repertorio: 29900/13170
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Caserta - SMCV il 06/10/2020
Reg. gen. 28246 - Reg. part. 3065
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** OMISSIS ****
Contro **** OMISSIS ****, (nuda proprietà 1/1)
Capitale: € 63.300,27
Percentuale interessi: 0,15 %
Interessi: € 94,95
Spese: € 6.604,78
Durata:
Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 09/09/2020
N° repertorio: 3031/2020

Trascrizioni

• **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caserta – SMCV il 30/03/2022
Reg. gen. 12202 - Reg. part. 9639
Quota: 1/2 (diritto di Proprietà)
A favore di **** OMISSIS ****
Contro **** OMISSIS ****
Rogante: Uff. Giud. Trib. di Nola
Data: 01/02/2022
N° repertorio: 550/2022

• **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caserta – SMCV il 27/01/2023
Reg. gen. 3659 - Reg. part. 2839
Quota: 1/1 (diritto di Nuda Proprietà)
A favore di **** OMISSIS ****
Contro **** OMISSIS ****
Rogante: Ufficiale Giudiziario LUCCA
Data: 13/09/2022
N° repertorio: 3564/2022

• **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caserta – SMCV il 04/08/2023
Reg. gen. 31873 - Reg. part. 25231
Quota: 1/1 (diritto di Proprietà)
A favore di **** OMISSIS ****
Contro **** OMISSIS ****, (1/2 Proprietà + 1/2 Nuda proprietà), **** OMISSIS ****, (1/2 Usufrutto)
Rogante: Uff. Giud. UNEP Tribunale di Nola
Data: 01/07/2023
N° repertorio: 3058

• **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caserta – SMCV il 21/03/2024
Reg. gen. 11467 - Reg. part. 9419
Quota: 1/1 (diritto di Proprietà)
A favore di **** OMISSIS ****
Contro **** OMISSIS ****, (1/1 Nuda proprietà), **** OMISSIS ****, (1/1 Usufrutto)
Rogante: Uff. Giud. UNEP Tribunale di Nola
Data: 23/02/2024
N° repertorio: 3058

Oneri di cancellazione

La trascrizione dell'Atto di pignoramento, essendo una trascrizione pregiudizievole, dovrà essere cancellata o comunque regolarizzata nel contesto della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con pec del 27/10/2022 trasmessa al protocollo del Comune di Marigliano (NA) e successivi solleciti lo scrivente Esperto ha richiesto, tra l'altro, il certificato di destinazione urbanistica del suolo su cui insistono i cespiti oggetto di pignoramento, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 19, Particella 53. Dal certificato n.135/2022 del 07/11/2022, prot. 26670 (cfr. Allegato 1.8), ritirato presso l'U.T.C. del predetto Comune, si evince che *"VISTA la componente strutturale del PUC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.19 del 30/05/2022 avente ad oggetto "Approvazione del Piano Urbanistico Comunale" nonché successive Delibere di G.C. n.91 e n.94 del 01/07/2022 e pubblicato sul BURC n.59 del 04/07/2022;*

- VISTO l'art. 107 del T.U.E.L. del 18.8.2000 n.267 e s.m.i.;

CERTIFICA

CHE, l'area Individuata nel foglio mappa n°19 dalla particella n°183 è riportate nella componente strutturale del PUC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.19 del 30/05/2022 avente ad oggetto "Approvazione del Piano Urbanistico Comunale" nonché successive Delibere di G.C. n.91 e n.94 del 01/07/2022 e pubblicato sul BURC n.59 del 04/07/2022 come: - Ambiti urbani con tessuti prevalentemente compiuti (rif.norm.art.36NTA)"

Nello specifico, per il dettaglio degli interventi e delle norme di cui all'art. 36 delle NTA sopra richiamato, si rimanda al suddetto certificato rilasciato dall'U.T.C. del Comune di Marigliano (cfr. Allegato 1.8).

In data 22/06/2024 la sottoscritta ha trasmesso al protocollo del Comune di Marigliano (NA) richiesta di aggiornamento, tra l'altro, del certificato di destinazione urbanistica del suolo su cui insistono i cespiti oggetto di pignoramento. All'attualità non è pervenuto riscontro alla richiesta in parola (cfr. Allegato 1.8).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Con pec del 27/10/2022 trasmessa al protocollo del Comune di Marigliano (NA) e successivi solleciti, lo scrivente Esperto ha richiesto, tra l'altro, i titoli urbanistici afferenti ai cespiti oggetto di pignoramento identificati presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio al N.C.E.U. Foglio 19, P.lla 53, sub 102. A seguito di detta richiesta lo scrivente ritirava presso l'U.T.C. del predetto Comune la seguente comunicazione (cfr. Allegato 1.8) che riporta:

"In riscontro alla richiesta di accesso agli atti di cui all'oggetto si comunica che da ricerche espletate nell'immediato agli atti dello scrivente Settore non sono stati rinvenuti titoli o pratiche edilizie afferenti all'unità immobiliare sita alla via Umberto I n 40 identificata presso il NCEU al foglio 19 part 53 sub 102".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (richiamato nel contratto di locazione).
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sulla scorta della documentazione fornita dall'UTC del Comune di Marigliano, lo scrivente esperto è impossibilitato ad effettuare un confronto tra lo stato dei luoghi ed il titolo edilizio in quanto quest'ultimo non è stato rinvenuto dall'UTC e conseguentemente nulla può asserire circa la regolarità edilizia dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

L'unico confronto grafico possibile può essere effettuato solo con la planimetria catastale storica rinvenuta riportante, tra l'altro, solo il piano terra e datata 02/10/1989 (cfr. Allegato 1.3), che non essendo risalente all'epoca di realizzazione del fabbricato non è comprovante la consistenza dell'originario stato dei luoghi.

Dal confronto emerge una diversa distribuzione degli spazi interni ed un cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione con una riduzione della superficie coperta dalla tettoia che risulta più piccola rispetto a quella catastale.

Quanto innanzi riportato, per una più agevole lettura, viene anche graficamente esplicitato con la sovrapposizione del rilievo (stato dei luoghi) riportato in colore rosso con la pianta catastale del solo piano terra riportato in colore grigio chiaro (cfr. Allegato 2.3).

Di fatto, dalla visura catastale storica risulta una *VARIAZIONE del 02/12/1999 in atti dal 02/12/1999 FUSIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE DEPOSITO ABITAZIONE (n. 26713.1/1999)* con la quale sono stati fusi con conseguente soppressione del sub 6 (piano primo) e sub 18 (piano terra) dando origine all'attuale consistenza catastale sub 102 che non riporta l'area esterna in parte coperta da una tettoia. Per detta variazione catastale non è stata rinvenuta dall'UTC del Comune di Marigliano la propeutica pratica edilizia.

Fermo restando l'impossibilità della scrivente di relazionare in merito alla regolarità edilizia per quanto innanzi riportato, al solo fine di allineare lo stato dei luoghi alla documentazione catastale attuale, preso atto anche della documentazione catastale storica, si dovrà presentare all'UTC del Comune di Marigliano una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 (col pagamento della relativa sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore ad € 516,00 oltre ai diritti di segreteria).

Di ciò si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile pignorato decurtando dal prezzo stimato il costo della pratica urbanistica come riportato nei *"Criteri di stima e relative tabelle"* (cfr. Allegato 2.5).

In data 22/06/2024 la sottoscritta ha trasmesso al protocollo del Comune di Marigliano (NA) richiesta di aggiornamento, tra l'altro, dell'attestazione relativa ai titoli edilizi afferenti ai cespiti oggetto di pignoramento. All'attualità non è pervenuto riscontro alla richiesta in parola (cfr. Allegato 1.8).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza se 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 in Marigliano (NA) – Corso Umberto I, n.36 (catastalmente n.24), piano T-1, riportato al N.C.E.U. al Fg. 19, p.lla 53, sub. 102, catg. A/2, classe 4, cons. 7 vani, rendita € 451,90

I cespiti oggetto della presente procedura esecutiva sono costituiti da una unità abitativa che si sviluppa su due livelli, piano terra e primo, collegati per mezzo di una scala interna, e di un'area esterna di pertinenza esclusiva in parte coperta da una tettoia. Tale unità è ubicata all'interno di un palazzo antico ed ha un doppio accesso: quello al piano terra, attraverso il cortile comune, che è sia carrabile che pedonale e l'altro, al piano primo, a cui si accede per mezzo di un passetto e scala comune ad altre unità abitative.

Il palazzo è ubicato in una zona centrale (Centrale/Centro) del Comune di Marigliano, in prossimità del confine con il Comune di Mariglianella, sul Corso Umberto I dove sono presenti negozi di ogni genere e dista solo 0,95 km circa dal Municipio. Al piano terra oltre all'area esterna di pertinenza dove è possibile parcheggiare le auto, sono allocati una parte degli ambienti, tra cui, l'ingresso/soggiorno dal quale si diparte una scala a giorno che collega internamente i due livelli (cfr. Allegato 2.1).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 183 e Part. 1863, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 53, Sub. 102, Categoria A/2.

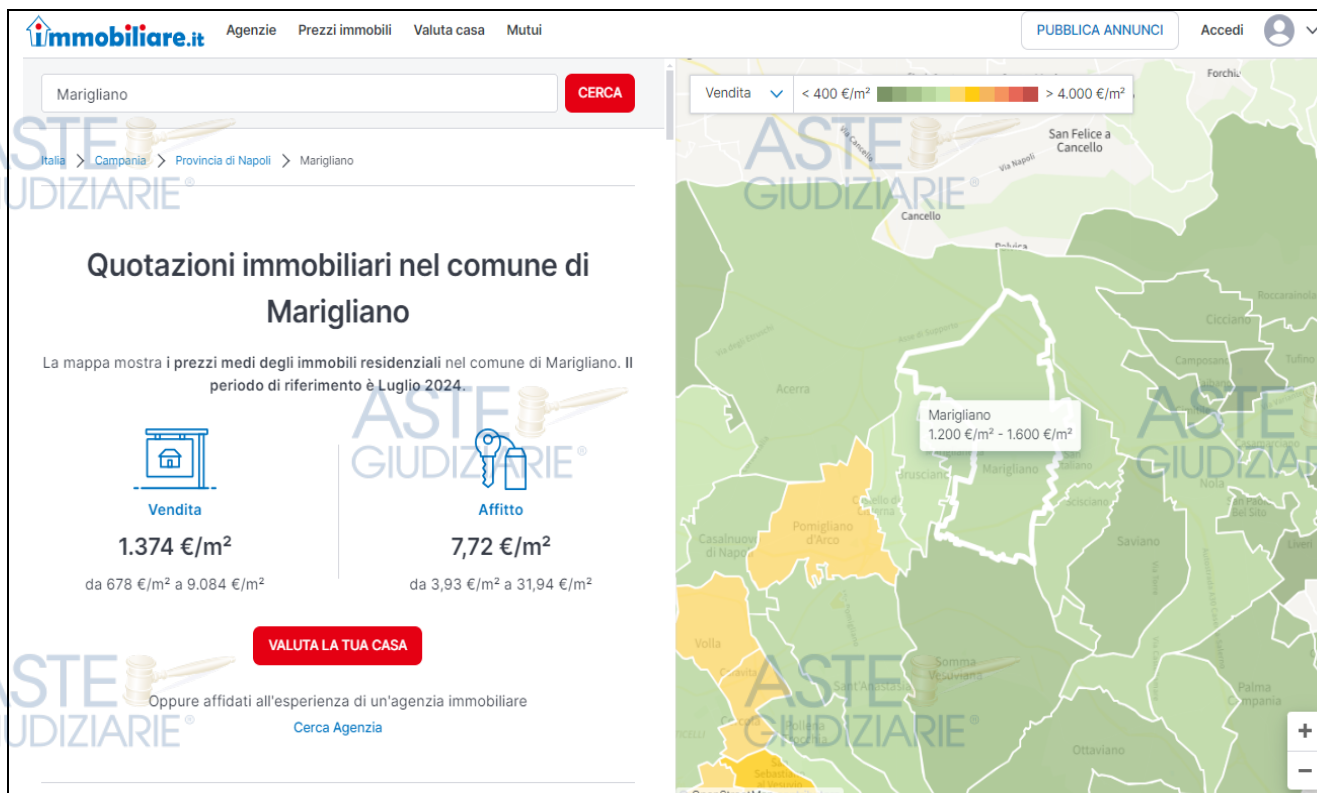
Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 227.000,00

Per ogni ulteriore dettaglio in merito al metodo di stima utilizzato, si rimanda all'allegato 2.5 "Criteri di stima e relative tabelle"

Le indagini di mercato per la valutazione immobiliare degli immobili in oggetto sono state eseguite sulle indicazioni di primarie agenzie immobiliari (<http://www.immobiliare.it/>; <http://www.borsinoimmobiliare.it/>), opportunamente tarati con un confronto con altre procedure di esecuzione in zona (<http://www.astegiudiziarie.it/>) e con i valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare - OMI (<http://www.agenziaentrate.gov.it/>), attribuiti dalla competente Agenzia del Territorio.

Dall'agenzia immobiliare "Immobiliare.it", possiamo desumere quanto segue:



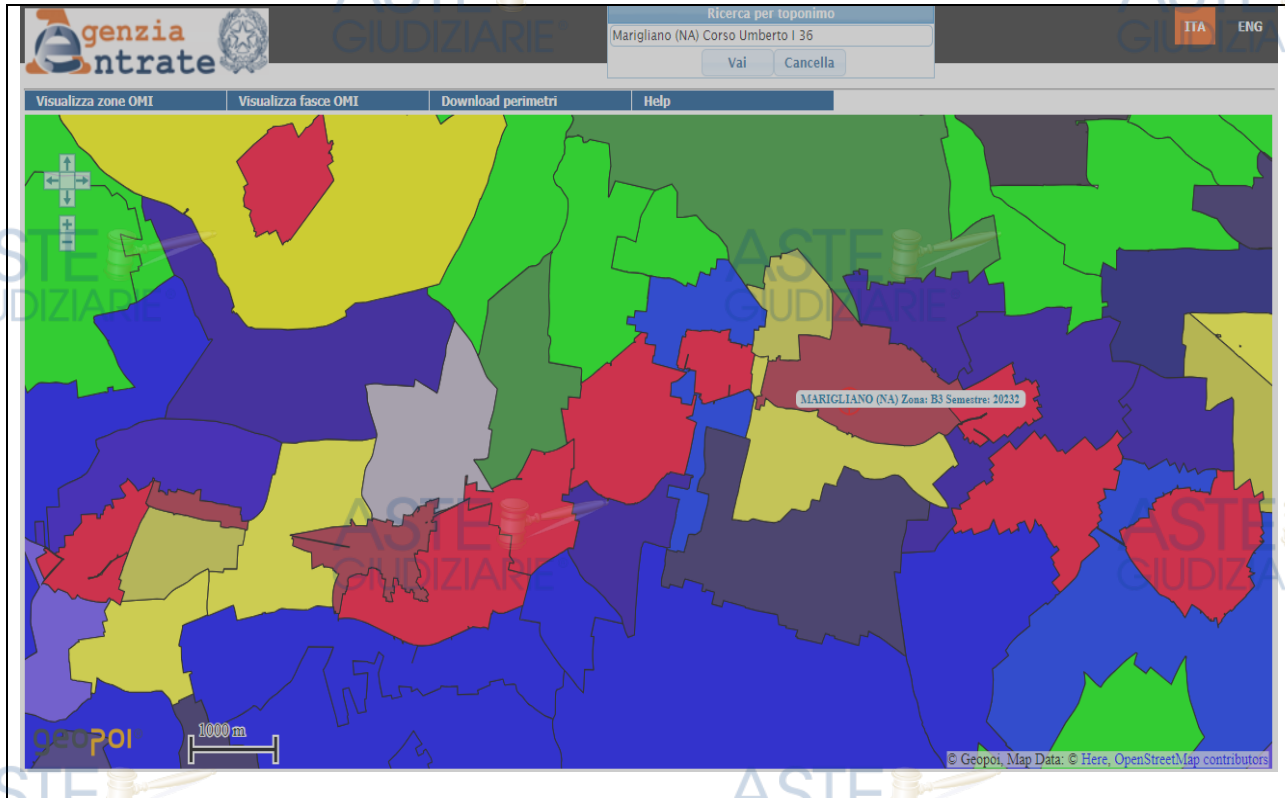
Andamento dei prezzi di richiesta per immobili nel comune di Marigliano: nel mese di Luglio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.374 al metro quadro, con un aumento del 3,23% rispetto a Luglio 2023 (1.331 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Marigliano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2023, con un valore di € 1.388 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Maggio 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.322 al metro quadro.

Da procedure esecutive in zona, per immobili residenziali, possiamo desumere quanto segue:

Procedura Esecutiva - Tribunale di Marsala, R.G.E. 9/2003 afferente alla stima immobiliare dei cespiti ad uso abitativo ubicati in Marigliano, si evince una stima del valore di mercato del Tecnico Estimatore di circa 1.300,00 €/m² (salvo opportune applicazioni di coefficienti correttivi);

Dall'Agenzia del Territorio, possiamo desumere quanto segue:

Per quanto attiene la vendita degli immobili ad uso abitativo, in zona B3 "Centrale/Centro" si evince un valore di mercato variabile da 1.350,00 a 2.050,00 €/m².



23/08/24, 12:02

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Geopoi

ITA ENG

Agenzia Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
Provincia: NAPOLI
Comune: MARIGLIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO:%20CORSO%20UMBERTO%20I,%20VIA%20ISONZO,%20P.zza%20ANTONIA%20ELISABETTA%20D'UNGHERIA
Codice zona: B3

Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1350	2050	L	4,5	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	910	1400	L	3	4,7	L
Box	Normale	720	1100	L	3	4,6	L
Ville e Villini	Normale	1400	2100	L	4,7	7	L

Stampa

Legenda

In riferimento ai dati di cui sopra, trattandosi di esecuzione forzata, si assumono i valori medi, ovvero per abitazioni civili **1.700,00 €/m²**.

Vero quanto sopra, in accordo alle intervenute modifiche ai sensi del D.L. giugno 2015, n. 83, i valori medi unitari afferenti alla stima degli immobili in oggetto, desunti dalla media "pesata" (cfr. in funzione dell'attendibilità ai fini di causa dei suddetti valori) dei dati rilevati da Agenzie immobiliari (si assume un peso pari a 3), Vendite Forzate (si assume un peso pari a 2) ed Osservatorio del mercato immobiliare - OMI (si assume un peso pari a 1), risultano i seguenti:

Unità abitative:

Agenzia immobiliare (x 3) 3 x 1.374,00 €/m² = 4.122,00

Vendite forzate (x 2) 2 x 1.300,00 €/m² = 2.600,00

O.M.I. (x 1) 1 x 1.700,00 €/m² = 1.700,00

Valore medio (arrotondato) 8.422,00/ 6 = circa 1.403,67 €/m²

Per quanto innanzi al sottoscritto Ausiliario Esperto Estimatore appare all'attualità correttamente ipotizzabile riferirsi, nella presente stima, ad un **valore medio per immobili ad uso abitativo di 1.400,00 €/m²**.

Per ogni ulteriore dettaglio in merito al metodo di stima utilizzato, si rimanda all'allegato 2.5 "Criteri di stima e relative tabelle" dove si riportano le tabelle riassuntive dei valori e coefficienti correttivi adottati dal sottoscritto Ausiliario Esperto Estimatore nella presente stima da cui si evince che il coefficiente correttivo totale risulta pari a 0,81.

Il valore medio unitario, per l'immobile in esame, in accordo a quanto sopra, risulta quindi pari ad 0,81 x 1.400,00 €/m² = 1.134,00 €/m² che si approssima a 1.135,00 €/m²;



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
Bene N°1 – Abitazione sita in Marigliano (NA) al Corso Umberto I, n.36, piano T-1	207,02 mq	1.135,00 €/mq	€ 234.967,70
Totale (salvo ulteriori spese e costi a detrarsi):			€ 234.967,70

A detto valore sono ancora a detrarsi:

- spese tecniche per aggiornamento catastale, mediante presentazione di pratica docfa, stimabile complessivamente in circa **900,00 €**;
- spese tecniche e diritti comunali per presentazione pratica SCIA edilizia ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 stimabili complessivamente in circa **6.500,00 €**;

Non si considerano i costi ed oneri di ristrutturazione, per l'ottenimento della conformità degli impianti e dell'agibilità, avendone già tenuto conto nell'applicazione degli opportuni coefficienti correttivi.

Valido quanto innanzi, **il più probabile valore commerciale del Bene N°1**, (dedotto delle spese ed oneri ancora a sostenersi), **ammonta** complessivamente ad € 234.967,70 - € 7.400,00 (€ 900,00 + € 6.500,00) = € 227.567,70 che si ritiene poter approssimare **ad € 227.000,00 (euro duecentoventisettemila/00)**.

Valore finale di stima: € 227.000,00



ELENCO ALLEGATI

- 1.1) - Provvedimento dell'ill.mo G.E. del 14/11/2023, afferente alla nomina della sottoscritta quale Esperto nella procedura in oggetto e giuramento telematico del 23/11/2023.
- 1.2) - Relazione preliminare congiunta Custode ed Esperto Estimatore depositata il 19/12/2023.
- 1.3) - Documentazione catastale: visure storiche ed estratto di mappa effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali.
- 1.4) - Verbali delle operazioni peritali.
- 1.5) - Provvedimento dell'ill.mo G.E. del 24/05/2024 afferente alla autorizzazione di proroga dei termini per il deposito della perizia richiesta dalla sottoscritta.
- 1.6) - Certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Marigliano (NA) con relative istanze della sottoscritta.
- 1.7) - Certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Viareggio (LU) con relative istanze della sottoscritta.
- 1.8) - Richiesta Certificato di destinazione urbanistica e attestazione titoli edilizi trasmessa all'UTC del Comune di Marigliano (NA) e relativa istanza della sottoscritta.
- 1.9) - Certificato attestante il gravame dell'uso civico alla Regione Campania - Direzione Generale per le Politiche Agricole e Forestali.
- 1.10) - Copia dell'atto notarile del 12/09/1990.
- 1.11) - Copia delle trascrizioni atto 1990 e del certificato di successione.
- 1.12) - Visure ipotecarie effettuate presso la Direzione Provinciale di Caserta - SMCV - Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare.
- 1.13) - Bozza della perizia trasmessa alle parti.
- 2.1) - Grafici di rilievo dello stato dei luoghi.
- 2.2) - Sovrapposizione rilievo dello stato dei luoghi / catastale.
- 2.3) - Sovrapposizione rilievo dello stato dei luoghi / catastale storico.
- 2.4) - Documentazione fotografica con indicazione dei coni ottici.
- 2.5) - Criteri di stima e relative tabelle.

Ercolano, li 20/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Punzo Giovanna



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento in Marigliano (NA) – Corso Umberto I, n.36, (catastalmente n.24), piano T-1, riportato al N.C.E.U. al Fg. **19**, p.lla **53**, sub. **102**, catg. A/2, classe 4, cons. 7 vani, sup. catastale 213 m², rendita € 451,90.

I cespiti oggetto della presente procedura esecutiva sono costituiti da una unità abitativa che si sviluppa su due livelli, piano terra e primo, collegati per mezzo di una scala interna, e di un'area esterna di pertinenza esclusiva in parte coperta da una tettoia. Tale unità è ubicata all'interno di un palazzo antico ed ha un doppio accesso: quello al piano terra, attraverso il cortile comune, che è sia carrabile che pedonale e l'altro, al piano primo, a cui si accede per mezzo di un passetto e scala comune ad altre unità abitative.

Il palazzo è ubicato in una zona centrale (Centrale/Centro) del Comune di Marigliano, in prossimità del confine con il Comune di Mariglianella, sul Corso Umberto I dove sono presenti negozi di ogni genere e dista solo 0,95 km circa dal Municipio. Al piano terra oltre all'area esterna di pertinenza dove è possibile parcheggiare le auto, sono allocati una parte degli ambienti, tra cui, l'ingresso/soggiorno dal quale si diparte una scala a giorno che collega internamente i due livelli (cfr. Allegato 2.1). L'unità abitativa, oggetto della presente procedura, è riportata in catasto come categoria A/2, classe 4 – Abitazioni di tipo civile (*Sono le normali abitazioni, con rifiniture semplici di impianti e servizi*) e la relativa distribuzione interna è così articolata: dal cortile interno comune al piano terra, per mezzo di un cancello carrabile e pedonale, si accede all'area esterna di esclusiva pertinenza dove c'è la porta di ingresso (1° entrata) che apre nell'ambiente ingresso/soggiorno dove è ubicata la scala a giorno comunicante col piano primo. Da detto soggiorno, munito di due infissi/balcone, si accede prima in un ambiente ripostiglio munito di infisso/finestra e poi in un ambiente wc munito di infisso/finestrino; l'area esterna è coperta per circa i 2/3 da una tettoia con pilastri in mattoncini a vista, travi in ferro e copertura in lamiera grecata tipo sandwich.

Percorrendo detta scala interna si accede al piano primo nell'ambiente salone munito di infisso/balcone, poi, proseguendo a sinistra, si accede all'ambiente cucina munito di infisso/finestra, infisso/balcone e porta d'ingresso (2° entrata). Detto 2° accesso all'unità immobiliare in parola è raggiungibile altresì percorrendo il cortile interno comune e salendo la scala comune posizionata a sinistra dell'androne; detta scala, sempre comune, conduce agli accessi di altre unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato e, infine, al 2° accesso dell'unità pignorata.

Dalla predetta cucina, attraverso un piccolo disimpegno, si accede prima in una camera da letto munita di infisso/balcone, poi in un ambiente wc munito di infisso/finestra ed infine nell'ultimo ambiente camera da letto munito di infisso/balcone.

Sono presenti al piano primo un balconcino, quello dell'ambiente cucina, che affaccia sul cortile interno comune ed un balcone lungo tutto il lato Est-Sud, dove aprono gli infissi/balconi degli altri ambienti, comunicante con il piccolo terrazzino ubicato a Nord.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.1) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.4); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le *"Caratteristiche costruttive prevalenti"*.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 183 e Part. 1863, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 53, Sub. 102, Categoria A/2.

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

Valore di stima del bene: € 227.000,00

Per ogni ulteriore dettaglio in merito al metodo di stima utilizzato, si rimanda all'allegato 2.5 *"Criteri di stima e relative tabelle"*

Destinazione urbanistica: Con pec del 27/10/2022 trasmessa al protocollo del Comune di Marigliano (NA) e successivi solleciti lo scrivente Esperto ha richiesto, tra l'altro, il certificato di destinazione urbanistica del suolo su cui insistono i cespiti oggetto di pignoramento, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 19, Particella 53. Dal certificato n.135/2022 del 07/11/2022, prot. 26670 (cfr. Allegato 1.5), ritirato presso l'U.T.C. del predetto Comune, si evince che "VISTA la componente strutturale del PUC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.19 del 30/05/2022 avente ad oggetto "Approvazione del Piano Urbanistico Comunale" nonché successive Delibere di G.C. n.91 e n.94 del 01/07/2022 e pubblicato sul BURC n.59 del 04/07/2022;

- VISTO l'art. 107 del T.U.E.L. del 18.8.2000 n.267 e s.m.i.;

CERTIFICA

CHE, l'area Individuata nel foglio mappa n°19 dalla particella n°183 è riportate nella componente strutturale del PUC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.19 del 30/05/2022 avente ad oggetto "Approvazione del Piano Urbanistico Comunale" nonché successive Delibere di G.C. n.91 e n.94 del 01/07/2022 e pubblicato sul BURC n.59 del 04/07/2022 come: - Ambiti urbani con tessuti prevalentemente compiuti (rif.norm.art.36NTA)"

Nello specifico, per il dettaglio degli interventi e delle norme di cui all'art. 36 delle NTA sopra richiamato, si rimanda al suddetto certificato rilasciato dall'U.T.C. del Comune di Marigliano (cfr. Allegato 1.5). In data 22/06/2024 la sottoscritta ha trasmesso al protocollo del Comune di Marigliano (NA) richiesta di aggiornamento, tra l'altro, del certificato di destinazione urbanistica del suolo su cui insistono i cespiti oggetto di pignoramento. All'attualità non è pervenuto riscontro alla richiesta in parola (cfr. Allegato 1.8).

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 119/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Marigliano (NA) – Corso Umberto I, n.36, (catastalmente n.24), piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificata al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 183 e Part. 1863, Qualità Ente Urbano Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 53, Sub. 102, Categoria A/2	Superficie	207,02 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato è costituito da una unità abitativa che si sviluppa su due livelli, piano terra e primo, collegati per mezzo di una scala interna, e di un'area esterna di pertinenza esclusiva in parte coperta da una tettoia. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco di tipo civile e relativa tinteggiatura; la pavimentazione dell'area esterna è in piastrelle di gres; la tettoia ha pilastri in mattoncini a vista con strutture orizzontali in travi di ferro e copertura in lamiera grecata tipo sandwich. Il tutto risulta in buono stato manutentivo. Internamente gli ambienti sono tutti ben rifiniti, presentano pavimenti in ceramica della stessa tipologia e colore a meno dei bagni che sono pavimentati con piastrelle di colore e tipologia diversa, utilizzate anche per i rivestimenti a tutt'altezza; la scala interna è pavimentata sempre con piastrelle in ceramica della stessa tipologia e colore degli altri ambienti. Le porte interne sono in legno con inserti in vetro, gli infissi esterni sono in legno con vetro termocamera e protezioni esterne in metallo tipo persiane napoletane. Il tutto risulta in un buono stato manutentivo. Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.1) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.4); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".		
Descrizione:	<p>I cespiti oggetto della presente procedura esecutiva sono costituiti da una unità abitativa che si sviluppa su due livelli, piano terra e primo, collegati per mezzo di una scala interna, e di un'area esterna di pertinenza esclusiva in parte coperta da una tettoia. Tale unità è ubicata all'interno di un palazzo antico ed ha un doppio accesso: quello al piano terra, attraverso il cortile comune, che è sia carrabile che pedonale e l'altro, al piano primo, a cui si accede per mezzo di un passetto e scala comune ad altre unità abitative. Il palazzo è ubicato in una zona centrale (Centrale/Centro) del Comune di Marigliano, in prossimità del confine con il Comune di Mariglianella, sul Corso Umberto I dove sono presenti negozi di ogni genere e dista solo 0,95 km circa dal Municipio. Al piano terra oltre all'area esterna di pertinenza dove è possibile parcheggiare le auto, sono allocati una parte degli ambienti, tra cui, l'ingresso/soggiorno dal quale si diparte una scala a giorno che collega internamente i due livelli (cfr. Allegato 2.1).</p> <p>L'unità abitativa, oggetto della presente procedura, è riportata in catasto come categoria A/2, classe 4 – Abitazioni di tipo civile (<i>Sono le normali abitazioni, con rifiniture semplici di impianti e servizi</i>) e la relativa distribuzione interna è così articolata: dal cortile interno comune al piano terra, per mezzo di un cancello carrabile e pedonale, si accede all'area esterna di esclusiva pertinenza dove c'è la porta di ingresso (1° entrata) che apre nell'ambiente ingresso/soggiorno dove è ubicata la scala a giorno comunicante col piano primo. Da detto soggiorno, munito di due infissi/balcone, si accede prima in un ambiente ripostiglio munito di infisso/finestra e poi in un ambiente wc munito di infisso/finestrino; l'area esterna è coperta per circa i 2/3 da una tettoia con pilastri in mattoncini a vista, travi in ferro e copertura in lamiera grecata tipo sandwich. Percorrendo detta scala interna si accede al piano primo nell'ambiente salone munito di infisso/balcone, poi, proseguendo a sinistra, si accede all'ambiente cucina munito di infisso/finestra, infisso/balcone e porta d'ingresso (2° entrata). Detto 2° accesso all'unità immobiliare in parola è raggiungibile altresì percorrendo il cortile interno comune e salendo la scala comune posizionata a sinistra dell'androne; detta scala, sempre comune, conduce agli accessi di altre unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato e, infine, al 2° accesso dell'unità pignorata. Dalla predetta cucina, attraverso un piccolo disimpegno, si accede prima in una camera da letto munita di infisso/balcone, poi in un ambiente wc munito di infisso/finestra ed infine nell'ultimo ambiente camera da letto munito di infisso/balcone. Sono presenti al piano primo un balconcino, quello dell'ambiente cucina, che affaccia sul cortile interno comune ed un balcone lungo tutto il lato Est-Sud, dove aprono gli infissi/balconi degli altri ambienti, comunicante con il piccolo terrazzino ubicato a Nord. Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.1) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.4); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche</p>		

	<i>costruttive prevalenti".</i>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (cfr. Allegato 1.6).
Stato di occupazione:	In sede di accesso peritale gli immobili risultano occupati dal sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** e dalla sig.ra **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****. All'attualità il cespite pignorato risulta libero (cfr Allegato 1.4).