
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sarno Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 210/2022 del R.G.E.

promossa da

...OMISSIS...

Codice fiscale: ...omissis...

...OMISSIS...

contro

...OMISSIS...

Codice fiscale: ...OMISSIS...

...omissis...



SOMMARIO

| | |
|---|----------|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione | 3 |
| DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE..... | 3 |
| Completezza Documentazione ex art. 567..... | 4 |
| Lotto Unico..... | 4 |
| Titolarietà | 4 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 5 |
| Cronistoria catastale | 5 |
| Dati catastali..... | 8 |
| Stato conservativo | 9 |
| Parti comuni..... | 10 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 10 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 11 |
| Stato di occupazione | 11 |
| Provenienze ventennali | 11 |
| Formalità pregiudizievoli | 13 |
| Normativa urbanistica | 14 |
| Regolarità edilizia | 17 |
| Stima / Formazione lotti | 19 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 26 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 210/2022 del R.G.E..... | 27 |



INCARICO

All'udienza del 16/03/2023, il sottoscritto Ing. Sarno Emanuele, con studio in Via Roma, 148 - 80013 - Casalnuovo di Napoli (NA), email amestudiotechico@libero.it, PEC emanuele.sarno@ordingna.it, Tel. 081 52 24 738, Fax 081 52 24 738, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mariglianella (NA) - Via Benedetto Croce n. 18, scala U, piano T-1, censito in C.F. al foglio 2, particella 581, subalterno 10, categoria A/3.

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un'abitazione di tipo economico sita in Mariglianella (NA), composta da un piano terra ed un piano primo, oltre un'area cortilizia di pertinenza esclusiva. L'accesso all'immobile avviene tramite il cancello, sia carrabile che pedonale, posto su via Benedetto Croce, n. 18, che consente l'entrata nell'area cortilizia e successivamente al vano scala che conduce al piano primo del fabbricato.

Il cortile interno, è provvisto di una pavimentazione in piastrelle e sulle pareti verticali è presente un rivestimento in pietre naturali fino ad un'altezza di circa 1,20 mt, la restante parte è tinteggiata. Altresì è presente un pergolato frangisole. L'area si presenta in discrete condizioni.

Si accede all'area interna tramite la scala esterna in marmo. Il piano terra è composto da un ambiente adibito a cucina, che ha accesso anche dalla cassa scale comune. Il vano scala presenta rivestimenti, su alcune pareti verticali, in piastrelle, fino ad un'altezza di circa 1,20 mt, ed una pavimentazione in marmo. Le rampe di scale interne, anch'esse in marmo, permettono l'accesso all'ingresso principale dell'appartamento, posto al piano primo. Quest'ultimo si presenta completo di rifiniture interne ed esterne (pavimenti ceramici), le pareti per la maggior parte sono tinteggiate con colori tenui, ad esclusione delle pareti della cucina e dei bagni, che presentano rivestimenti in piastrelle. I soffitti sono intonacati e tinteggiati ed altresì, risulta dotato di impianti primari, nonché infissi esterni in alluminio di colore rosso, mentre gli infissi interni sono in pvc di colore bianco. Alcune aperture presentano il doppio infisso.

L'edificio, ubicato nel comune di Mariglianella (NA), in zona Centrale/Centro storico, si trova nei pressi del Municipio. La zona è caratterizzata, per lo più, da edifici a destinazione residenziale, oltre che locali adibiti ad attività commerciali.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., risulta essere completa.

L'immobile appare correttamente pignorato in tutte le parti dell'atto.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Abitazione di tipo economico ubicato a Mariglianella (NA) - Via Benedetto Croce n.18, scala U, piano T-1, censito in C.F. al foglio 2, p.lla 581, sub. 10, categoria A/3, classe 2, 8,5 vani, sup. 167 mq, rendita: 482,89€.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO A MARIGLIANELLA (NA) – VIA BENEDETTO CROCE 18, PIANO TERRA-PRIMO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 581, SUB. 10.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- ...omissis...(Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ...OMISSIS...
...omissis...

Si precisa che l'esecutato, dalle ricerche effettuate, risulta essere in stato libero.

CONFINI

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO A MARIGLIANELLA (NA) – VIA BENEDETTO CROCE 18, PIANO TERRA-PRIMO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 581, SUB. 10.

Il bene pignorato, sito nel comune di Mariglianella, in via Benedetto Croce, n. 18, confina a Sud con il subalterno 9, ad Est con la particella 1289, a Nord con la particella 82 e ad Ovest con un'altra unità immobiliare, censita in C.F. del Comune di Mariglianella al foglio 2 particella 581 e subalterno 5.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA BENEDETTO CROCE 18, PIANO TERRA-PRIMO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 581, SUB. 10.

| Zona | Superficie Netta (mq) | Coefficiente | Superficie Commerciale (mq) |
|------------------------|-----------------------|--------------|-----------------------------|
| Cucina 1 | 18,18 | 1,00 | 18,18 |
| Cortile | 111,96 | 0,10 | 11,20 |
| Cucina 2 | 33,23 | 1,00 | 33,23 |
| Soggiorno | 21,44 | 1,00 | 21,44 |
| Camera 1 | 17,05 | 1,00 | 17,05 |
| Camera 2 | 16,12 | 1,00 | 16,12 |
| Camera 3 | 8,94 | 1,00 | 8,94 |
| Corridoio | 6,22 | 1,00 | 6,22 |
| Bagno 1 | 7,47 | 1,00 | 7,47 |
| Bagno 2 | 1,69 | 1,00 | 1,69 |
| Balcone 1 | 13,95 | 0,30 | 4,19 |
| Balcone 2 | 11,05 | 0,30 | 3,32 |
| Balcone 2 in eccedenza | 7,07 | 0,10 | 0,71 |
| Tramezzi e partizioni | 4,45 | 1,00 | 4,45 |
| Muri comunicanti | 6,73 | 0,50 | 3,37 |
| Muri non comunicanti | 17,52 | 1,00 | 17,52 |
| TOTALE | | | 175,08 |

Tabella 1 – consistenze vani

CRONISTORIA CATASTALE

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA BENEDETTO CROCE 18, PIANO TERRA-PRIMO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 581, SUB. 10.

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|--------------------------------|--|
| Dal 02/01/1975 al 31/12/1991 | ...OMISSIS... ...omissis... | Catasto Terreni Fg. 2, Part. 581 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 06 00 |



| | | |
|--|--|--|
| | | Reddito dominicale L. 37.200,00 Reddito agrario L. 9.000,00 |
| Dal 31/12/1991 ad oggi | ...OMISSIS..., ...omissis... | Catasto Terreni Fig. 2, Part. 581 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 04 57 |
| Dal 18/11/2011 al 09/11/2015 | ...OMISSIS..., ...omissis..., proprietà per 1000/1000 | Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 581, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 454,48 Piano T-1 |
| Dal 09/11/2015 al 14/05/2018 | ...OMISSIS..., ...omissis..., proprietà 1000/1000 | Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 581, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 Superficie catastale 166 mq Rendita € 454,48 Piano T-1 |
| Dal 14/05/2018 al 26/09/2018 | ...OMISSIS..., ...omissis..., proprietà per 1000/1000 | Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 581, Sub. 10 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8,5 Superficie catastale 167 mq Rendita € 482,89 Piano T-1 |
| Dal 26/09/2018 ad oggi | ...OMISSIS..., ...omissis..., proprietà per 1/1 | Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 581, Sub. 10 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8,5 Superficie catastale 167 mq Rendita € 482,89 Piano T-1 |

Tabella 2 – Tabella della cronistoria catastale

Allo stato attuale, l'area su cui è edificato il bene oggetto di pignoramento, risulta essere ancora in ditta al sig. ...omissis..., nato a ...omissis..., C.F. ...OMISSIS..., che ha venduto al sig. ...omissis..., ...omissis..., C.F. ...OMISSIS..., con atto di compravendita per Notaio Olga Di Zenzo, del 25/05/1983, n. rep. 48374.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA BENEDETTO CROCE 18, PIANO TERRA-PRIMO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 581, SUB. 10.

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 2 | 581 | 10 | | A3 | 2 | 8,5 | 167 mq | 482,89 € | 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 |
| 2 | 581 | | | | Ente Urbano | | 04 57 mq | | | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/3 (abitazione di tipo economico), che risulta essere corretta.



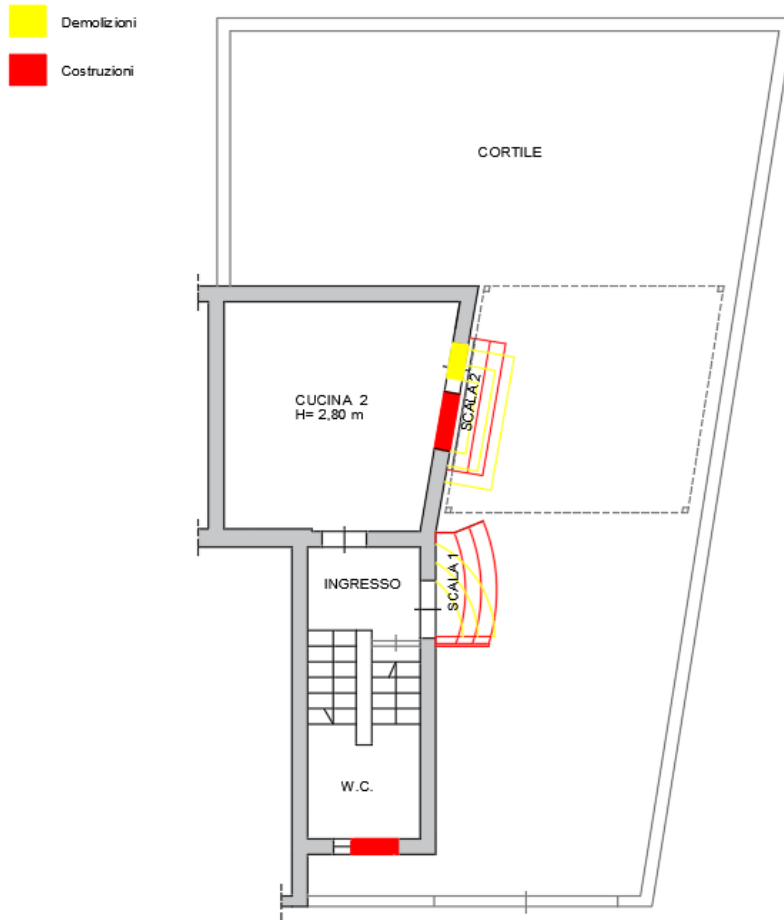


Figura 1 - Confronto catastale - Planimetria Piano Terra

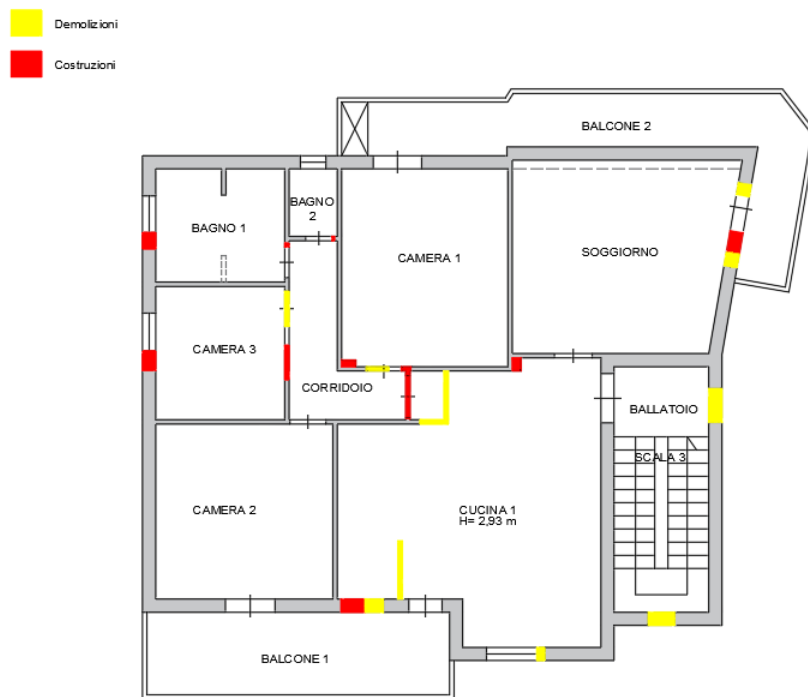


Figura 2 - Confronto catastale - Planimetria Piano Primo



Come risulta dal confronto catastale dalle figure 1 e 2, tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (Cfr. All.3 – Grafici), sono presenti lievi difformità interne, relative alla demolizione di un muro in cucina e lo spostamento di un tramezzo per ampliare l'area cucina. Inoltre, sono evidenti le difformità che caratterizzano le bucatore sui lati Sud, Est ed Ovest. Altresì è presente un W.C. nella cassa scale comune, non censito in catasto.

Pertanto, risulta necessario, provvedere ad aggiornare la planimetria catastale. Lo scrivente ne ha tenuto conto nella stima.

Altresì, si specifica che, è necessario provvedere anche all'aggiornamento dell'elaborato planimetrico, risalente al 18/11/2011, in quanto non è stato aggiornato il subalterno dell'appartamento del debitore (sub. 10 allo stato attuale). Infatti, nel suddetto elaborato planimetrico è ancora riportato erroneamente il subalterno 6, attualmente soppresso, per successivo accatastamento, per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, dell'attuale subalterno 10.

E' necessario decurtare i costi per l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico e della planimetria catastale, quantificabili in € **1.000,00**.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA BENEDETTO CROCE 18, PIANO TERRA-PRIMO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 581, SUB. 10.

A seguito dell'accesso effettuato è emerso che, l'immobile oggetto di pignoramento, risulta essere in buono stato di conservazione. Al piano terra nei due ambienti, la cucina ed il w.c. sottoscala, è presenta una pavimentazione in piastrelle ceramiche, mentre alcune pareti verticali sono rivestite in piastrelle fino ad un'altezza di circa 1,50 mt, per le pareti della cucina, e di circa 1,80 mt, per le pareti del w.c. sottoscala, diversamente la restante parte delle mura sono tinteggiate. I soffitti sono rifiniti con vernice bianca. Allo stesso modo, anche le pareti verticali dell'androne scale, sono rivestite con pietre naturale fino ad un'altezza di circa 1,20 mt, mentre le pavimentazioni e le stesse rampe sono in marmo. Al piano primo, il bene presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti, diverse per colore e dimensioni nei due bagni e sui balconi. Le pareti dell'appartamento, sono tinteggiate con colori tenui, ad eccezione di una parete tinteggiata con un colore scuro. Diversamente, sulle pareti verticali dell'angolo cucina e nei bagni sono presenti rivestimenti con piastrelle. I soffitti sono tinteggiati di bianco. Complessivamente la tinteggiatura si presenta in un buono stato conservativo. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di colore rosso, mentre gli infissi interni sono in pvc di colore bianco. Alcune aperture presentano il doppio infisso, sommariamente si presentano in un buon stato conservativo.

L'unità immobiliare è dotata dell'impianto elettrico ed idrico che appaiono funzionanti, inoltre sono presenti caloriferi e condizionatori. Mentre per l'allaccio del gas, è presente un serbatoio di GPL interrato in comune con un'altra unità immobiliare. A seguito di quest'analisi, è possibile classificare lo stato conservativo del bene come buono. Si precisa che la funzionalità degli impianti, nonché la loro autonomia funzionale non sono potuti essere stati testati in sede di accesso, così come la loro rispondenza alle relative normative di settore.

L'area cortilizia esterna, presenta una pavimentazione in pietra naturale, mentre sulle pareti verticali, fino ad un'altezza di circa 1,50 mt è presente un rivestimento in pietre, mentre la restante parte delle pareti sono tinteggiate.



Nel complesso, il bene si presenta in un buono stato conservativo, anche se sono evidenti distacchi degli intonaci dislocati in vari punti delle pareti verticali esterne e sui soffitti dei balconi al piano primo.

Si segnala la presenza di danni da muffe e ponti termici nel bagno 1 dell'appartamento, al piano primo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA BENEDETTO CROCE 18, PIANO TERRA-PRIMO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 581, SUB. 10.

Il bene pignorato gode dei diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., in particolare è comune all'unità anche il sub. 9, B.C.N.C., costituito da porzione della strada di accesso, antistante l'ingresso carrabile. E' altresì comune al sub.10 ed al sub.7 (lastrico solare di proprietà aliena) la cassa scale, il cui accesso avviene dalla corte di pertinenza esclusiva del sub.10. E' quindi stata prevista una decurtazione sul valore di stima per tenere conto della servitù passiva di passaggio (non costituita) gravante sul cortile sub.10.

Detta servitù dovrà essere costituita e disciplinata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA BENEDETTO CROCE 18, PIANO TERRA-PRIMO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 581, SUB. 10.

Nell'atto di compravendita del 2018, con cui il debitore, sig. ...omissis...acquistava l'immobile oggetto di causa dai sig.ri ...omissis...e ...omissis..., si specifica che nella vendita erano compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze e le servitù attive e passive, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio, così come determinate dall'art. 1117 c.c. e dai titoli di provenienza, ma non è stato menzionato il lastrico solare, il quale è autonomamente censito nel C.F. del Comune di Mariglianella al foglio 2 particella 581 subalterno 7, categoria catastale F/5, consistenza 150 mq. I danti causa pertanto non hanno inteso alienare il predetto lastrico, che resta di loro proprietà.

Dunque, sussiste di fatto una servitù passiva di passaggio in favore dei danti causa ...omissis...e ...omissis..., gravante sul cortile particella 581, parte del sub. 10, al fine di accedere al lastrico solare sub.7. Dalle ispezioni dei registri immobiliari e dai titoli di provenienza non risulta essere mai stata costituita, pertanto, è necessario decurtare il valore della suddetta servitù, quantificabile in via equitativa in **€ 5.000,00**.

Si precisa che sul territorio del Comune di Mariglianella (NA), non vi sono terreni gravati da usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA BENEDETTO CROCE 18, PIANO TERRA-PRIMO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 581, SUB. 10.

Il bene è costituito da una struttura intelaiata in calcestruzzo armato con tamponature in mattoni forati ed i solai sono in laterocemento. La sua esposizione prevalente è a Est. Si rileva, al piano primo un'altezza utile interna di 2,93 mt, in tutto l'appartamento, mentre al piano terra è stata rilevata un'altezza utile interna di 2,80 mt. Altresì, l'appartamento dispone di due balconi al piano primo, uno prospiciente il lato Sud e l'altro prospiciente il lato Nord.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA BENEDETTO CROCE 18, PIANO TERRA-PRIMO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 581, SUB. 10.

Alla data del sopralluogo, l'immobile risultava occupato dall'esecutato, sig. ...omissis....

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA BENEDETTO CROCE 18, PIANO TERRA-PRIMO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 581, SUB. 10.

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------------|---|-----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 25/05/1983 al 26/09/2018 | ...omissis..., ...omissis..., proprietà 1/1 Codice Fiscale: ...OMISSIS... | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Olga Di Zenzo | 25/05/1983 | 48374 | 3272 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| Santa Maria Capua Vetere - Caserta | 24/06/1983 | 14926 | 013447 | | |



| | | | | | |
|---|---|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Napoli | 13/06/1983 | 10463 | |
| Dal 26/09/2018 ad oggi | ...omissis..., ...omissis..., proprietà 1/1 Codice Fiscale: ...OMISSIS... | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Giampaolo Sorrentino | 26/09/2018 | 356 | 288 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Caserta | 05/10/2018 | 33380 | 26190 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Tabella 3 – Tabella delle provenienze ventennali

Con atto del 25/05/1983, con rogito del Notaio Olga Di Zenzo, n. rep. 48374 e n. racc. 3272, il sig. ...omissis..., nato a ...omissis..., ha acquistato il terreno sito in Mariglianella alla via Benedetto Croce n. 18, censito nel catasto terreni del comune di Mariglianella al foglio 2 particella 581, per l'intera quota di proprietà.

Il fabbricato oggetto della presente relazione è stato costruito sul suddetto terreno.

Con atto del 26/09/2018, con rogito del Notaio Giampaolo Sorrentino, n. rep. 356 e n. racc. 288, il sig. ...omissis..., ...omissis..., ha acquistato il bene sito in Mariglianella alla via Benedetto Croce n. 18, censito nel catasto fabbricato del comune di Mariglianella al foglio 2 particella 581 subalterno 10, per l'intera quota di proprietà dai predetti coniugi ...omissis...

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA BENEDETTO CROCE 18, PIANO TERRA-PRIMO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 581, SUB. 10.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 02/10/2023, sono risultate le seguenti formalità sull'immobile:

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**

Trascritto a Caserta (CE) il 05/10/2018

Reg. gen. 33380 - Reg. part. 26190

Quota: 1/1

A favore di ...omissis...

Contro ...omissis..., ...omissis...

Note: *Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze e le servitù attive e passive, nonché' la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio, così come determinate dall'art. 1117 c.c. e dai titoli di provenienza. L'immobile viene trasferito nello stato di fatto, di manutenzione e di conservazione in cui si trova, ben noto alla parte acquirente, la quale dichiara di averne preso visione, con espressa esclusione della garanzia per la rispondenza a norme vigenti di impianti di qualsiasi tipo esistenti nell'immobile o al servizio di esso, il cui eventuale adeguamento resterà a carico della parte acquirente; i venditori si obbligano a consegnare tutta la documentazione in loro possesso relativa all'unità immobiliare oggetto di questo atto. Il possesso del cespite oggetto di questo atto viene trasferito a partire da questo momento alla parte acquirente, che da oggi ne godrà i frutti e ne sopporterà gli oneri. Le parti convengono che la materiale detenzione del cespite sarà conseguita dagli acquirenti entro e non oltre la data del 31 gennaio 2019: a tale data l'immobile dovrà risultare assolutamente libero da persone e cose ed i venditori ne consegneranno le chiavi all'acquirente.*

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caserta (CE) il 28/11/2022

Reg. gen. 44604 - Reg. part. 35226

Quota: 1/1

A favore di ...omissis...

Contro ...omissis...

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Caserta il 05/10/2018

Reg. gen. 33381 - Reg. part. 3852

Quota: 1/1

Capitale: € 146.370,00

Totale: € 219.555,00



A favore di ...omissis...
Contro ...omissis...

Seppur non pertinente alla procedura in essere, per completezza si segnala che il lastrico solare del fabbricato, censito in C.F. del comune di Mariglianella al foglio 2 particella 581 subalterno 7, di proprietà del sig. ...omissis..., è soggetto ad un'iscrizione per Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, registro generale n. 31780, registro particolare n. 3879, a favore di ...OMISSIS..., c.f. ...omissis..., contro il sig. ...omissis..., nato a ...omissis..., c.f. ...OMISSIS....

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO A MARIGLIANELLA (NA) – VIA BENEDETTO CROCE 18, PIANO TERRA-PRIMO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 581, SUB. 10.

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Mariglianella è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 55 del 19/10/1979 e successivamente approvato con Decreto della Giunta Regionale n. 11392 del 19/12/1983.

Il territorio del comune di Mariglianella, è suddiviso in zone territoriali omogenee (Z.T.O.) e l'area su cui insiste il fabbricato, rientra nella zona "E1 - Zona Agricola semplice"



Figura 3 – Stralcio della zonizzazione del Prg

Successivamente è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale con Delibera di Giunta Comunale n. 74 del 9 Novembre 2021, ma attualmente non è stato ancora approvato. Le Norme Tecniche di Attuazione, del P.U.C. adottato, all'art. 39, disciplinano la suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee, con le relative sottozone, in riferimento anche alla classificazione prevista dall'art. 2 D.M. n.



1444 del 2 Aprile 1968. L'area in cui ricade l'immobile rientra nella sottozona territoriale omogenea B1 - Esistente e di completamento.

L'art. 44 delle N.T.A., definisce la sottozona B1 - Esistente e di completamento e specifica che:

1 - Tale Z.t.o. riguarda gli insediamenti, a destinazione prevalentemente residenziale, di recente formazione, con impianto compiuto e prevalentemente compatti e/o saturi, localizzati a nord di via Eduardo De Filippo.

2 - Essa si articola in:

- B1.1 - Insediamenti urbani saturi;
- B1.2 - Piani di lottizzazione approvati e convenzionati;
- B1.3 - Completamento da residui di Piani.

3 - Le sottozone di cui al precedente comma 2 sono disciplinate nei successivi articoli, da Art. 45 ad Art. 47.

Nella Tavola G.02 - A, denominata Piano operativo - Zonizzazione (centri e nuclei abitati) si evince che il bene in oggetto, rientra nella zona omogenea B1.1 - Insediamenti urbani saturi.

Tale zona, è disciplinata nelle N.T.A., dall'art. 45, in cui si specifica che:

1. Per gli edifici con affaccio su strade pubbliche, è consentita la demolizione e la ricostruzione, a parità di volumetria, con obbligatorio arretramento della sagoma del fabbricato dalla strada, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile e i diritti di terzi e nel rispetto dell'altezza massima pari a quella del fabbricato da demolire, in cambio della cessione al Comune di una fascia di ampiezza non inferiore a 4 metri, da computare a partire dal filo del fabbricato da demolire, di cui 2 metri per parcheggi lungo strada e 2 metri per marciapiedi, a meno di materiale impossibilità formalmente accertata dall'Utc.;

2. Per gli edifici con affaccio su strade pubbliche che presentano al piano terra una o più Unità immobiliari abitative (Uia) direttamente accessibile/i dalla strada è consentito un ampliamento volumetrico ad uso residenziale, da realizzare in sopraelevazione, pari al volume della/e Uia suddette che, contestualmente, dovrà/dovranno essere sottoposta/e cambio di destinazione d'uso verso una delle destinazioni d'uso di cui al precedente Art. 43, comma 4, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile e i diritti di terzi nel rispetto dell'Ruf pari a 0,5 m²/m² e dell'altezza massima di 10 metri;

3. Per la realizzazione dell'ampliamento sono obbligatori:

- l'utilizzo di tecniche costruttive, con criteri di sostenibilità e utilizzo di materiale ecocompatibile, che garantiscano prestazioni energetico ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla vigente normativa;

- la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica;

4. L'incremento volumetrico di cui al presente articolo non può essere realizzato su edifici che al momento della presentazione della richiesta del permesso a costruire risultano:

- realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stata rilasciata concessione in sanatoria;

- collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata, dai piani di bacino di cui alla legge 18 maggio 1989, n.183 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo), o dalle indagini geologiche allegato allo strumento urbanistico comunale;

5. Sono fatte salve tutte le norme relative alla sicurezza e alla statica dell'immobile, comprese le specifiche norme per le zone sismiche;

6. Sono ammesse attività commerciali ricadenti nella categoria degli esercizi di vicinato, così come definita dalla normativa vigente in materia;

7. È escluso l'asservimento di suoli a scopo edificatorio;

8. I giardini, gli orti, e, in generale, tutte le aree private destinate a verde, sono oggetto di interventi di riqualificazione e, se necessario, di potenziamento della vegetazione;

9. È ammessa la risistemazione fondiaria, così come definita dall'Art. 139 del Ruc, annettendo superfici esterne e contigue ricadenti nelle Z.t.o. B1, in cui realizzare quanto consentito dai commi 8 e 9 dell'Art.



43 delle presenti Nta;

10. Per le superfici non edificate interessate da interventi di cui ai precedenti commi 8 e 9, dovrà comunque essere garantito un Rp delle aree scoperte non inferiore a 0,8 e, nel caso delle aree a verde, un Ialb non inferiore a 5 alberi ogni 100 m² di superficie scoperta come previsto dall'Art. 51, comma 13, lett. a) delle Nta del Ptc;

11. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante Ied o, qualora ne ricorra l'esigenza, mediante P.d.c., così come definiti agli Artt. 108 e 198 del Ruc;

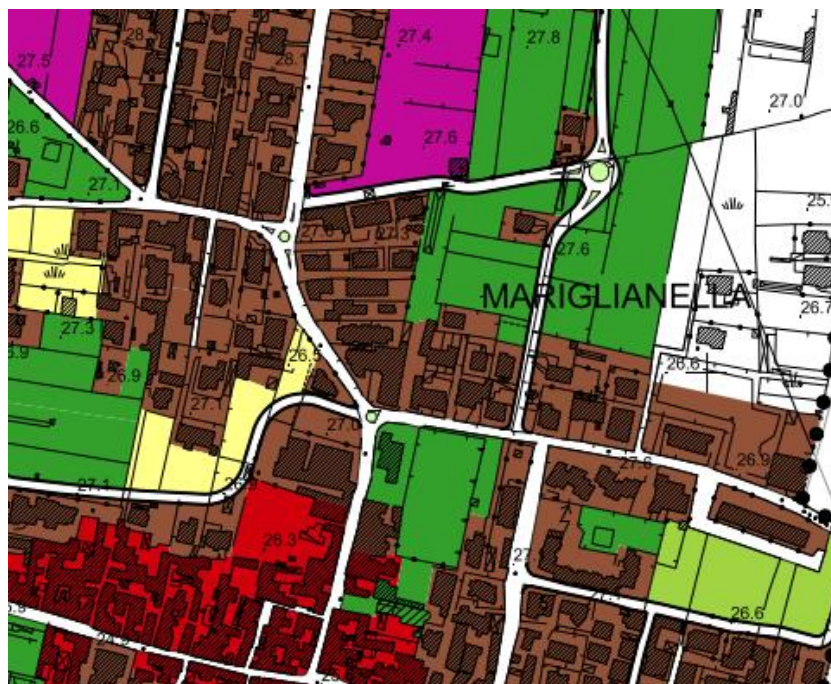


Figura 4 - Stralcio della zonizzazione del Puc

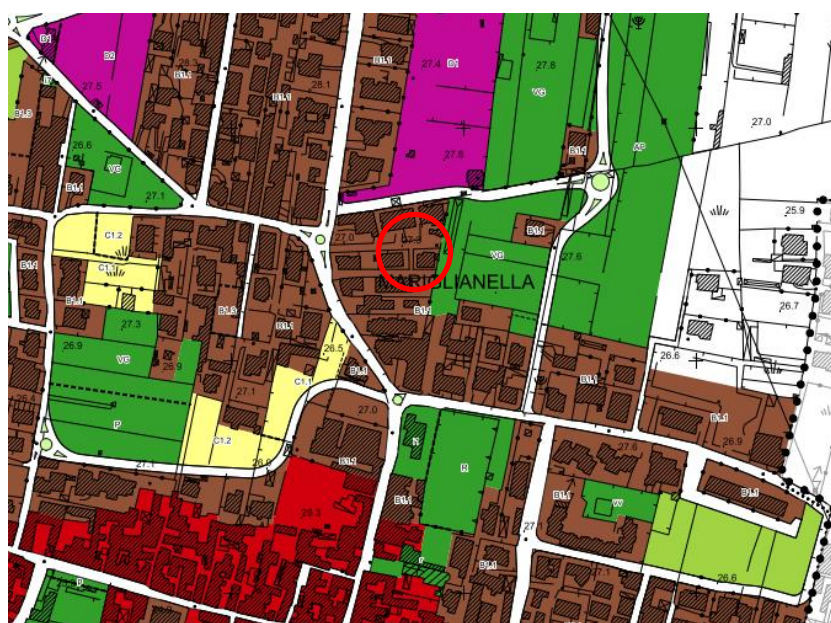


Figura 5 - Stralcio della zonizzazione (centri e nuclei abitati) del Puc



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA BENEDETTO CROCE 18, PIANO TERRA-PRIMO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 581, SUB. 10.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato oggetto di pignoramento, è stato realizzato presumibilmente nel 1983 in assenza di Titolo Abilitativo. Successivamente è stata presentata una richiesta di Condonò Edilizio, beneficiando della Legge n. 47/85. La domanda di Condonò è stata presentata in data 01/04/1986 ed è stata assunta con protocollo n. 1528, successivamente è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 268/1997. L'abuso commesso concerneva la realizzazione di un fabbricato composto da un piano terra adibito a locale di sgombero e un primo piano adibito a civile abitazione.

Successivamente, il sig. ...omissis..., allora proprietario, ha presentato domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria, pratica edilizia n. 15/2009, in data 11/03/2009, al fine di ottenere il Permesso di Costruire in Sanatoria per la realizzazione dei lavori di Cambio di destinazione d'uso al piano terra del fabbricato in oggetto.

Infatti, in data 28/12/2008 è stata presentata all'Agenzia del Territorio (Ufficio Provinciale di Napoli) una Variazione della destinazione, relativa al piano terra, da portico ad abitazione. In seguito, in data 29/06/2009, n. 9/2009, è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria dal Comune di Mariglianella per la realizzazione dei lavori di "Cambio di destinazione d'uso al piano terra in sanatoria". Il Titolo Abilitativo sopracitato è provvisto di tutti i grafici e del rilievo fotografico.

Altresì, per il fabbricato in oggetto, è stata presentata Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in Sanatoria per la realizzazione di opere interne, ai sensi e per gli effetti degli art. nn. 22 e 23 D.P.R. 380/01, senza alterazione della destinazione d'uso, delle superfici e dei volumi, al Comune di Mariglianella in data 26/04/2018 protocollo n. 5311.

Dal confronto con i grafici dei Titoli Edilizi precedentemente descritti, si evince che:

- sono presenti delle difformità di prospetto;
- sono presenti difformità in merito alla diversa distribuzione degli spazi interni;
- sono presenti difformità edilizie alla cassa scale comune, per la realizzazione di un bagno nel sottoscala al P.T.;
- L'altezza degli interpiani e la totale del fabbricato risultano inferiori a quelle riportate nei titoli;
- Il frazionamento dell'originaria unità immobiliare sub.4, da cui è scaturito il sub.6 (ora sub.10) non risulta essere stato legittimato da alcun titolo.

Si segnala che non sono presenti il certificato di agibilità e di abitabilità.

Si segnala che nella richiesta della Concessione Edilizia in Sanatoria, è presente il certificato di idoneità statica.

Le difformità appaiono tutte di tipo sanabile, in fase di stima sono stati decurtati i costi per la sanatoria.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

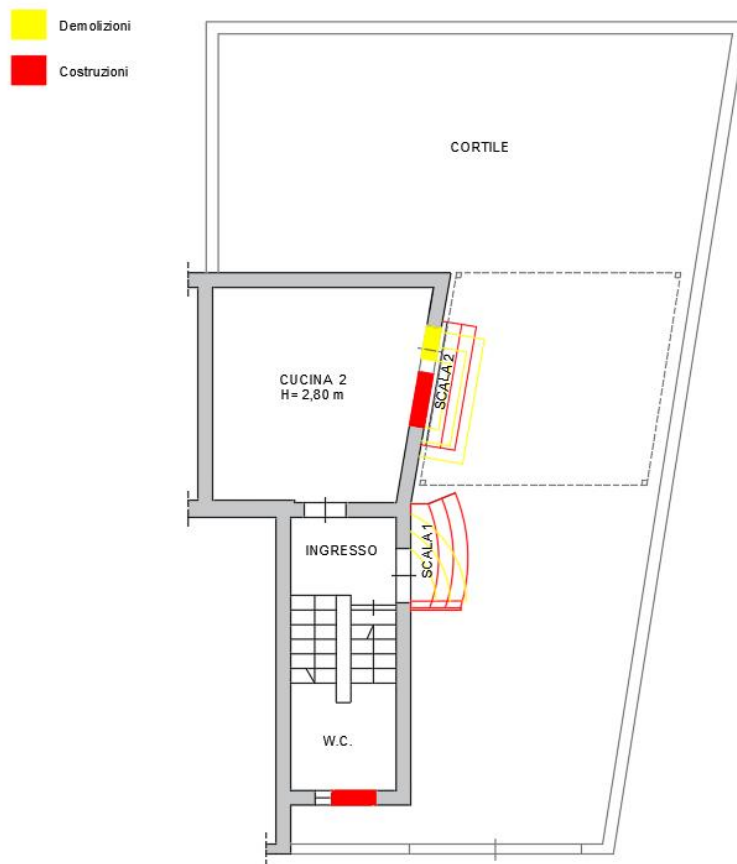


Figura 6 - Confronto edilizio - Planimetria Piano Terra



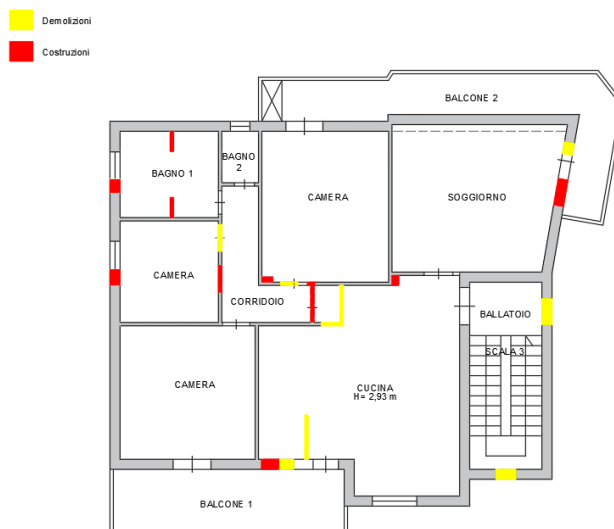


Figura 7 – Confronto edilizio – Planimetria Piano Terra

Dal confronto tra la planimetria dello stato dei luoghi e i grafici presenti nell'ultimo Titolo Abilitativo, è possibile verificare che sono presenti lievi difformità interne e lievi difformità prospettiche per una diversa posizione delle aperture sui lati Sud, Est ed Ovest.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO A MARIGLIANELLA (NA) – VIA BENEDETTO CROCE 18, PIANO TERRA-PRIMO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 581, SUB. 10.

Criteri adottati per il calcolo della superficie commerciale

L'allegato 2 del manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, redatto dall'Agenzia Del Territorio, riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale". Per il suddetto computo, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), l'Agenzia Delle Entrate fornisce i criteri di valutazione delle superfici, distinguendo per ognuno il modo e le percentuali di considerazione delle aree ai fini della determinazione della superficie commerciale. Nello specifico, si distingue:

- a. **IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**, unità immobiliare parte di un edificio.
Si deve tenere conto di:
 - a. Vani principale e accessori diretti:
 - i. Superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (fino a uno spessore massimo di cm 50) ad uso esclusivo dell'abitazione;



- ii. Dei muri divisorii, confinanti con altre abitazioni e/o altri luoghi al di fuori dell'oggetto di stima, computati nella misura massima del 50% e, pertanto, fino a uno spessore massimo di cm 25;
- b. Vani principale e accessori diretti:
 - i. Balconi, terrazze e similari si computano fino al contorno esterno.
 - ii. Giardini, parchi o aree scoperte di uso esclusivo della proprietà, misurati fino al confine della proprietà ovvero, se questo è delimitato da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.
- c. Pertinenze esclusive e accessorie a servizio dell'unità immobiliare.
 - i. Cantine, soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale, etc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

L'agenzia delle entrate prevede di considerare le suddette superfici, in funzione della tipologia dell'oggetto da stimare, nel seguente modo:

- **UNITÀ IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO**, i precedenti punti seguono i seguenti criteri:
 - a. Vengono computati al 100%
 - b. Vengono computati come:
 - Balconi, terrazze e similari.
 - Qualora direttamente comunicanti con la proprietà principale, nella misura del 30% fino ai 25mq, del 10% per l'eccedenza.
 - Qualora NON direttamente comunicanti con la proprietà principale, nella misura del 15% fino a 25 mq, del 5% per l'eccedenza.
 - Giardini, Parchi e aree scoperte. Nella misura del 10% della superficie, fino alla misura della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; al 2% per le superfici eccedenti detto limite.
 - c. Nella misura del 50% quando direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, altrimenti al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori
- **INTERO EDIFICIO**, i precedenti punti seguono i seguenti criteri:
 - a. Vengono computati al 100%. Eccezione è fatta per le scale, che vengono computate come la propria proiezione in pianta, una sola volta per l'intero edificio.
 - b. Vengono computati come:
 - Balconi, terrazze e similari.
 - Qualora direttamente comunicanti con la proprietà principale, nella misura del 30% fino ai 25mq, del 10% per l'eccedenza.
 - Qualora non direttamente comunicanti con la proprietà principale, nella misura del 15% fino a 25 mq, del 5% per l'eccedenza.
 - Giardini, Parchi e aree scoperte. Nella misura del 10% della superficie, fino a un quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. Al 2% per le superfici eccedenti detto limite.
 - c. Nella misura del 50% quando direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, altrimenti al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori. Nel secondo caso, se per ragioni particolari il tecnico lo



ritiene opportuno, è possibile variare i coefficienti sopra indicati, ma ne dovrà essere fatta opportuna motivazione.

- d. Non vengono considerati ai fini del calcolo dell'area utile:
- I vuoti tra il terreno e la superficie inferiore del fabbricato.
 - Gli spazi all'interno dei tetti ventilati.
 - I terrazzi non soggetti a calpestio o non praticabili.
 - La superficie occupata dalle canne di aereazione o fumarie, dai camini e dai cavedi.
 - La superficie o gli ambienti occupati da locali tecnici.
 - Le rampe, gli ascensori e simili.
 - Gli scivoli ed i corselli di accesso ai garage o ai piani interrati.

Estimo degli immobili

Scopo dell'Estimo è valutare, con i mezzi e le informazioni in possesso del tecnico, il VALORE dell'oggetto (o degli oggetti) di contesa in funzione dello scopo per cui si procede all'operazione. Questo VALORE, da non confondersi col PREZZO dell'oggetto che ne è un caso particolare, rappresenta la quantità di moneta interscambiabile con un diritto sul bene al tempo di riferimento della stima.

L'estimo immobiliare, quindi, consiste nel valutare il valore monetario di un diritto (come la locazione o la proprietà) nelle condizioni del mercato immobiliare nel periodo di riferimento della stima. Per fare ciò, il metodo più utilizzato, e di maggior consenso tra gli studiosi della materia, consiste nella STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA, che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere, ma spesso all'interno di uno stesso mercato omogeneo è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del "**valore di mercato**" risultano più significative di altre.

Si procede quindi ad identificare gli elementi e le caratteristiche caratterizzanti sia il bene da stimare, sia gli elementi presi a confronto. Una volta fissati, si procede a raccogliere tutti i dati necessari nel suddetto mercato di riferimento, ponderarli, elaborarli e peregularli fino a che non sia possibile giungere alla formulazione finale di un giudizio di stima obiettivo. In particolare questo momento del giudizio di stima si sostanzia nella ricerca dei valori di mercato relativi ad immobili di pari appetibilità e caratteristiche, ricadenti in zone adiacenti o prossime al bene da stimare.

L'indagine, in siffatta circostanza, ha interessato beni caratterizzati da determinati fattori ed aspetti intrinseci;

tra cui, per citarne alcuni tra i principali, vengono considerati:

- *Ubicazione.*
- *Destinazione d'uso.*
- *Categoria.*
- *Stato di conservazione e manutenzione*
- *Consistenza generale*



- Presenza di servizi o specifiche tali da modificare l'usufruità del bene aumentandone il prestigio se

presenti, o diminuendolo se mancanti.

Formazione dei lotti

LOTTO UNICO

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO A MARIGLIANELLA (NA) – VIA BENEDETTO CROCE 18, PIANO TERRA-PRIMO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 581, SUB. 10.

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per:

- le abitazioni ricadenti nella zona Centrale/ centro storico di Mariglianella (NA) un prezzo di mercato medio di €1.379,52 circa per metro quadrato di superficie commerciale

A) RICERCHE DI MERCATO

| Annunci immobiliari di zona | | | |
|------------------------------------|--------|----------|---------|
| 260.000,00 € | 145,00 | 1.793,10 | euro/mq |
| 279.000,00 € | 212,00 | 1.316,04 | euro/mq |
| 210.000,00 € | 204,00 | 1.029,41 | euro/mq |
| | Media | 1.379,52 | euro/mq |

Tabella 4 - Annunci immobiliari

B) OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE - OMI

La Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) del sito dell'Agenzia del Territorio, fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di Mariglianella (NA):



Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: MARIGLIANELLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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 | 970 | 1500 | L | 3 | 4,6 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 660 | 1000 | L | 2 | 3,1 | L |
| Box | NORMALE | 560 | 850 | L | 2,2 | 3,3 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 1000 | 1550 | L | 3,1 | 4,8 | L |

Figura 8 – Quotazioni Immobiliari O.M.I.

Il valore medio di mercato, secondo le quotazioni OMI per il semestre 2 del 2022 è di **€/mq 1.235,00**

C) BORSINO IMMOBILIARE

La Banca dati del Borsino Immobiliare fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di Mariglianella (NA):

Quotazioni di **Vendita** Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo: Euro **1.059** Valore medio: Euro **1.403** Valore massimo: Euro **1.747** Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo: Euro **892** Valore medio: Euro **1.185** Valore massimo: Euro **1.478** Valuta subito questo immobile

Figura 9 – Quotazioni Immobiliari Borsino Immobiliare

Il valore medio di mercato, secondo il Borsino Immobiliare è di **€/mq 1.185,00**



Dunque, il valore medio tra le ricerche di mercato, i valori O.M.I. ed i valori del Borsino Immobiliare è pari a **€/mq 1.266,51**.

Successivamente, si è tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche estrinseche.

Il coefficiente complessivo K per il bene è pari a **0,96**.

| Caratteristiche | Coefficiente di riduzione (k) |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Localizzazione | 1,10 |
| Collegamenti sufficienti | 1,00 |
| Posizione normale | 0,95 |
| Sup. compresa tra 121 e 180 mq | 0,90 |
| Luminosità sufficiente | 1,00 |
| Pertinenze esclusive/spazi comuni | 1,30 |
| Vetustà | 1,00 |
| Costruzione c.a. | 1,07 |
| Piano terra | 0,90 |
| Impianti | 0,95 |
| Infissi | 0,95 |
| Pavimenti | 1,00 |
| Bagni | 0,95 |
| Finiture | 1,00 |
| Manutenzione | 0,95 |
| Coefficiente complessivo k | 0,96 |

Tabella 5 – Tabella dei coefficienti di riduzione

Con i dati così elaborati, si ottiene la situazione di tabella seguente:

| Coefficiente complessivo K | Valore medio unitario (V.M.U.) [€/mq] | Superficie commerciale [mq] | Valore di stima provvisorio [€] |
|-----------------------------------|--|------------------------------------|--|
| 0,96 | 1.266,51 | 175,08 | 212.870,94 |
| | | Totale Bene: | 212.870,94 |

Tabella 6 – Tabella riepilogativa

Per determinare il valore finale di stima occorre decurtare al valore provvisorio determinato i seguenti importi:



- Una decurtazione del 5% per assenza di garanzie sui vizi del bene venduto:
€ 212.870,94 x 0,05 = € **10.643,55**;
- Una decurtazione di € **1.000,00** per l'aggiornamento della planimetria catastale e dell'elaborato planimetrico;
- Una decurtazione forfettaria di € **5.000,00** per la costituzione della servitù di passaggio sul cortile per il raggiungimento del lastrico solare;
- Una decurtazione forfettaria di € **5.000,00** per la presentazione della pratica edilizia in Sanatoria (S.C.I.A.) per ripristinare lo stato dei luoghi.

Il valore definitivo del bene è di: € 212.870,94 - € 10.643,55 - € 1.000,00 - € 5.000,00 - € 5.000,00 = € **191.227,39** => € **191.200,00**.

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.

Casalnuovo di Napoli, li 23/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Sarno Emanuele



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO - € 191.200,00

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mariglianella (NA) - Via Benedetto Croce n.18, scala U, piano T-1, censito in C.F. al foglio 2, particella 581, subalterno 10, categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 167 mq, rendita € 482,89.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 210/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Appartamento | |
|---|--|
| Ubicazione: | Mariglianella (NA) - Via Benedetto Croce n.18, scala U, piano T-1 |
| Diritto reale: | Quota 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 581, Sub. 10, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 581, Qualità Ente Urbano |
| Stato conservativo: | <p>A seguito dell'accesso effettuato è emerso che, l'immobile oggetto di pignoramento, risulta essere in buono stato di conservazione. Al piano terra nei due ambienti, la cucina ed il w.c. sottoscala, è presenta una pavimentazione in piastrelle ceramiche, mentre alcune pareti verticali sono rivestite in piastrelle fino ad un'altezza di circa 1,50 mt, per le pareti della cucina, e di circa 1,80 mt, per le pareti del w.c. sottoscala, diversamente la restante parte delle mura sono tinteggiate. I soffitti sono rifiniti con vernice bianca. Allo stesso modo, anche le pareti verticali dell'androne scale, sono rivestite con pietre naturale fino ad un'altezza di circa 1,20 mt, mentre le pavimentazioni e le stesse rampe sono in marmo. Al piano primo, il bene presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti, diverse per colore e dimensioni nei due bagni e sui balconi. Le pareti dell'appartamento, sono tinteggiate con colori tenui, ad eccezione di una parete tinteggiata con un colore scuro. Diversamente, sulle pareti verticali dell'angolo cucina e nei bagni sono presenti rivestimenti con piastrelle. I soffitti sono tinteggiati di bianco. Complessivamente la tinteggiatura si presenta in un buono stato conservativo. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di colore rosso, mentre gli infissi interni sono in pvc di colore bianco. Alcune aperture presentano il doppio infisso, sommariamente si presentano in un buon stato conservativo. L'unità immobiliare è dotata dell'impianto elettrico ed idrico che appaiono funzionanti, inoltre sono presenti caloriferi e condizionatori. Mentre per l'allaccio del gas, è presente un serbatoio di GPL interrato in comune con un'altra unità immobiliare. A seguito di quest'analisi, è possibile classificare lo stato conservativo del bene come buono. Si precisa che la funzionalità degli impianti, nonché la loro autonomia funzionale non sono potuti essere stati testati in sede di accesso, così come la loro rispondenza alle relative normative di settore.</p> <p>L'area cortilizia esterna, presenta una pavimentazione in pietra naturale, mentre sulle pareti verticali, fino ad un'altezza di circa 1,50 mt è presente un rivestimento in pietre, mentre la restante parte delle pareti sono tinteggiate.</p> <p>Nel complesso, il bene si presenta in un buono stato conservativo, anche se sono evidenti distacchi degli intonaci dislocati in vari punti delle pareti verticali esterne e sui soffitti dei balconi al piano primo.</p> <p>Si segnala la presenza di danni da muffe e ponti termici nel bagno 1 dell'appartamento, al piano primo.</p> |
| Descrizione: | Appartamento ubicato a Mariglianella (NA) - Via Benedetto Croce n.18, scala U, piano T-1, censito in C.F. al foglio 2, particella 581, subalterno 10, categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 167 mq, rendita € 482,89. |
| Vendita soggetta a IVA: | NO |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | Occupato dall'esecutato, sig. ...omissis.... |

