

TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sarno Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2024 R.G.E.,
promossa da

...OMISSISS...

Codice fiscale: ...omississ...

...omississ...

...omississ...

Contro

...OMISSISS...

Codice fiscale: ...OMISSISS...

Via ...omississ...

...omississ...



Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	8
ConSISTENZA.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità.....	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	15
Stima / Formazione lotti	17
Lotto 2.....	22
Completezza documentazione ex art. 567	22
Titolarità	23
Confini.....	23
ConSISTENZA.....	23
Cronistoria Dati Catastali	24
Dati Catastali	24
Stato conservativo	25
Parti Comuni.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici	26
Caratteristiche costruttive prevalenti	26
Stato di occupazione	26
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità.....	28
Normativa urbanistica	29
Regolarità edilizia	31



Stima / Formazione lotti	33
Lotto 3	34
Completezza documentazione ex art. 567	34
Titolarità	35
ConSISTENZA.....	35
Confini.....	36
Cronistoria Dati Catastali.....	37
Dati Catastali	38
Stato conservativo	42
Parti Comuni.....	43
Servitù, censo, livello, usi civici	43
Caratteristiche costruttive prevalenti	43
Stato di occupazione	44
Provenienze Ventennali.....	44
Formalità.....	46
Normativa urbanistica	47
Regolarità edilizia	49
STIMA.....	52
LOTTO 3	52
Lotto 4	57
Completezza documentazione ex art. 567	57
Titolarità	57
Confini.....	57
Cronistoria Dati Catastali	58
ConSISTENZA.....	58
Dati Catastali	58
Stato conservativo	59
Parti Comuni.....	60
Servitù, censo, livello, usi civici	60
Caratteristiche costruttive prevalenti	60
Stato di occupazione	60
Provenienze Ventennali.....	60
Formalità.....	62
Normativa urbanistica	63
Regolarità edilizia	64
Stima / Formazione lotti	66
LOTTO 4	66
Riepilogo bando d'asta.....	70



All'udienza del 11/07/2024, il sottoscritto Ing. Sarno Emanuele, con studio in Via Roma, 148 - 80013 - Casalnuovo di Napoli (NA), email emanuele.sarno@libero.it; amestudiotechico@libero.it; PEC emanuele.sarno@ordingna.it, Tel. 081 52 24 738, è stato nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/07/2024 ha accettato l'incarico ed ha prestato giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Abitazione ubicata in Marigliano (NA) alla Via San Marcellino, civ. nn. 24 - 26A, piano terra, censito in C.F. al foglio 17, particella 473, sub. 2, categoria catastale C/1;
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato in Marigliano (NA) alla Via San Marcellino, civ. n. 26A, piano primo, censito in C.F. al foglio 17, particella 473, sub. 11, categoria catastale A/3;
- **Bene N° 3** - Garage ubicato in Marigliano (NA) alla Via San Marcellino, civ. n. 26, piano terra, censito in C.F. al foglio 17, particella 473, sub. 10, categoria catastale C/6;
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato in Marigliano (NA) alla Via San Marcellino, civ. n. 26A, piano secondo, censito in C.F. al foglio 17, particella 473, sub. 12, categoria catastale A/3;
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato in Marigliano (NA) alla Via San Marcellino, civ. n. 26A, piano terzo, censito in C.F. al foglio 17, particella 473, sub. 13, categoria catastale C/2;
- **Bene N° 6** - Negozio ubicato in Marigliano (NA) alla Via San Marcellino, civ. n. 28, piano terra, censito in C.F. al foglio 17, particella 473, sub. 9, categoria catastale C/1.

BENE N° 1 - ABITAZIONE UBICATA IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. NN. 24-26A, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 2

L'unità immobiliare oggetto della procedura è un'abitazione di tipo ultra popolare sita in Marigliano (NA) alla via San Marcellino, civ. nn. 24-26A e fa parte di un edificio residenziale che si articola su tre piani fuori terra.

L'accesso al cespite avviene sia da via San Marcellino, civ. n. 24 e sia dal vano scala comune.

Il negozio è composto da due locali ed un bagno.

Il bene ha pareti e soffitti tinteggiati di bianco, ad esclusione delle pareti del bagno, le quali sono rivestite in gres effetto marmo a tutt'altezza. Le pavimentazioni, in tutti gli ambienti, sono in gres. Il cespite è dotato di infissi di colore bianco in pvc; le porte interne sono di colore bianco in tamburato di legno.

In fase di sopralluogo, si è rilevata la presenza di n. 2 condizionatori. Non è stato possibile accertare la presenza degli impianti della cucina, per la presenza di arredi accantonati. Allo stato sono da considerarsi assenti.



Si precisa che non è stato possibile accertare la completa funzionalità degli impianti, pertanto ai fini della presente relazione gli stessi sono da considerarsi come da adeguare o non funzionanti.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26A, PIANO PRIMO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 11

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un'abitazione di tipo civile (catastalmente popolare) sita in Marigliano (NA), alla via San Marcellino, civ. n. 26A e fa parte di un edificio residenziale che si articola su tre piani fuori terra.

L'accesso al fabbricato avviene dal passaggio coperto, carrabile e pedonale, che conduce al vano scala comune.

L'appartamento è composto da una cucina/soggiorno, due camere, un bagno, un ripostiglio ed un corridoio. Il cespite è dotato di un balcone, prospiciente il lato Est e che permette l'affaccio su via San Marcellino.

L'unità immobiliare ha soffitti e pareti verticali tinteggiate di colore bianco, ad esclusione della porzione di cucina e del bagno, le cui pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche.

In tutti gli ambienti, è presente una pavimentazione in graniglia di marmo, ad eccezione della pavimentazione del bagno in mattonelle ceramiche.

Gli infissi interni sono in legno di colore marrone; inoltre, il bene è provvisto di tapparelle elettriche, quali oscuranti esterni. Le porte interne sono in tamburato di legno.

L'immobile è dotato di condizionatori, presenti in una camera da letto e nel cucina/soggiorno. Inoltre, si rilevano la presenza di due caloriferi a gas da parete, nella cucina/soggiorno e nel corridoio.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico, di riscaldamento ed elettrico che appaiono funzionanti.

Tuttavia, in fase di accesso, non è stato possibile accertare la funzionalità degli impianti ed il rispetto delle normative di settore, pertanto ai fini della presente relazione gli stessi sono da considerarsi da adeguare o non funzionanti.

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

BENE N° 3 GARAGE UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, PARTICELLA 473, SUB. 10

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un garage sito nel comune di Marigliano (NA) alla via San Marcellino, civ. n. 26 e fa parte di un edificio residenziale composto da tre piani fuori terra.

L'accesso al fabbricato avviene dal passaggio coperto, carrabile e pedonale, che conduce al vano scala comune.

Percorso il passaggio coperto de quo, si accede all'area cortilizia comune, censita in C.T. al foglio 17, p.la 802; il bene è collocato sul lato sinistro.

Il garage è composto da un unico ambiente ed ha le pareti verticali rivestite parzialmente con piastrelle, mentre la restante parte superiore ed il soffitto sono intonacati. La pavimentazione è in gres.

Il cespite è dotato di un doppio ingresso tramite le serrande in acciaio ed un vano finestra posto sul lato Est.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico che appare funzionante.

Tuttavia, in fase di accesso, non è stato possibile accertare la funzionalità dell'impianto ed il rispetto delle normative di settore, pertanto ai fini della presente relazione lo stesso è da considerarsi come da adeguare o non funzionanti.

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26A, PIANO SECONDO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, PARTICELLA 473, SUB. 12

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un'abitazione di tipo civile (catastalmente popolare) sita in Marigliano (NA) alla via San Marcellino, civ. n. 26A e fa parte di un edificio residenziale che si articola su tre piani fuori terra.

L'accesso al fabbricato è consentito dal passaggio coperto, carrabile e pedonale, posto su via San Marcellino che conduce al vano scala comune.

Il cespite è composto da una cucina soggiorno, tre camere, due bagni, una cabina armadio, un corridoio e due ripostigli. È inoltre presente un balcone, prospiciente il lato Est e che permette l'affaccio su via San Marcellino.

Le pareti verticali ed i soffitti del bene sono tinteggiati, ad eccezione delle pareti dei bagni e della porzione di cucina, le cui pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche. Le pavimentazioni, in tutti gli ambienti, sono in piastrelle ceramiche.

Il cespite è dotato di infissi interni di colore bianco e di tapparelle avvolgibili elettriche, che hanno la funzione di oscuranti esterni.

In fase di accesso, si è rilevata la presenza, in tutti gli ambienti, di termoarredi e di condizionatori, solo nei vani principali.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento che appaiono funzionanti.

Tuttavia, in fase di accesso, non è stato possibile accertare la funzionalità degli impianti ed il rispetto delle normative di settore, pertanto ai fini della presente relazione gli stessi sono da considerarsi da adeguare o non funzionanti.

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

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26A, PIANO TERZO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, PARTICELLA 473, SUB. 13

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un deposito sito in Marigliano (NA), in via San Marcellino, civ. n. 26A e fa parte di un edificio residenziale composto da tre piani fuori terra.

L'accesso al fabbricato avviene dal passaggio coperto, carrabile e pedonale, che conduce al vano scala comune.



Il piano è composto da una porzione occupata dal deposito, dal torrino scale e dal lastrico solare.

Il deposito è composto da un unico vano e da un bagno.

Allo stato attuale, il cespite ha il soffitto e le pareti verticali intonacate di bianco, ad esclusione delle pareti del bagno, le quali sono rivestite parzialmente con lastre di gres; la pavimentazione è in gres.

L'unità immobiliare è dotata di aperture in pvc di colore bianco e porte in tamburato di legno di colore bianco.

Altresì, è dotato di impianto elettrico ed idrico.

Tuttavia, in fase di accesso, non è stato possibile accertare la funzionalità degli impianti ed il rispetto delle normative di settore, pertanto ai fini della presente relazione gli stessi sono da considerarsi da adeguare o non funzionanti.

Come precedentemente anticipato, la restante porzione del piano è occupata da un lastrico solare, delimitato da un parapetto, la cui pavimentazione è rappresentata dalla guaina bituminosa.

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

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 28, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, PARTICELLA 473, SUB. 9

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un negozio sito in Marigliano (NA), alla via San Marcellino, civ. n. 28 e fa parte di un edificio residenziale composto da tre piani fuori terra.

L'accesso al bene avviene da via San Marcellino, ma allo stato attuale tale ingresso risulta transennato.

Il bene è composto da un unico ambiente allo stato grezzo, privo di pavimenti, intonaci ed impianti.

LOTTO 1

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Abitazione ubicata in Marigliano (NA) alla Via San Marcellino, civ. nn. 24 - 26A, piano terra, censito in C.F. al foglio 17, particella 473, sub. 2, categoria catastale C/1;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa e l'unità immobiliare appare correttamente pignorata, sebbene in fase di sopralluogo, si è appreso che i numeri civici corretti dell'unità immobiliare sono 24 e 26A, in luogo di 28.

TITOLARITÀ

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

- ...omississ... (Proprietà 1000/1000)

Nato a ...omississ... il ...omississ...



Codice fiscale: ...OMISSISS...

Residente in via ...omississ...

...omississ...

Dal certificato di matrimonio, rilasciato dal comune di ...omississ..., si rileva che il sig. ...omississ... si è unito in matrimonio con la sig.ra ...omississ..., a ...omississ...

Tuttavia, con provvedimento del Tribunale di Nola in data 13/01/2021, R.G. n. 3203/2020, è stato omologato il verbale di separazione personale fra i coniugi di cui sopra. Tale provvedimento vale anche quale scioglimento della comunione ai sensi dell'art. 191 comma 2 c.c., introdotto dall'art. 2 comma 1 della Legge 16 Maggio 2015 n. 55.

CONFINI

L'unità immobiliare confina a Est con via San Marcellino, a Nord con androne comune, a Ovest con area cortilizia, identificata in C.T. al foglio 17, p.lla 802 e a Sud con particella 602.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Locale 1	19,67 mq	1,00	19,67 mq	T
Locale 2	12,33 mq	1,00	12,33 mq	T
Bagno	4,02 mq	1,00	4,02 mq	T
Muri comunicanti	3,89 mq	1,00	3,89 mq	T
Muri non comunicanti	8,54 mq	0,50	1,95 mq	T
Tramezzi e partizioni	3,62 mq	1,00	3,62 mq	T
Totale superficie convenzionale:			50,13 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1974 ad oggi	-	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 576 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 0380
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	...omississ..., nato a ...omississ... il ...omississ...	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 473, Sub. 2 Categoria C/1 Cl.6, Cons. 28

		Rendita € 0,30, L. 588 Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	...omississ..., nato a ...omississ... il ...omississ...	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 473, Sub. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 28 Rendita L. 1.005.200 Piano T
Dal 09/11/2015 al 21/11/2017	...omississ..., nato a ...omississ... il ...omississ...	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 473, Sub. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 28 Superficie catastale 44 mq Rendita € 519,14 Piano T
Dal 21/11/2017 ad oggi	...omississ..., nato a ...omississ... il ...omississ...	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 473, Sub. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 28 Superficie catastale 39 mq Rendita € 519,14 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - ABITAZIONE UBICATA IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. NN. 24-26A, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	473	2		C1	6	28	39 mq	519,14 €	T	

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
17	576				Ente Urbano		0380 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale per la categoria C/1 (Negozio), la quale non risulta conforme alla destinazione d'uso.

 Demolizioni
 Costruzioni



Figura 1 - Confronto catastale - planimetria piano terra

Dal confronto tra la planimetria catastale, presentata in data 01/04/1983, e lo stato dei luoghi (Cfr. All. 3 - Grafici), si rilevano:

- Lievi difformità interne;
- Lievi difformità dei prospetti per la diversa ampiezza delle bucatore.

Si specifica che in visura catastale è indicato erroneamente il numero civico 28, ma di fatto, a seguito del sopralluogo, si è appreso che i numeri civici corretti sono i 24 e 26A.

Si precisa, altresì, che la destinazione d'uso (C/1) indicata in visura catastale non è conforme alla destinazione d'uso.

Lo scrivente ha tenuto conto di tali circostanze nella procedura di stima del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

A seguito del sopralluogo, si è potuto constatare che lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è classificabile come buono.

Il cespite è composto da due locali ed un bagno.

Il bene ha pareti e soffitti tinteggiati di bianco, ad esclusione delle pareti del bagno, le quali sono rivestite in gres a tutt'altezza. Le pavimentazioni, in tutti gli ambienti, sono in gres. Il cespite è dotato di infisso di colore bianco in pvc; le porte interne sono di colore bianco in tamburato di legno. Sono, altresì, presenti n. 2 condizionatori.

L'unità immobiliare è stata oggetto di recenti lavori di ammodernamento.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare gode dei diritti sulle parti comuni di cui all'art. 1117 c.c. e di ogni accessione e pertinenza, in particolare con i proporzionali diritti sull'androne e sul cortile p.lla 802, così come riportato nell'atto di provenienza, al quale comunque si rimanda.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù trascritte.

Nel comune di Marigliano non ci sono terreni gravati da usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato realizzato con struttura verticale in muratura e solai in latero-cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1975 ad oggi	...omississ..., (proprietà 1/1), nato a ...omississ... il ...omississ..., Codice Fiscale: ...OMISSISS...	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Ariola	24/03/1975	48021	10150
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Caserta	18/04/1975	7586	6771
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Nola	07/04/1975	913	

La consistenza immobiliare, per la quota dell'intera proprietà (1/1), è pervenuta al sig. ...omississ...per atto di compravendita, del 24/03/1975 per Notaio Giuseppe Ariola, n. rep. 48021 e n. racc. 10150, dal sig. ...omississ...

L'atto di compravendita è stato successivamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta in data 18/04/1975, RG. n. 7586 e RP. n. 6771.



La nota di trascrizione del pignoramento, del 25/03/2024, RG. n. 11836 e RP. n. 9678, n. rep. 1565/2024, è a favore di ...omississ..., C.F.: ...omississ..., per la quota di 1/1, contro ...omississ..., nato a ...omississ... il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., per la quota di 1/1.

In virtù di contratto di cessione dei rapporti giuridici in blocco, ai sensi dell'art. 58 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia (D.Lgs 1/09/1993 n. 385), stipulato in data ...omississ..., la società ...omississ..., ha acquistato da ...omississ...il portafoglio di crediti deteriorati, di cui alla cessione precedente del ...omississ...tra i crediti oggetto di cessione, è compreso quello originariamente vantato dalla ...omississ...(successivamente fusa per incorporazione in ...omississ...in seguito dalla stessa ceduto a ...omississ...

Con atto di mutuo fondiario del 01/06/1993, a firma del Notaio Giustino Rossi, n. rep. 8860 e n. racc. 2313, la ...omississ...ha concesso al sig. ...omississ...un mutuo fondiario di lire 150.000.000 (pari ad € 77.478,53), da rimborsare ratealmente alle condizioni e con gli interessi previsti nel contratto medesimo. A garanzia di detto mutuo, il sig. ...omississ...ha consentito di iscrivere un'ipoteca volontaria sugli immobili de quo, in favore ...omississ...

Tale ipoteca, è stata iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta, in data 08/06/1993, RG. n. 13132 e RP. n. 1223, in favore di ...omississ...contro il sig. ...omississ..., per la piena proprietà degli immobili de quo.

L'ipoteca volontaria, a garanzia di mutuo fondiario di cui sopra, del 08/06/1993, RG. n. 13132 e RP. n. 1223, è stata rinnovata ed iscritta presso la Conservatoria di Caserta in data 30/05/2013, RG. n. 18585 e RP. n. 1495, a favore di ...omississ..., contro il sig. ...omississ....

Nella su indicata nota di iscrizione, sono stati inseriti correttamente i beni oggetto di pignoramento.

Si annovera, altresì, una successiva nota di iscrizione del 30/12/1994, RG n. 32405 e RP. n. 3210, relativa all'ipoteca volontaria (art. 2821 c.c.) concessa a garanzia di mutuo, di lire 120.000.000. Tale ipoteca è iscritta sui beni oggetto del presente pignoramento a favore di ...omississ...contro il sig. ...omississ..., per la quota di 1/1. Tale ipoteca è iscritta correttamente su tutti i beni oggetto del pignoramento.

Tuttavia, non risulta essere iscritta alcuna ipoteca di rinnovazione per la predetta ipoteca, RG n. 32405 e RP. n. 3210 del 30/12/1994.

Ancora, si annovera la trascrizione di un atto esecutivo relativo al verbale di pignoramento immobili del 08/07/1997, RG. n. 16314 e RP. n. 12618, n. rep. 33171, della consistenza immobiliare oggetto del pignoramento, da parte della società ...omississ...contro il sig. ...omississ....

Si specifica che tale pignoramento fa riferimento alla procedura RG. n. 264/1997 che risulta estinta, poiché improcedibile per fallimento, in data 13/02/2012.

Nel presente procedimento, è intervenuta ...omississ..., quale ...omississ... per la somma di € 954.652,23, come da nota di iscrizione, derivante da ipoteca legale iscritta a ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973), RG. n. 5800 e RP. n. 497 del 25/02/2015, a favore di ...omississ...con sede ...omississ... contro ...omississ..., per l'intera quota della consistenza, oggetto del presente procedimento.

Altresì, è intervenuta, nel presente procedimento, ...omississ..., per la somma di € 64.562,48.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 28/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Derivante da Concessione a garanzia di cambiali
Iscritto a Caserta il 30/07/1992
Reg. gen. 20707 - Reg. part. 2030
Quota: 1/1
A favore ...omississ...
Contro ...omississ...
Tale ipoteca è stata cancellata - annotazione n. 81 del 20/01/1994
- **Ipoteca volontaria**
Derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caserta il 08/06/1993
Reg. gen. 13132 - Reg. part. 1223
Quota: 1/1
A favore di ...omississ.....omississ...
Contro ...omississ...
- **Ipoteca volontaria**
Derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caserta il 30/12/1994
Reg. gen. 32405 - Reg. part. 3210
Quota: 1/1
A favore di ...omississ.....omississ...
Contro ...omississ...
- **Ipoteca in rinnovazione**
Derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caserta il 30/05/2013
Reg. gen. 18585 - Reg. part. 1495
Quota: 1/1
A favore di ...omississ.....omississ...
Contro ...omississ...
- **Ipoteca legale**
Derivante da Ruolo art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973
Iscritto a Caserta il 25/02/2015
Reg. gen. 5800 - Reg. part. 497
Quota: 1/1
A favore di ...omississ...
Contro ...omississ...

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento degli immobili**
Trascritto a Caserta il 08/07/1997

Reg. gen. 16314 - Reg. part. 12618

Quota: 1/1

A favore di ...omississ.....omississ...

Contro ...omississ... - FORMALITA' DA CANCELLARE PER ESTINZIONE -

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

Trascritto a Caserta il 25/03/2024

Reg. gen. 11836 - Reg. part. 9678

Quota: 1/1

A favore di ...omississ...

Contro ...omississ...

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Marigliano è dotato di Piano Urbanistico Comunale - PUC, approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 70 del 14/05/2021.

Dall'analisi della cartografia si rileva quanto segue:

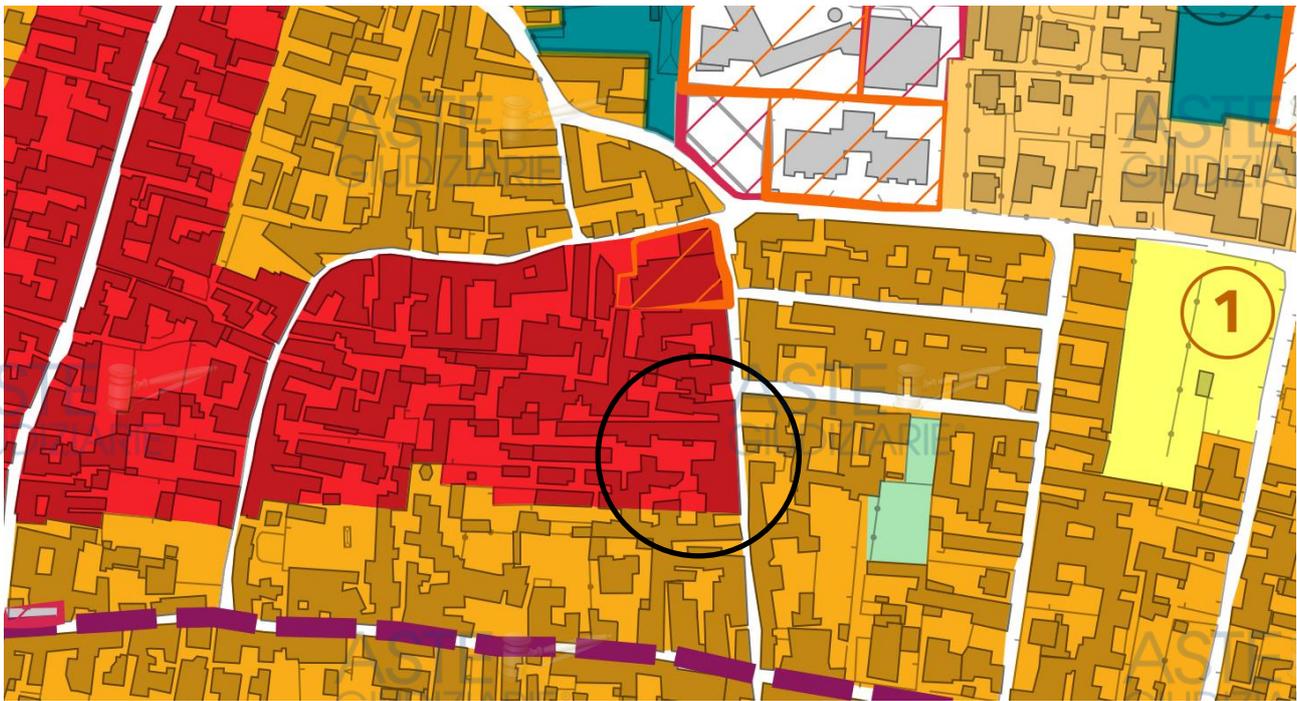


Figura 2 - Stralcio della tavola Ps02b

La Tavola PS02b evidenzia che le unità immobiliari ricadono nell'ambito "Insedimenti d'impianto dei nuclei storici".

L'art. 33 - Insedimenti di impianti dei nuclei storici sancisce che:

1. Il PUC valorizza i tessuti insediativi, gli edifici, gli impianti, la viabilità, i manufatti e le sistemazioni antiche di interesse storico-culturale, includendo nella valorizzazione anche le parti dei relativi contesti da considerare inscindibilmente connessi sotto il profilo storico-percettivo ai citati elementi;
2. In particolare, è prescritta la conservazione di masserie ubicate ed integrate nel sistema insediativo, promuovendone l'utilizzazione a fini sociali e culturali;

3. Per tutti i nuclei insediativi storici individuati dalla disciplina strutturale si prescrive la redazione di Piani di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata ai sensi degli art. 28 e 30 della L. 457/78, dell'art. 16 della L. 179/92 e del D. M. 1/12/94 (programmi di recupero urbano);
4. Nelle more di approvazione dei suddetti Piani di Recupero sono ammessi per tali tessuti edilizi esclusivamente interventi di:
- Manutenzione ordinaria;
 - Manutenzione straordinaria;
 - Risanamento conservativo;
 - Interventi di adeguamento sismico ed efficientamento energetico.

Sono consentiti, inoltre, l'eliminazione dei corpi di fabbrica aggiunti incongrui per la creazione e l'ampliamento degli spazi liberi.

5. Nello strumento urbanistico esecutivo dovranno essere indicati materiali, pavimentazioni, sistemazioni esterne, alberature compatibili con i caratteri architettonici del complesso;
6. Solo nelle porzioni di edificio attualmente già adibite ad abitazioni è consentita la permanenza delle funzioni residenziali;
7. Fermo quanto previsto al comma 6, le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:
- Servizi sociali di proprietà pubblica e di gestione pubblica;
 - Sale per attività museali, espositive e culturali;
 - Attività artigianali con esclusione delle attività insalubri;
 - Attività di commercio al dettaglio;
 - Attività di ristorazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato realizzato in parte in data antecedente al 1967 e successivamente è stato oggetto di ristrutturazione e/o trasformazione mediante i titoli abilitativi richiesti dal sig. ...omississ....

In data ...omississ...il sig. ...omississ..., nella qualità di proprietario del fabbricato ubicato in via San Marcellino, ha richiesto al comune di Marigliano il rilascio della licenza edilizia per la trasformazione di un fabbricato esistente alla via S. Marcellino n. 26; in data ...omississ..., il Comune ha rilasciato al sig. ...omississ...la Licenza Edilizia n. ...omississ... ad eseguire gli interventi richiesti.

In data ...omississ..., il sig. ...omississ...ha informato il Comune che i lavori sarebbero iniziati in data ...omississ...e che sarebbero stati eseguiti dall'impresa ...omississ..., con sede ...omississ...

Il titolo è provvisto di relazione tecnica e grafici.

La trasformazione ha generato due appartamenti di due vani ed accessori con solai realizzati in c.a. e laterizi e divisori interni realizzati con blocchetti di argilla dello spessore di 8 cm e malta cementizia.

In data ...omississ...è stata protocollata al n. ...omississ... la comunicazione di inizio lavori asseverata - C.I.L.A., presentata dal sig. ...omississ...

Il titolo è provvisto di relazione tecnica e di grafici.

L'intervento a farsi ha riguardato la ristrutturazione delle facciate del fabbricato mediante il Bonus Facciate, di cui alla Legge n. 178/2020 e ss.mm.ii..

Il progettista delle opere architettoniche è il ...omississ...e l'Impresa esecutrice è la ...omississ...con sede in ...omississ...

Giova precisare che in data ...omississ...lo scrivente ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Marigliano, assunta al prot. n. ...omississ..., al fine di poter visionare ed estrarre copia di tutti i titoli abilitativi relativi all'immobile sito in Marigliano alla via San Marcellino, censito in C.F. al foglio 17, p.lla 473, subb. 2, 9, 10, 11, 12 e 13 in ditta catastale ai sig.ri:

- ...omississ..., nato a ...omississ...il ...omississ..., codice fiscale: ...OMISSISS...;
- ...omississ..., nato a ...omississ..., codice fiscale: ...OMISSISS....

In data 24/10/2024 è stata espletata la richiesta di accesso agli atti ed è stato possibile visionare ed estrarre copia dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. ...omississ...del ...omississ...;
- Licenza Edilizia n. ...omississ...del ...omississ...;
- S.C.I.A. n. ...omississ...prot. ...omississ...del ...omississ...;
- C.I.L.A. n. ...omississ...prot. ...omississ...del ...omississ....

Pertanto, le verifiche di conformità edilizia sono state effettuate, per quanto riguarda il volume con la L.E. n. ...omississ..., per quanto riguarda le partizioni interne con la C.I.L.A. n. ...omississ....

La destinazione d'uso ad abitazione è stata evinta dall'impianto catastale, dal momento che il fabbricato è di remota costruzione e quindi privo di titolo di prima edificazione. La destinazione catastale a negozio non trova riscontro urbanistico nei titoli reperiti al comune e pertanto il cespite viene qui stimato come da impianto catastale, abitazione di tipo ultra popolare.

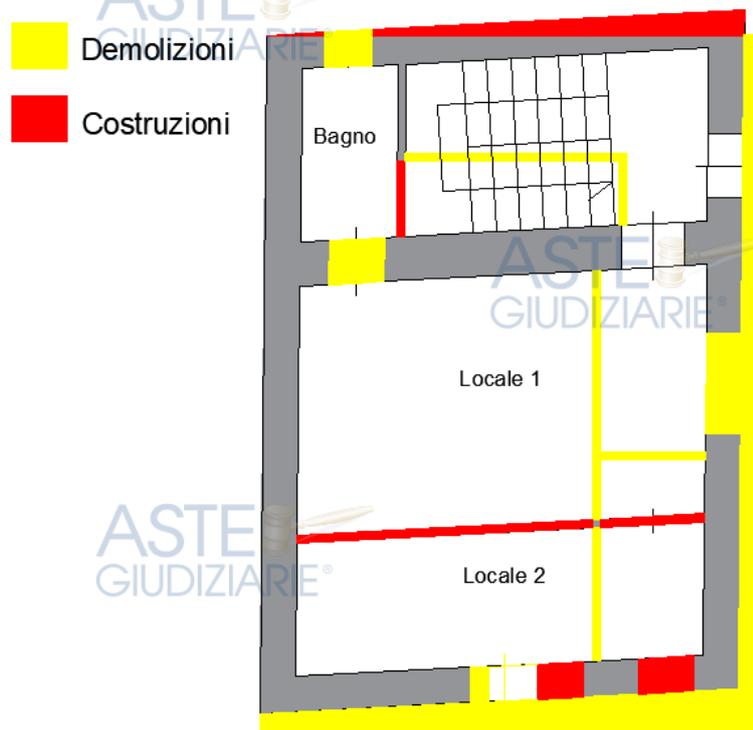


Figura 3 - Confronto edilizio con L.E. n. ...omississ...e C.I.L.A. n. ...omississ...del sub.2

Dal confronto tra i grafici dei titoli edilizi e il grafico rappresentante lo stato dei luoghi, si rilevano:

- Diffomità interne per diversa distribuzione degli spazi interni;
- Diffomità di prospetto per la diversa ampiezza delle bucaure;
- Diffomità di sagoma per la diversa posizione di alcuni muri perimetrali, dovute ad errori di rappresentazione nei titoli.

Si specifica che l'altezza rilevata è maggiore rispetto a quanto rappresentato nei grafici della licenza (altezza rilevata 4,05 m – altezza da titolo 3,60).

Tuttavia, le difformità sono sanabili in un contesto di accertamento di conformità che riguarda l'intero fabbricato, fatta salva la verifica di applicabilità del Decreto Legge n. 69 del 29/05/2024, da concordare con l'Ente.

Lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 i 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. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:
- 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.

LOTTO 1

BENE N° 1 - ABITAZIONE UBIcata IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. NN. 24-26A, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 2

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 Semicentrale/Lausdomini di Marigliano (NA), un prezzo di mercato medio di € 1.415,23 circa per metro quadrato di superficie commerciale.

A) ANNUNCI IMMOBILIARI

Annunci Immobiliari di zona			
280.000,00 €	140,00	2.000,00	euro/mq
180.000,00 €	185,00	972,97	euro/mq
140.000,00 €	110,00	1.272,73	euro/mq
Media		1.415,23	euro/mq

TABELLA 1 - Annunci Immobiliari

B) OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE - O.M.I.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. del sito dell'Agenzia del Territorio, fornisce le seguenti quotazioni immobiliari per il comune di Marigliano (NA):

Provincia: NAPOLI
 Comune: MARIGLIANO
 Fascia/zona: Semicentrale/LAUSDOMINI
 Codice di zona: C3
 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	1000	1550	L	3,3	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	680	1050	L	2,3	3,5	L

Figura 4 - Quotazioni immobiliari O.M.I.

Il valore medio di mercato, secondo le quotazioni immobiliari O.M.I., per il semestre I del 2024 è di **€/mq 865,00.**

C) BORSINO IMMOBILIARE



Quotazioni Immobiliari di Zona

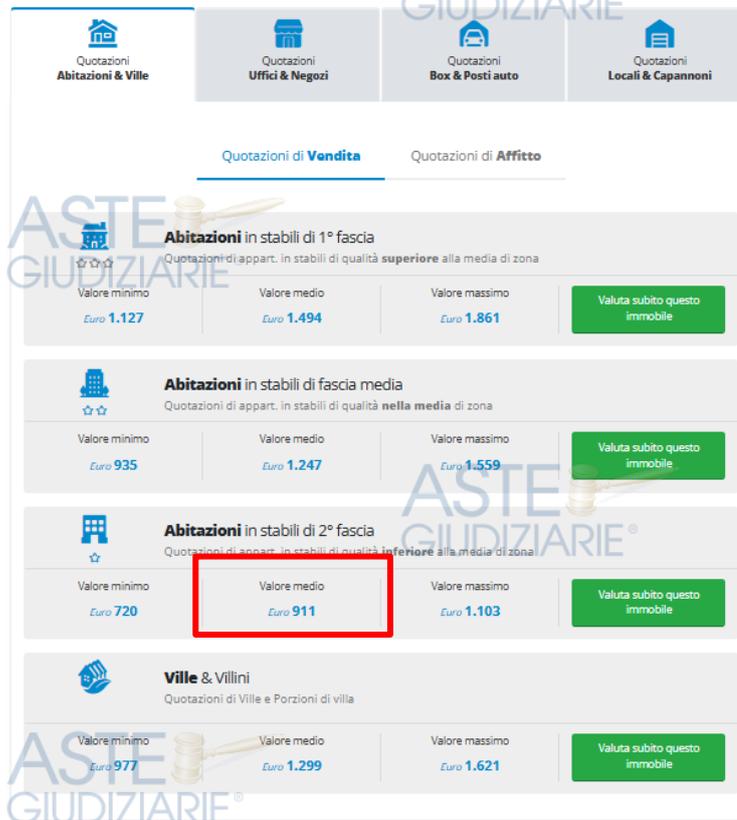


Figura 5 – Quotazioni Borsino immobiliare

Il valore di mercato, secondo le quotazioni del Borsino Immobiliare, è di **€/mq 1.063,00**.

Pertanto, il valore medio tra gli annunci immobiliari, le quotazioni O.M.I. ed il Borsino Immobiliare è pari ad **€/mq 1.063,74**.

Si è tenuto conto del coefficiente di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche estrinseche.

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)
Localizzazione	1,00
Collegamenti	1,05
Posizione	1,00
Superficie	1,15
Luminosità	1,00
Pertinenze esclusive/spazi comuni	0,95
Vetustà	0,95
Costruzione mista	1,05

Piano	0,90
Impianti	1,00
Infissi	1,00
Pavimenti	1,00
Bagni	1,00
Finiture	1,00
Manutenzione	1,00
Coeff. Complessivo K	1,03

Tabella 2 - Tabella dei coefficienti di riduzione

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

Coefficiente complessivo k	Valore medio unitario (v.m.u.) [€/mq]	Superficie commerciale [mq]	Valore di stima provvisorio [€]
1,03	1.063,74	36,02	39.465,52
		Totale bene	39.465,52

Tabella 3 - Tabella riepilogativa

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

- Una decurtazione del 5% per assenza di garanzie sui vizi del bene venduto: € 1.973,27;
- Una decurtazione di € 800,00 per l'aggiornamento della planimetria catastale;
- Una decurtazione di € 5.000,00 per i costi di Sanatoria;

Il valore definitivo del bene è di € 39.465,52 - € 1.973,27 - € 800,00 - € 5.000,00 => € 31.692,25 => € **31.700,00.**

LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato in Marigliano (NA) alla Via San Marcellino, civ. n. 26A, piano primo, censito in C.F. al foglio 17, particella 473, sub. 11, categoria catastale A/3;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa e l'unità immobiliare appare correttamente pignorata, sebbene in fase di sopralluogo, si è appreso che il numero civico corretto dell'unità immobiliare è 26A, in luogo di civico n. 28.

TITOLARITÀ

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

- ...omississ... (Proprietà 1000/1000)

Nato a ...omississ... il ...omississ...

Codice fiscale: ...OMISSISS...

Residente in via ...omississ...

...omississ...

Dal certificato di matrimonio, rilasciato dal comune di ...omississ..., si rileva che il sig. ...omississ... si è unito in matrimonio con la sig.ra ...omississ..., a ...omississ....

Tuttavia, con provvedimento del Tribunale di Nola in data 13/01/2021, R.G. n. 3203/2020, è stato omologato il verbale di separazione personale fra i coniugi di cui sopra. Tale provvedimento vale anche quale scioglimento della comunione ai sensi dell'art. 191 comma 2 c.c., introdotto dall'art. 2 comma 1 della Legge 16 Maggio 2015 n. 55.

CONFINI

L'unità immobiliare confina ad Est con via San Marcellino, a Nord con particella 547, ad Ovest con area cortilizia, identificata in C.T. al foglio 17, p.lla 802 e a Sud con particella 602.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Cucina/soggiorno	50,92 mq	1,00	50,92 mq	1
Bagno	6,16 mq	1,00	6,16 mq	1
Camera 1	13,54 mq	1,00	13,54 mq	1
Camera 2	17,50 mq	1,00	17,50 mq	1
Corridoio	7,35 mq	1,00	7,35 mq	1
Ripostiglio 1	3,34 mq	1,00	3,34 mq	1
Balcone	20,32 mq	0,30	6,10 mq	1
Muri non comunicanti	13,02 mq	1,00	13,02 mq	1
Muri comunicanti	11,65 mq	0,50	5,83 mq	1
Tramezzi e partizioni	2,72 mq	1,00	2,72 mq	1
Totale superficie convenzionale:			126,47 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1974 ad oggi	-	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 576 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 0380
Dal 01/04/1983 al 01/01/1992	...omississ... nato a ...omississ... il ...omississ...	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 473, Sub. 11 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 0,72 L. 1.386 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	...omississ... nato a Nola il ...omississ...	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 473, Sub. 11 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 312,46 L. 605.000 Piano 1
Dal 09/11/2015 ad oggi	...omississ... nato a Nola il ...omississ...	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 473, Sub. 11 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 132 mq Rendita € 312,46 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	473	11		A3	2	5,5	132 mq	312,46 €	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
17	576				Ente Urbano	0380				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), la quale non risulta conforme a quanto rilevato in sede di accesso. La destinazione più appropriata è di civile abitazione (A/2).



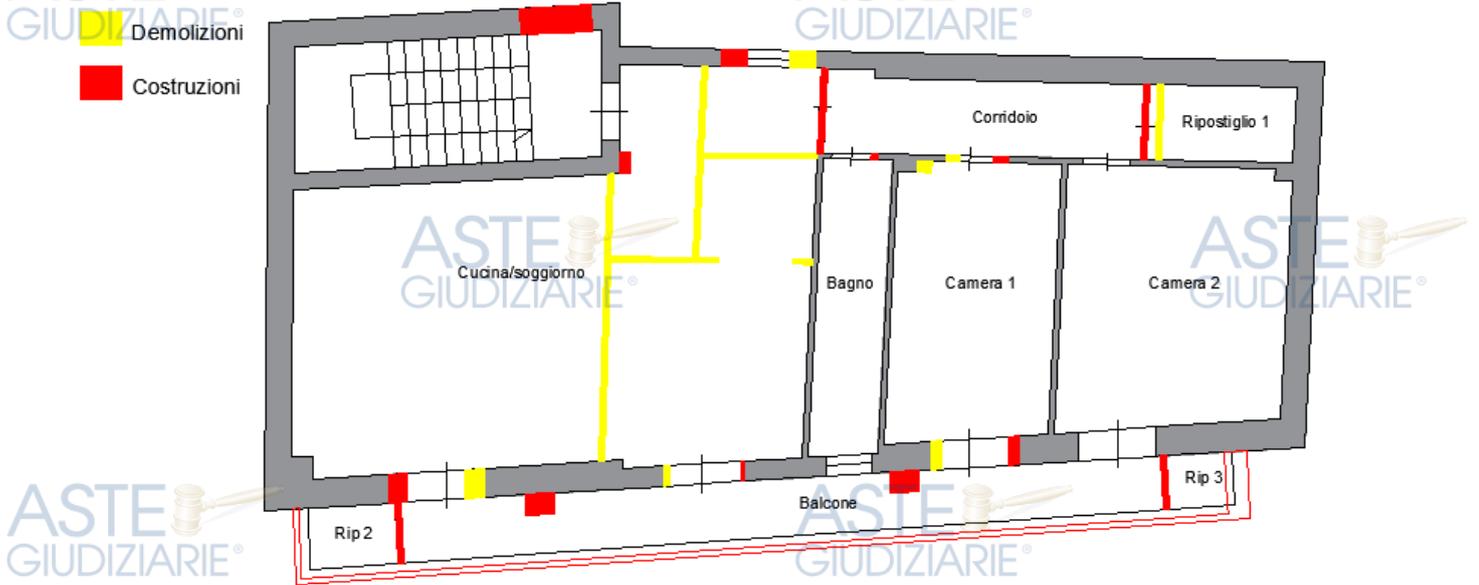


Figura 6 - confronto catastale - planimetria piano primo

Dal confronto catastale, presentata in data 01/04/1983, e lo stato dei luoghi (Cfr. All. 3 - Grafici), si rilevano:

- Difformità interne per la diversa posizione dei tramezzi;
- Difformità di prospetto per la diversa ampiezza delle bucatore;
- Difformità di superficie per la diversa ampiezza del balcone.

Si specifica che, in visura catastale è indicato erroneamente il numero civico 28, ma di fatto, a seguito del sopralluogo, si è appreso che il numero civico corretto è il 26A.

Lo scrivente ha tenuto conto di tali circostanze nella procedura di stima del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

Dalle risultanze dell'accesso è emerso che lo stato di conservazione dell'appartamento è classificabile come buono. L'unità è composta da una cucina/soggiorno, due camere, un bagno, un ripostiglio ed un corridoio. Il cespite è dotato di un balcone, prospiciente il lato Est e che permette l'affaccio su via San Marcellino.

I soffitti e le pareti sono tinteggiati di colore bianco, ad esclusione della porzione di cucina e del bagno, le cui pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche.

In tutti gli ambienti, è presente una pavimentazione in graniglia di marmo, ad eccezione della pavimentazione del bagno in mattonelle ceramiche.

Gli infissi interni sono in legno di colore marrone; inoltre, il bene è provvisto di tapparelle elettriche, quali oscuranti esterni. Le porte interne sono in tamburato di legno.

Il cespite è dotato di condizionatori, presenti in una camera da letto e nel cucina/soggiorno. Inoltre, si rilevano la presenza di due stufe a gas, nella cucina/soggiorno e nel corridoio.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico, di riscaldamento ed elettrico che appaiono funzionanti.

L'unità immobiliare gode dei diritti sulle parti comuni di cui all'art. 1117 c.c. e di ogni accessione e pertinenza, in particolare con i proporzionali diritti sull'androne e sul cortile p.lla 802, così come riportato nell'atto di provenienza, al quale comunque si rimanda.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù trascritte.

Nel comune di Marigliano non ci sono terreni gravati da usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato realizzato con struttura verticale in muratura e solai in latero-cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere stato assegnato alla sig.ra ...omississ..., nata a ...omississ..., in virtù di decreto di omologa del 01/06/2021, la quale lo occupa stabilmente. (cfr. All. 2 - Verbale del custode).

Il verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare è stato trascritto in data 22/10/2024, RG. n. 39618 e RP. n. 31674.

Tuttavia, tale trascrizione è successiva alla trascrizione del pignoramento del 25/03/2024, RG. n. 11836 e RP. n. 9678, per cui l'atto non è opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1975 ad oggi	...omississ..., (proprietà 1/1), nato a ...omississ... il ...omississ..., Codice Fiscale: ...OMISSISS...	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Ariola	24/03/1975	48021	10150
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Caserta	18/04/1975	7586	6771
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Nola	07/04/1975	913			



La consistenza immobiliare, per la quota dell'intera proprietà (1/1), è pervenuta al sig. ...omississ...per atto di compravendita, del 24/03/1975 per Notaio Giuseppe Ariola, n. rep. 48021 e n. racc. 10150, dal sig. ...omississ...

L'atto di compravendita è stato successivamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta in data 18/04/1975, RG. n. 7586 e RP. n. 6771.

La nota di trascrizione del pignoramento, del 25/03/2024, RG. n. 11836 e RP. n. 9678, n. rep. 1565/2024, è a favore di ...omississ..., con sede in Milano (MI), C.F.: ...omississ..., per la quota di 1/1, contro ...omississ..., nato a ...omississ... il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., per la quota di 1/1.

In virtù di contratto di cessione dei rapporti giuridici in blocco, ai sensi dell'art. 58 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia (D.Lgs 1/09/1993 n. 385), stipulato in data ...omississ..., la società ...omississ..., ha acquistato da ...omississ...il portafoglio di crediti deteriorati, di cui alla cessione precedente del ...omississ...e tra i crediti oggetto di cessione, è compreso quello originariamente vantato dalla ...omississ...(successivamente fusa per incorporazione in ...omississ...in seguito dalla stessa ceduto a ...omississ...

Con atto di mutuo fondiario del 01/06/1993, a firma del Notaio Giustino Rossi, n. rep. 8860 e n. racc. 2313, la ...omississ...ha concesso al sig. ...omississ...un mutuo fondiario di lire 150.000.000 (pari ad € 77.478,53), da rimborsare ratealmente alle condizioni e con gli interessi previsti nel contratto medesimo. A garanzia di detto mutuo, il sig. ...omississ...ha consentito di iscrivere un'ipoteca volontaria sugli immobili de quo, in favore ...omississ...

Tale ipoteca, è stata iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta, in data 08/06/1993, RG. n. 13132 e RP. n. 1223, in favore di ...omississ...contro il sig. ...omississ..., per la piena proprietà degli immobili de quo.

L'ipoteca volontaria, a garanzia di mutuo fondiario di cui sopra, del 08/06/1993, RG. n. 13132 e RP. n. 1223, è stata rinnovata ed iscritta presso la Conservatoria di Caserta in data 30/05/2013, RG. n. 18585 e RP. n. 1495, a favore di ...omississ..., contro il sig. ...omississ....

Nella su indicata nota di iscrizione, sono stati inseriti correttamente i beni oggetto di pignoramento.

Si annovera, altresì, una successiva nota di iscrizione del 30/12/1994, RG n. 32405 e RP. n. 3210, relativa all'ipoteca volontaria (art. 2821 c.c.) concessa a garanzia di mutuo, di lire 120.000.000. Tale ipoteca è iscritta sui beni oggetto del presente pignoramento a favore di ...omississ... ..omississ...contro il sig. ...omississ..., per la quota di 1/1. Tale ipoteca è iscritta correttamente su tutti i beni oggetto del pignoramento.

Tuttavia, non risulta essere iscritta alcuna ipoteca di rinnovazione per la predetta ipoteca, RG n. 32405 e RP. n. 3210 del 30/12/1994.

Ancora, si annovera la trascrizione di un atto esecutivo relativo al verbale di pignoramento immobili del 08/07/1997, RG. n. 16314 e RP. n. 12618, n. rep. 33171, della consistenza immobiliare oggetto del pignoramento, da parte della società ...omississ...contro il sig. ...omississ....

Si specifica che tale pignoramento fa riferimento alla procedura RG. n. 264/1997 che risulta estinta, poiché improcedibile per fallimento, in data 13/02/2012.

Nel presente procedimento, è intervenuta ...omississ..., quale ...omississ... per la somma di € 954.652,23, come da nota di iscrizione, derivante da ipoteca legale iscritta a ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973), RG. n. 5800 e RP. n. 497 del 25/02/2015, a favore di ...omississ...con sede ...omississ... contro ...omississ..., per l'intera quota della consistenza, oggetto del presente procedimento.

Altresì, è intervenuta, nel presente procedimento, ...omississ..., per la somma di € 64.562,48.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

ASTE GIUDIZIARIE® FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 28/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**

Derivante da Concessione a garanzia di cambiali

Iscritto a Caserta il 30/07/1992

Reg. gen. 20707 - Reg. part. 2030

Quota: 1/1

A favore ...omississ...

Contro ...omississ...

Tale ipoteca è stata cancellata - annotazione n. 81 del 20/01/1994

- **Ipoteca volontaria**

Derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Caserta il 08/06/1993

Reg. gen. 13132 - Reg. part. 1223

Quota: 1/1

A favore di ...omississ.....omississ...

Contro ...omississ...

- **Ipoteca volontaria**

Derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Caserta il 30/12/1994

Reg. gen. 32405 - Reg. part. 3210

Quota: 1/1

A favore di ...omississ.....omississ...

Contro ...omississ...

- **Ipoteca in rinnovazione**

Derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Caserta il 30/05/2013

Reg. gen. 18585 - Reg. part. 1495

Quota: 1/1

A favore di ...omississ.....omississ...

Contro ...omississ...

- **Ipoteca legale**

Derivante da Ruolo art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973

Iscritto a Caserta il 25/02/2015

Reg. gen. 5800 - Reg. part. 497

Quota: 1/1



Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento degli immobili**

Trascritto a Caserta il 08/07/1997

Reg. gen. 16314 - Reg. part. 12618

Quota: 1/1

A favore di ...omississ.....omississ...

Contro ...omississ... - FORMALITA' DA CANCELLARE PER ESTINZIONE -

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

Trascritto a Caserta il 25/03/2024

Reg. gen. 11836 - Reg. part. 9678

Quota: 1/1

A favore di ...omississ...

Contro ...omississ...

- **Atto tra vivi - Verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare**

Trascritto a Caserta il 22/10/2024

Reg. gen. 39618 - Reg. part. 31674

Quota: 1/1

A favore di ...omississ...

Contro ...omississ...

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Marigliano è dotato di Piano Urbanistico Comunale - PUC, approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 70 del 14/05/2021.

Dall'analisi della cartografia si rileva quanto segue:



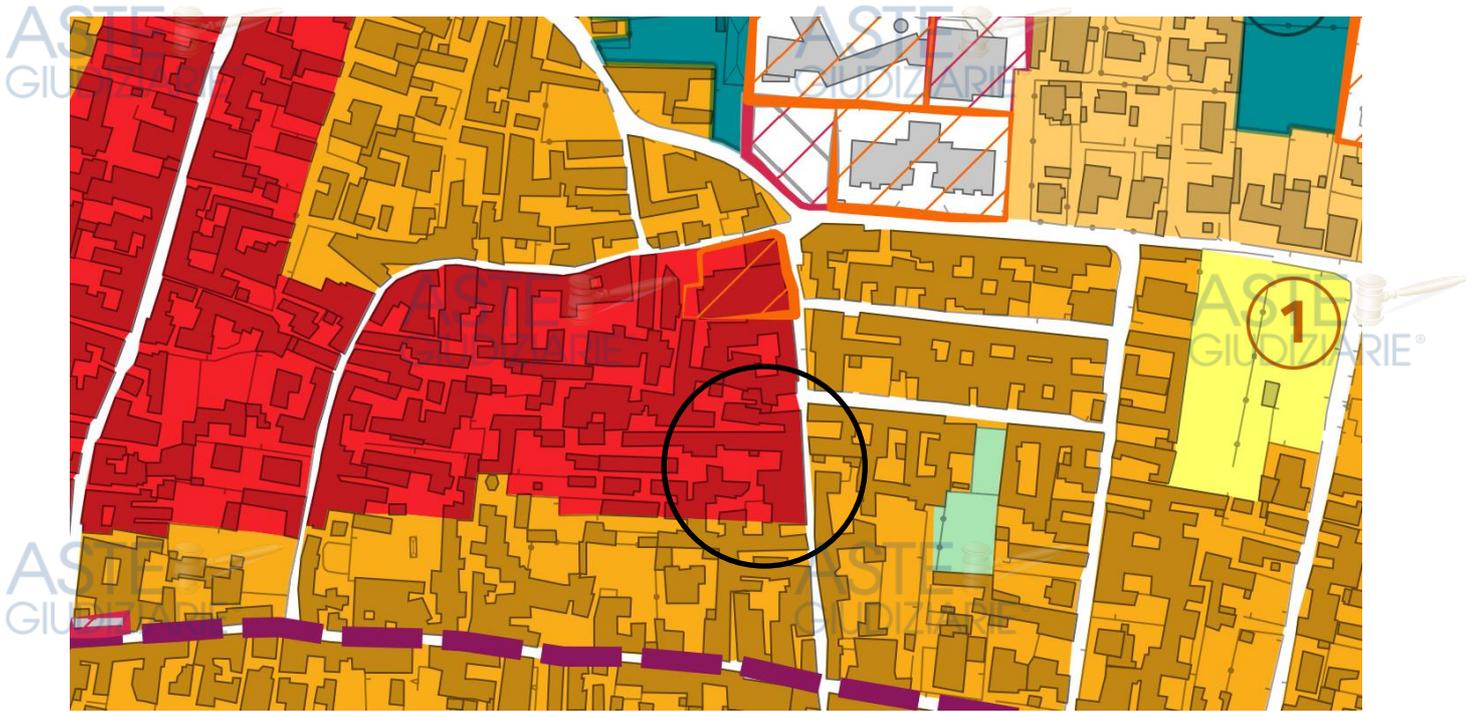


Figura 7 - Stralcio della tavola Ps02b

La Tavola PS02b evidenzia che le unità immobiliari ricadono nell'ambito "Insedimenti d'impianto dei nuclei storici".

L'art. 33 - Insediamenti di impianti dei nuclei storici sancisce che:

8. Il PUC valorizza i tessuti insediativi, gli edifici, gli impianti, la viabilità, i manufatti e le sistemazioni antiche di interesse storico-culturale, includendo nella valorizzazione anche le parti dei relativi contesti da considerare inscindibilmente connessi sotto il profilo storico-percettivo ai citati elementi;
9. In particolare, è prescritta la conservazione di masserie ubicate ed integrate nel sistema insediativo, promuovendone l'utilizzazione a fini sociali e culturali;
10. Per tutti i nuclei insediativi storici individuati dalla disciplina strutturale si prescrive la redazione di Piani di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata ai sensi degli art. 28 e 30 della L. 457/78, dell'art. 16 della L. 179/92 e del D. M. 1/12/94 (programmi di recupero urbano);
11. Nelle more di approvazione dei suddetti Piani di Recupero sono ammessi per tali tessuti edilizi esclusivamente interventi di:
 - Manutenzione ordinaria;
 - Manutenzione straordinaria;
 - Risanamento conservativo;
 - Interventi di adeguamento sismico ed efficientamento energetico.

Sono consentiti, inoltre, l'eliminazione dei corpi di fabbrica aggiunti incongrui per la creazione e l'ampliamento degli spazi liberi.

12. Nello strumento urbanistico esecutivo dovranno essere indicati materiali, pavimentazioni, sistemazioni esterne, alberature compatibili con i caratteri architettonici del complesso;
13. Solo nelle porzioni di edificio attualmente già adibite ad abitazioni è consentita la permanenza delle funzioni residenziali;
14. Fermo quanto previsto al comma 6, le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:
 - Servizi sociali di proprietà pubblica e di gestione pubblica;
 - Sale per attività museali, espositive e culturali;
 - Attività artigianali con esclusione delle attività insalubri;

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato realizzato in parte in data antecedente al 1967 e successivamente è stato oggetto di ristrutturazione e/o trasformazione mediante i titoli abilitativi richiesti dal sig. ...omississ...

In data ...omississ... il sig. ...omississ..., nella qualità di proprietario del fabbricato ubicato in via San Marcellino, ha richiesto al comune di Marigliano il rilascio della licenza edilizia per la trasformazione di un fabbricato esistente alla via S. Marcellino n. 26; in data ...omississ..., il Comune ha rilasciato al sig. ...omississ... la Licenza Edilizia n. ...omississ... ad eseguire gli interventi richiesti.

In data ...omississ..., il sig. ...omississ... ha informato il Comune che i lavori sarebbero iniziati in data ...omississ... e che sarebbero stati eseguiti dall'impresa ...omississ..., con sede ...omississ...

Il titolo è provvisto di relazione tecnica e grafici.

La trasformazione ha generato due appartamenti di due vani ed accessori con solai realizzati in c.a. e laterizi e divisori interni realizzati con blocchetti di argilla dello spessore di 8 cm e malta cementizia.

In data ...omississ... è stata protocollata al n. ...omississ... la comunicazione di inizio lavori asseverata - C.I.L.A., presentata dal sig. ...omississ....

Il titolo è provvisto di relazione tecnica e di grafici.

L'intervento a farsi ha riguardato la ristrutturazione delle facciate del fabbricato mediante il Bonus Facciate, di cui alla Legge n. 178/2020 e ss.mm.ii..

Il progettista delle opere architettoniche è il ...omississ... e l'Impresa esecutrice è la ...omississ... con sede in ...omississ...

Giova precisare che in data ...omississ... lo scrivente ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Marigliano, assunta al prot. n. ...omississ..., al fine di poter visionare ed estrarre copia di tutti i titoli abilitativi relativi all'immobile sito in Marigliano alla via San Marcellino, censito in C.F. al foglio 17, p.lla 473, subb. 2, 9, 10, 11, 12 e 13 in ditta catastale ai sig.ri:

- ...omississ..., nato a ...omississ... il ...omississ..., codice fiscale: ...OMISSISS...;
- ...omississ..., nato a ...omississ..., codice fiscale: ...OMISSISS...

In data 24/10/2024 è stata espletata la richiesta di accesso agli atti ed è stato possibile visionare ed estrarre copia dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. ...omississ... del ...omississ...;
- Licenza Edilizia n. ...omississ... del ...omississ...;
- S.C.I.A. n. ...omississ... prot. ...omississ... del ...omississ...;
- C.I.L.A. n. ...omississ... prot. ...omississ... del ...omississ....

Pertanto, le verifiche di conformità edilizia sono state effettuate, per quanto riguarda il volume con la L.E. n. ...omississ..., per quanto riguarda le partizioni interne con la C.I.L.A. n. ...omississ....

Tuttavia, giova precisare che dal confronto dei grafici dei due predetti titoli, si rileva una non perfetta corrispondenza grafica, in particolare con riferimento al sub.11:

— Alcune pareti interne, nei grafici della licenza sembrano essere muri portante, diversamente nella planimetria della C.I.L.A. sono rappresentate come tramezzi;



Figura 8 – confronto edilizio con L.E. n. ...omississ...e C.I.L.A. n. ...omississ...del sub. 11

Dal confronto tra i grafici dei titoli edilizi e la planimetria rappresentante l'attuale stato dei luoghi, si rilevano:

- Difformità interne per diversa distribuzione degli spazi interni;
- Difformità di prospetti per la diversa ampiezza delle bucatore;
- Difformità di altezza interna (autorizzato 3,10m, realizzato 3,00 m);
- Difformità di sagoma per la diversa posizione di alcuni muri perimetrali, dovute ad errori di rappresentazione nei titoli;
- Difformità di volume per la presenza di due ripostigli sul balcone;

Tuttavia, le difformità sono sanabili in un contesto di accertamento di conformità che riguarda l'intero fabbricato, fatta salva la verifica di applicabilità del Decreto Legge n. 69 del 29/05/2024, da concordare con l'Ente, ad eccezione dei ripostigli che sono da demolire.

Lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.



LOTTO 2

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26A, PIANO PRIMO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 11

Si è tenuto conto del coefficiente di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche estrinseche.

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)
Localizzazione	1,00
Collegamenti	1,05
Posizione	1,00
Superficie	0,90
Luminosità	1,05
Pertinenze esclusive/spazi comuni	0,95
Vetustà	1,00
Costruzione mista	1,05
Piano	0,92
Impianti	1,00
Infissi	1,00
Pavimenti	1,02
Bagni	1,05
Finiture	1,00
Manutenzione	1,00
Coeff. Complessivo K	0,98

Tabella 4 - Tabella dei coefficienti di riduzione

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

Coefficiente complessivo k	Valore medio unitario (v.m.u.) [€/mq]	Superficie commerciale [mq]	Valore di stima provvisorio [€]
0,98	1.312,41	126,47	162.660,88
Totale bene			162.660,88

Tabella 5 – Tabella riepilogativa

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

- Una decurtazione del 5% per assenza di garanzie sui vizi del bene venduto: **€ 8.133,04**;
- Una decurtazione di € 800,00 per l'aggiornamento catastale;
- Una decurtazione di € 7.000,00 per i costi di Sanatoria e demolizione dei ripostigli.

Il valore definitivo del bene è di € 162.660,88 - € 8.133,04 - € 800,00 - € 7.000,00 => € 146.727,84
=> **€ 146.700,00.**

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato in Marigliano (NA) alla Via San Marcellino, civ. n. 26, piano terra, censito in C.F. al foglio 17, particella 473, sub. 10, categoria catastale C/6;
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato in Marigliano (NA) alla Via San Marcellino, civ. n. 26A, piano secondo, censito in C.F. al foglio 17, particella 473, sub. 12, categoria catastale A/3;
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato in Marigliano (NA) alla Via San Marcellino, civ. n. 26A, piano terzo, censito in C.F. al foglio 17, particella 473, sub. 13, categoria catastale C/2;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 10

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26A, PIANO SECONDO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 12

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26A, PIANO TERZO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 13

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa e le unità immobiliari appaiono correttamente pignorate, sebbene in fase di sopralluogo, si è appreso che il numero civico corretto delle stesse è 26A, in luogo di civico n. 28.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 10

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26A, PIANO SECONDO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 12

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26A, PIANO TERZO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 13

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- ...omississ... (Proprietà 1000/1000)

Nato a ...omississ... il ...omississ...

Codice fiscale: ...OMISSISS...

Residente in via ...omississ...

...omississ...

Dal certificato di matrimonio, rilasciato dal comune di ...omississ..., si rileva che il sig. ...omississ... si è unito in matrimonio con la sig.ra ...omississ..., a ...omississ...

Tuttavia, con provvedimento del Tribunale di Nola in data 13/01/2021, R.G. n. 3203/2020, è stato omologato il verbale di separazione personale fra i coniugi di cui sopra. Tale provvedimento vale anche quale scioglimento della comunione ai sensi dell'art. 191 comma 2 c.c., introdotto dall'art. 2 comma 1 della Legge 16 Maggio 2015 n. 55.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 10

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Box auto	33,48 mq	0,25	8,37 mq	T
Totale superficie convenzionale:			8,37 mq	

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26A, PIANO SECONDO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 12

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Cucina/soggiorno	40,10 mq	1,00	40,10 mq	2



Bagno 1	6,37 mq	1,00	6,37 mq	2
Bagno 2	6,62 mq	1,00	6,62 mq	2
Camera 1	17,40 mq	1,00	17,40 mq	2
Camera 2	7,55 mq	1,00	7,55 mq	2
Camera 3	11,28 mq	1,00	11,28 mq	2
Cabina armadio	3,60 mq	1,00	3,60 mq	2
Corridoio	4,36 mq	1,00	4,36 mq	2
Balcone	20,19 mq	0,30	6,06 mq	2
Muri non comunicanti	16,75 mq	1,00	16,75 mq	2
Muri comunicanti	8,14 mq	0,50	4,07 mq	2
Tramezzi e partizioni	3,58 mq	1,00	3,58 mq	2
Totale superficie convenzionale:			127,74 mq	

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26A, PIANO TERZO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 13

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie Lorda	Piano
Locale 1	8,42 mq	1,00	8,42 mq	3
Bagno	2,92 mq	1,00	2,92 mq	3
Tramezzi e partizioni	0,16 mq	1,00	0,16 mq	3
Totale superficie lorda:			11,50 mq	

ASTE GIUDIZIARIE® CONFINI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 10

L'unità immobiliare confina a Nord con area cortilizia, censita in C.T. al foglio 17, p.la 802, ad Ovest, a Sud e ad Est con un'altra unità immobiliare.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26A, PIANO SECONDO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 12

L'unità immobiliare confina ad Est con via San Marcellino, a Nord con particella 547, a Sud con particella 02 e ad Ovest con area cortilizia.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26A, PIANO TERZO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 13

L'unità immobiliare confina ad Est con via San Marcellino, ad Ovest con area cortilizia, a Nord con particella 547 e a Sud con particella 602.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 10

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1974 ad oggi	-	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 576 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 0380
Dal 01/04/1983 al 01/01/1992	...omississ..., nato a ...omississ...il ...omississ...	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 473, Sub. 10 Categoria C6 Cl.3, Cons. 28 Rendita € 0,10, L. 201 Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	...omississ..., nato a ...omississ...il ...omississ...	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 473, Sub. 10 Categoria C6 Cl.3, Cons. 28 Rendita € 62,18, L. 120.400 Piano T
Dal 09/11/2015 ad oggi	...omississ..., nato a ...omississ...il ...omississ...	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 473, Sub. 10 Categoria C6 Cl.3, Cons. 28 Superficie catastale 35 mq Rendita € 62,18 Piano T

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26A, PIANO SECONDO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 12

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1974 ad oggi	-	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 576 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 0380
Dal 01/04/1983 al 01/01/1992	...omississ..., nato a ...omississ...il ...omississ...	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 473, Sub. 12 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 0,72, L.1.386 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	...omississ..., nato a ...omississ...il ...omississ...	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 473, Sub. 12 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5

		Rendita € 312,46, L.605.000 Piano 2
Dal 09/11/2015 ad oggi	...omississ..., nato a ...omississ...il ...omississ...	Catasto Fabbricati Fig. 17, Part. 473, Sub. 12 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 132 mq Rendita € 312,46 Piano 2

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26A, PIANO TERZO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 13

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1974 ad oggi	-	Catasto Terreni Fig. 17, Part. 576 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 0380
Dal 01/04/1983 al 01/01/1992	...omississ..., nato a ...omississ...il ...omississ...	Catasto Fabbricati Fig. 17, Part. 473, Sub. 13 Categoria C2 Cl.3, Cons. 14 Rendita € 0,06, L. 106 Piano 3
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	...omississ..., nato a ...omississ...il ...omississ...	Catasto Fabbricati Fig. 17, Part. 473, Sub. 13 Categoria C2 Cl.3, Cons. 14 Rendita L.54.600 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 22/11/2016	...omississ..., nato a ...omississ...il ...omississ...	Catasto Fabbricati Fig. 17, Part. 473, Sub. 13 Categoria C2 Cl.3, Cons. 14 Superficie catastale 29 mq Rendita € 28,20 Piano 3
Dal 22/11/2016 ad oggi	...omississ..., nato a ...omississ...il ...omississ...	Catasto Fabbricati Fig. 17, Part. 473, Sub. 13 Categoria C2 Cl.3, Cons. 14 Superficie catastale 29 mq Rendita € 28,20 Piano 3

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 10

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	473	10		C6	3	28	35 mq	62,18 €	T	

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
17	576			Ente Urbano		0380				

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria C/6 (Box auto), la quale risulta conforme a quanto autorizzato.

- Demolizioni
- Costruzioni

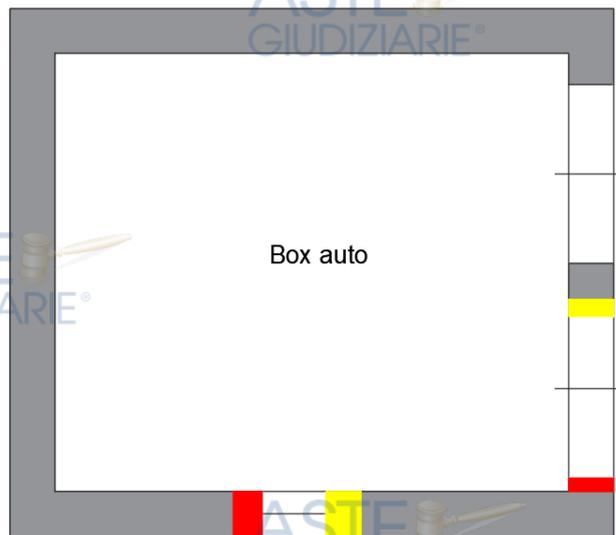


Figura 9 - confronto catastale - pianta piano terra del sub.10

Dal confronto con la planimetrica catastale, presentata in data 14/01/1985, e lo stato dei luoghi (Cfr. All. 3 - Grafici), si rilevano:

- Difformità di prospetto per la diversa ampiezza delle bucatore;

Si specifica che, in visura catastale è indicato erroneamente il numero civico 28, ma di fatto, a seguito del sopralluogo, si è appreso che il numero civico corretto è il 26.

Lo scrivente ha tenuto conto di tali circostanze nella procedura di stima del bene in oggetto.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26A, PIANO SECONDO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 12

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	473	12		A3	2	5,5	132 mq	312,46 €	2	

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	
17	576				Ente Urbano	0380					

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), la quale non risulta conforme a quanto rilevato in sede di accesso. La destinazione più appropriata è di civile abitazione (A/2).

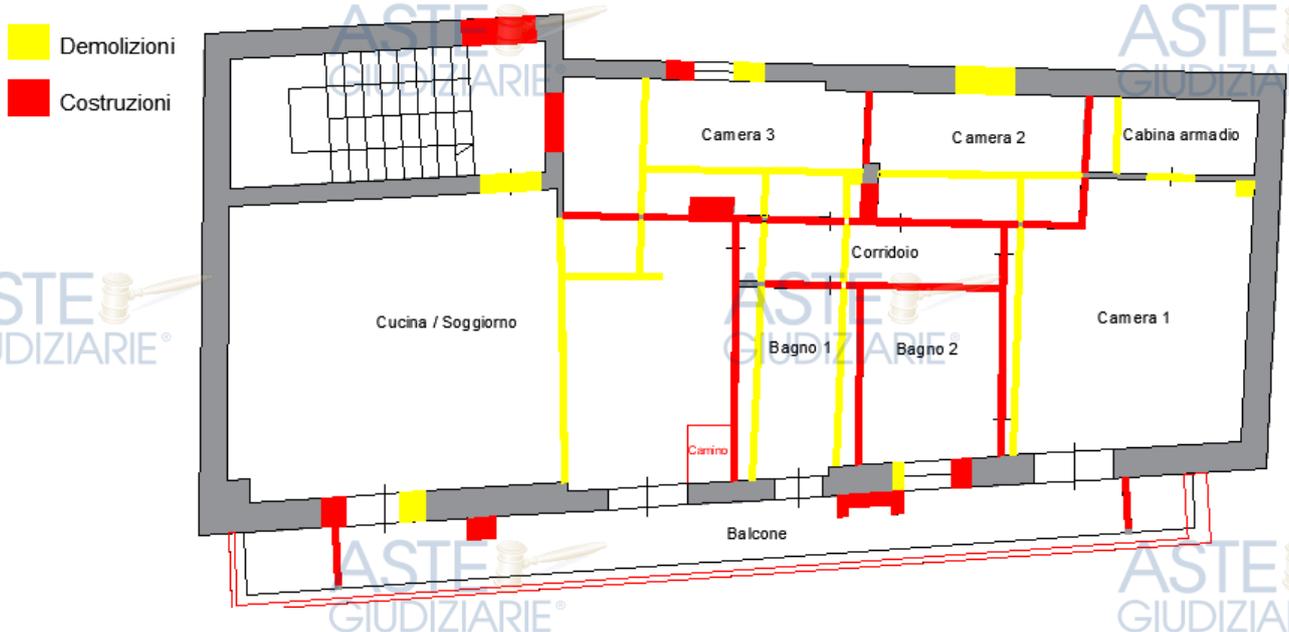


Figura 10 - Confronto catastale - pianta piano secondo del sub.12

Dal confronto con la planimetria catastale, presentata in data 01/04/1983, e lo stato dei luoghi (Cfr. All. 3 - Grafici), si rilevano:

- Difformità interne per la diversa posizione dei tramezzi;
- Difformità di prospetto per la diversa ampiezza delle aperture;
- Difformità di superficie per la diversa ampiezza del balcone;
- Difformità di volume per la presenza di ripostigli sul balcone.

Si precisa che sulla visura catastale è indicato erroneamente quale numero civico il n. 28, ma di fatto, a seguito del sopralluogo, si è evinto che il numero civico corretto è il n. 26A.

Lo scrivente ha tenuto conto di tali circostanze nella procedura di stima del bene in oggetto.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26A, PIANO TERZO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 13

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	473	13		C2	3	14	29 mq	28,20 €	3	

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	
17	576				Ente Urbano	0380					

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria C/2 (Locale deposito), la quale risulta conforme all'uso effettuato (trattasi di immobile abusivo).

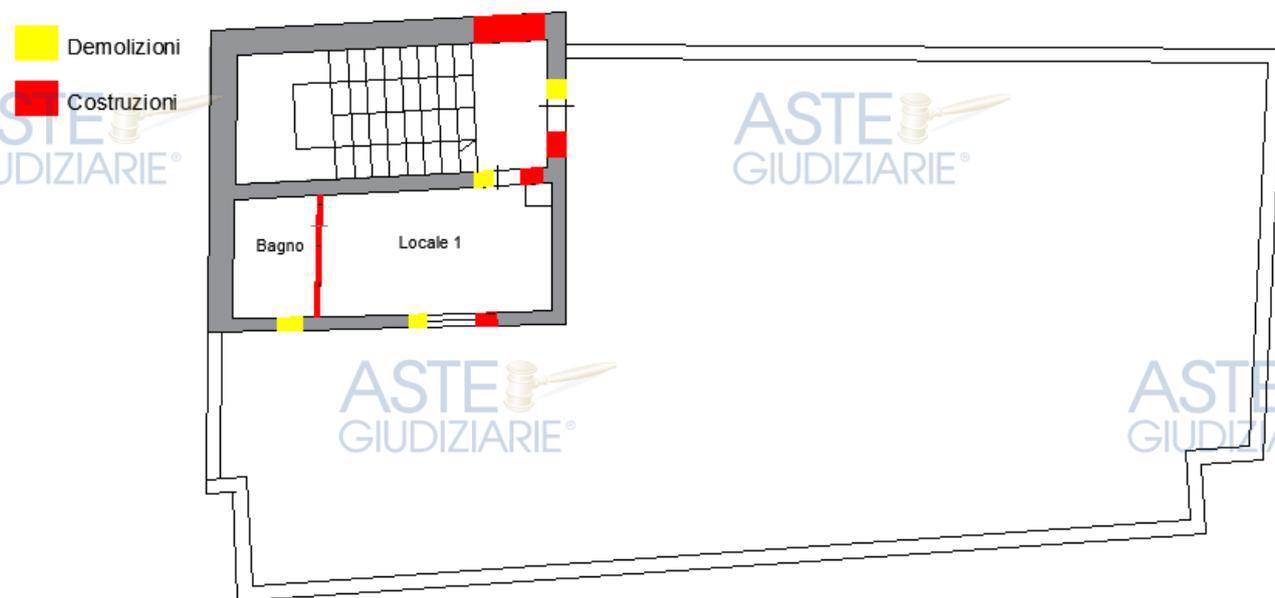


Figura 11 - Confronto catastale - pianta piano terzo del sub.13

Dal confronto tra la planimetria catastale, presentata in data 01/04/1983, e lo stato dei luoghi (Cfr. All. 3 - Grafici), si rilevano:

- Lievi difformità interne;
- Difformità di prospetto per la diversa ampiezza delle bucatore.

Si segnala che sulla visura catastale è indicato erroneamente quale numero civico il n. 28, ma di fatto, a seguito del sopralluogo, è emerso che il numero civico corretto è il n. 26.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 10

All'esito dell'accesso, si è evinto che lo stato di conservazione del bene è classificabile come mediocre. Il garage è composto da un unico ambiente ed ha le pareti rivestite parzialmente con piastrelle ceramiche, mentre la restante parte ed il soffitto sono intonacati. La pavimentazione è ceramica.

È possibile affermare che l'unità immobiliare non è stata oggetto di recenti interventi di manutenzione.

In corrispondenza dei vertici tra le pareti verticali ed il soffitto, si rilevano estese macchie di umidità, con conseguenziali annerimenti e distacchi degli intonaci superficiali, oltre a superficiali fessurazioni degli intonaci.

Per quanto riguarda la pavimentazione, quest'ultima in alcune porzioni non è presente, lasciando a vista il sottostante massetto.

Ancora, si segnala che al lato Est, in prossimità dell'apertura, mancano i rivestimenti sulla parete verticale.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26A, PIANO SECONDO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 12

All'esito dell'accesso, è emerso che lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è classificabile come ottimo.

Il cespite è composto da una cucina soggiorno, tre camere, due bagni, una cabina armadio, un corridoio e due ripostigli. È inoltre presente un balcone, prospiciente il lato Est e che permette l'affaccio su via San Marcellino.

Le pareti verticali ed i soffitti del bene sono tinteggiati, ad eccezione delle pareti dei bagni e della porzione di cucina, le cui pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche. Le pavimentazioni, in tutti gli ambienti, sono in piastrelle ceramiche.

Il cespite è dotato di infissi interni di colore bianco in pvc e di tapparelle avvolgibili elettriche, che hanno la funzione di oscuranti esterni.

In fase di accesso, si è rilevata la presenza, in tutti gli ambienti, di termoarredi e di condizionatori, solo nei vani principali.

Il cespite è stato oggetto di recenti interventi di ammodernamento.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26A, PIANO TERZO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 13

L'unità immobiliare è composta da una porzione occupata da un deposito (stenditoio) e dal lastrico solare del fabbricato.

Il deposito è composto da un unico vano e da un bagno.



Allo stato attuale, il cespite ha il soffitto e le pareti verticali intonacate di bianco, ad esclusione delle pareti del bagno, le quali sono rivestite parzialmente con lastre di gres; la pavimentazione è in gres.

L'unità immobiliare è dotata di aperture in pvc di colore bianco e porte in tamburato di legno di colore bianco.

È possibile affermare che la porzione occupata dal deposito è stato oggetto di recente ammodernamento.

Complessivamente, lo stato di conservazione del bene è classificabile come buono.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 10

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26A, PIANO SECONDO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 12

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26A, PIANO TERZO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 13

Le unità immobiliari godono dei diritti sulle parti comuni di cui all'art. 1117 c.c. e di ogni accessione e pertinenza, in particolare con i proporzionali diritti sull'androne e sul cortile p.lla 802, così come riportato nell'atto di provenienza, al quale comunque si rimanda.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 10

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26A, PIANO SECONDO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 12

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26A, PIANO TERZO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 13

Non vi sono servitù trascritte.

Per il comune di Marigliano non vi sono terreni gravati da usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 10

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26A, PIANO SECONDO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 12

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26A, PIANO TERZO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 13

L'edificio è stato realizzato con struttura verticale in muratura portante e i solai in latero-cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 10

L'unità immobiliare è occupata da terzi senza titolo opponibile alla procedura.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26A, PIANO SECONDO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 12

L'unità immobiliare è occupata dall'esecutato, sig. ...omississ....

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26A, PIANO TERZO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 13

L'unità immobiliare risulta libera.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 10

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26A, PIANO SECONDO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 12

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26A, PIANO TERZO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 13

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1975 ad oggi	...omississ... (proprietà 1/1), nato a ...omississ... il ...omississ..., Codice Fiscale: ...OMISSISS...	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Ariola	24/03/1975	48021	10150
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Caserta	18/04/1975	7586	6771
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Nola	07/04/1975	913			

La consistenza immobiliare, per la quota dell'intera proprietà (1/1), è pervenuta al sig. ...omississ...per atto di compravendita, del 24/03/1975 per Notaio Giuseppe Ariola, n. rep. 48021 e n. racc. 10150, dal sig. ...omississ...

L'atto di compravendita è stato successivamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta in data 18/04/1975, RG. n. 7586 e RP. n. 6771.

La nota di trascrizione del pignoramento, del 25/03/2024, RG. n. 11836 e RP. n. 9678, n. rep. 1565/2024, è a favore di ...omississ..., con sede in Milano (MI), C.F.: ...omississ..., per la quota di 1/1, contro ...omississ..., nato a ...omississ... il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., per la quota di 1/1.

In virtù di contratto di cessione dei rapporti giuridici in blocco, ai sensi dell'art. 58 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia (D.Lgs 1/09/1993 n. 385), stipulato in data ...omississ..., la società ...omississ..., ha acquistato da ...omississ...il portafoglio di crediti deteriorati, di cui alla cessione precedente del ...omississ...e tra i crediti oggetto di cessione, è compreso quello originariamente vantato dalla ...omississ...(successivamente fusa per incorporazione in ...omississ...in seguito dalla stessa ceduto a ...omississ...

Con atto di mutuo fondiario del 01/06/1993, a firma del Notaio Giustino Rossi, n. rep. 8860 e n. racc. 2313, la ...omississ...ha concesso al sig. ...omississ...un mutuo fondiario di lire 150.000.000 (pari ad € 77.478,53), da rimborsare ratealmente alle condizioni e con gli interessi previsti nel contratto medesimo. A garanzia di detto mutuo, il sig. ...omississ...ha consentito di iscrivere un'ipoteca volontaria sugli immobili de quo, in favore ...omississ...

Tale ipoteca, è stata iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta, in data 08/06/1993, RG. n. 13132 e RP. n. 1223, in favore di ...omississ...contro il sig. ...omississ..., per la piena proprietà degli immobili de quo.

L'ipoteca volontaria, a garanzia di mutuo fondiario di cui sopra, del 08/06/1993, RG. n. 13132 e RP. n. 1223, è stata rinnovata ed iscritta presso la Conservatoria di Caserta in data 30/05/2013, RG. n. 18585 e RP. n. 1495, a favore di ...omississ..., contro il sig. ...omississ...

Nella su indicata nota di iscrizione, sono stati inseriti correttamente i beni oggetto di pignoramento.

Si annovera, altresì, una successiva nota di iscrizione del 30/12/1994, RG n. 32405 e RP. n. 3210, relativa all'ipoteca volontaria (art. 2821 c.c.) concessa a garanzia di mutuo, di lire 120.000.000. Tale ipoteca è iscritta sui beni oggetto del presente pignoramento a favore di ...omississ... ..omississ...contro il sig. ...omississ..., per la quota di 1/1. Tale ipoteca è iscritta correttamente su tutti i beni oggetto del pignoramento.

Tuttavia, non risulta essere iscritta alcuna ipoteca di rinnovazione per la predetta ipoteca, RG n. 32405 e RP. n. 3210 del 30/12/1994.

Ancora, si annovera la trascrizione di un atto esecutivo relativo al verbale di pignoramento immobili del 08/07/1997, RG. n. 16314 e RP. n. 12618, n. rep. 33171, della consistenza immobiliare oggetto del pignoramento, da parte della società ...omississ...contro il sig. ...omississ...

Si specifica che tale pignoramento fa riferimento alla procedura RG. n. 264/1997 che risulta estinta poiché improcedibile per fallimento in data 13/02/2012.

Nel presente procedimento, è intervenuta ...omississ..., quale ...omississ... per la somma di € 954.652,23, come da nota di iscrizione, derivante da ipoteca legale iscritta a ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973),



RG. n. 5800 e RP. n. 497 del 25/02/2015, a favore di ...omississ...con sede ...omississ... contro ...omississ..., per l'intera quota della consistenza, oggetto del presente procedimento.

Altresì, è intervenuta, nel presente procedimento, ...omississ..., per la somma di € 64.562,48.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 10

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26A, PIANO SECONDO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 12

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26A, PIANO TERZO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 13

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 28/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**

Derivante da Concessione a garanzia di cambiali

Iscritto a Caserta il 30/07/1992

Reg. gen. 20707 - Reg. part. 2030

Quota: 1/1

A favore ...omississ...

Contro ...omississ...

Tale ipoteca è stata cancellata - annotazione n. 81 del 20/01/1994

- **Ipoteca volontaria**

Derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Caserta il 08/06/1993

Reg. gen. 13132 - Reg. part. 1223

Quota: 1/1

A favore di ...omississ.....omississ...

Contro ...omississ...

- **Ipoteca volontaria**

Derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Caserta il 30/12/1994

Reg. gen. 32405 - Reg. part. 3210

Quota: 1/1

A favore di ...omississ.....omississ...

Contro ...omississ...

- **Ipoteca in rinnovazione**



Derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caserta il 30/05/2013
Reg. gen. 18585 - Reg. part. 1495
Quota: 1/1
A favore di ...omississ.....omississ...
Contro ...omississ...

- **Ipoteca legale**

Derivante da Ruolo art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973
Iscritto a Caserta il 25/02/2015
Reg. gen. 5800 - Reg. part. 497
Quota: 1/1
A favore di ...omississ...
Contro ...omississ...

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento degli immobili**

Trascritto a Caserta il 08/07/1997
Reg. gen. 16314 - Reg. part. 12618
Quota: 1/1
A favore di ...omississ.....omississ...
Contro ...omississ... - FORMALITA' DA CANCELLARE PER ESTINZIONE -

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

Trascritto a Caserta il 25/03/2024
Reg. gen. 11836 - Reg. part. 9678
Quota: 1/1
A favore di ...omississ...
Contro ...omississ...

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 10

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26A, PIANO SECONDO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 12

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26A, PIANO TERZO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 13

Il Comune di Marigliano è dotato di Piano Urbanistico Comunale - PUC, approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 70 del 14/05/2021.

Dall'analisi della cartografia si rileva quanto segue:





Figura 12 - Stralcio della tavola Ps02b

La Tavola PS02b evidenzia che le unità immobiliari ricadono nell'ambito "Insedimenti d'impianto dei nuclei storici".

L'art. 33 - Insediamenti di impianti dei nuclei storici sancisce che:

1. Il PUC valorizza i tessuti insediativi, gli edifici, gli impianti, la viabilità, i manufatti e le sistemazioni antiche di interesse storico-culturale, includendo nella valorizzazione anche le parti dei relativi contesti da considerare inscindibilmente connessi sotto il profilo storico-percettivo ai citati elementi;
2. In particolare, è prescritta la conservazione di masserie ubicate ed integrate nel sistema insediativo, promuovendone l'utilizzazione a fini sociali e culturali;
3. Per tutti i nuclei insediativi storici individuati dalla disciplina strutturale si prescrive la redazione di Piani di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata ai sensi degli art. 28 e 30 della L. 457/78, dell'art. 16 della L. 179/92 e del D. M. 1/12/94 (programmi di recupero urbano);
4. Nelle more di approvazione dei suddetti Piani di Recupero sono ammessi per tali tessuti edilizi esclusivamente interventi di:
 - Manutenzione ordinaria;
 - Manutenzione straordinaria;
 - Risanamento conservativo;
 - Interventi di adeguamento sismico ed efficientamento energetico.

Sono consentiti, inoltre, l'eliminazione dei corpi di fabbrica aggiunti incongrui per la creazione e l'ampliamento degli spazi liberi.

5. Nello strumento urbanistico esecutivo dovranno essere indicati materiali, pavimentazioni, sistemazioni esterne, alberature compatibili con i caratteri architettonici del complesso;
6. Solo nelle porzioni di edificio attualmente già adibite ad abitazioni è consentita la permanenza delle funzioni residenziali;
7. Fermo quanto previsto al comma 6, le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:
 - Servizi sociali di proprietà pubblica e di gestione pubblica;
 - Sale per attività museali, espositive e culturali;
 - Attività artigianali con esclusione delle attività insalubri;

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 10

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26A, PIANO SECONDO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 12

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26A8, PIANO TERZO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 13

Il fabbricato è stato realizzato in parte in data antecedente al 1967 e successivamente è stato oggetto di ristrutturazione e/o trasformazione mediante i titoli abilitativi richiesti dal sig. ...omississ...

In data ...omississ...il sig. ...omississ..., nella qualità di proprietario del fabbricato de quo, ha richiesto al comune di Marigliano il rilascio della licenza edilizia per la trasformazione di un fabbricato esistente alla via S. Marcellino n. 26; in data ...omississ..., il Comune ha rilasciato la Licenza Edilizia n. ...omississ... ad eseguire gli interventi richiesti.

In data ...omississ..., il sig. ...omississ...ha informato il Comune che i lavori sarebbero iniziati in data ...omississ...e che sarebbero stati eseguiti dall'impresa ...omississ..., con sede ...omississ...

Il titolo è provvisto di relazione tecnica e grafici.

La trasformazione ha generato due appartamenti di due vani ed accessori con solai realizzati in c.a. e laterizi e divisori interni realizzati con blocchetti di argilla dello spessore di 8 cm e malta cementizia.

In data ...omississ..., con comunicazione prot. n. ...omississ..., il sig. ...omississ... ha presentato richiesta al Comune di Marigliano per il rilascio di una licenza edilizia per la trasformazione di un vano terraneo esistente alla via San Marcellino di Lausdomini; in data ...omississ..., il Comune ha rilasciato la Licenza Edilizia n. ...omississ...per gli interventi richiesti.

Il titolo è provvisto di relazione tecnica e grafici.

I lavori hanno riguardato la ristrutturazione e trasformazione di un vano terraneo, il quale sarebbe stato adibito a rimessa per auto.

Per il sub. 12, piano secondo, in data ...omississ... è stata protocollata al n. ...omississ..., la segnalazione certificata di inizio attività - S.C.I.A., presentata dal sig. ...omississ... in data ...omississ...

Il titolo è provvisto di relazione tecnica e di grafici.

L'intervento a farsi ha interessato solo il piano secondo del fabbricato, più precisamente l'unità immobiliare censita in C.F. al foglio 17, p.lla 473, sub. 12 ed ha riguardato interventi per una diversa distribuzione degli spazi interni.

In data ...omississ..., con prot. n. ...omississ...è stata presentata la comunicazione di fine lavori.

In data ...omississ...è stata protocollata al n. ...omississ... la comunicazione di inizio lavori asseverata - C.I.L.A., presentata dal sig. ...omississ... in data ...omississ...

Il titolo è provvisto di relazione tecnica e di grafici.

L'intervento a farsi ha riguardato la ristrutturazione delle facciate del fabbricato mediante il Bonus Facciate, di cui alla Legge n. 178/2020 e ss.mm.ii.

Il progettista delle opere architettoniche è il ...omississ...e l'Impresa esecutrice è la ...omississ...con sede in ...omississ...

Giova precisare che in data ...omississ...lo scrivente ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Marigliano, assunta al prot. n. ...omississ..., al fine di poter visionare ed estrarre copia di tutti i titoli abilitativi relativi all'immobile sito in Marigliano alla via San Marcellino, censito in C.F. al foglio 17, p.lla 473, subb. 2, 9, 10, 11, 12 e 13 in ditta catastale ai sig.ri:

- ...omississ..., nato a ...omississ...il ...omississ..., codice fiscale: ...OMISSISS...;
- ...omississ..., nato a ...omississ..., codice fiscale: ...OMISSISS....

In data 24/10/2024 è stata espletata la richiesta di accesso agli atti ed è stato possibile visionare ed estrarre copia dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. ...omississ...del ...omississ...;
- Licenza Edilizia n. ...omississ...del ...omississ...;
- S.C.I.A. n. ...omississ...prot. ...omississ...del ...omississ...;
- C.I.L.A. n. ...omississ...prot. ...omississ...del ...omississ....

Pertanto, le verifiche di conformità edilizia sono state effettuate sulla base della L.E. n. ...omississ...per quanto riguarda il box auto, identificato in C.F. al foglio 17, p.lla 473, sub. 10.

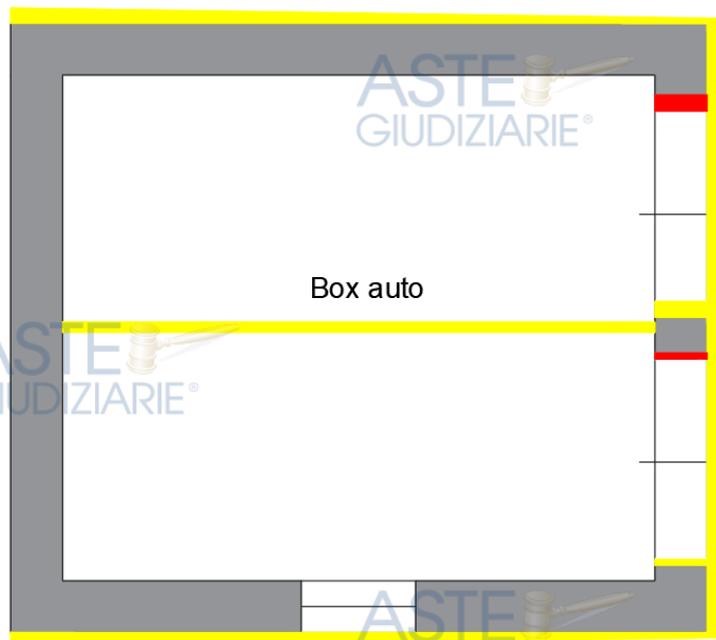


Figura 13 – Confronto edilizio con L.E. n. ...omississ...per il sub. 10



Dal confronto tra il grafico della L.E. n. ...omississ...ed il grafico rappresentante lo stato dei luoghi, si rilevano:

- Difformità interne;
- Difformità di sagoma in riduzione a causa di tolleranze di rappresentazione.

Per quanto riguarda l'appartamento posto al piano secondo, le verifiche sono state effettuate con la L.E. n. ...omississ...per il volume e con la S.C.I.A. n. ...omississ...per le difformità interne.

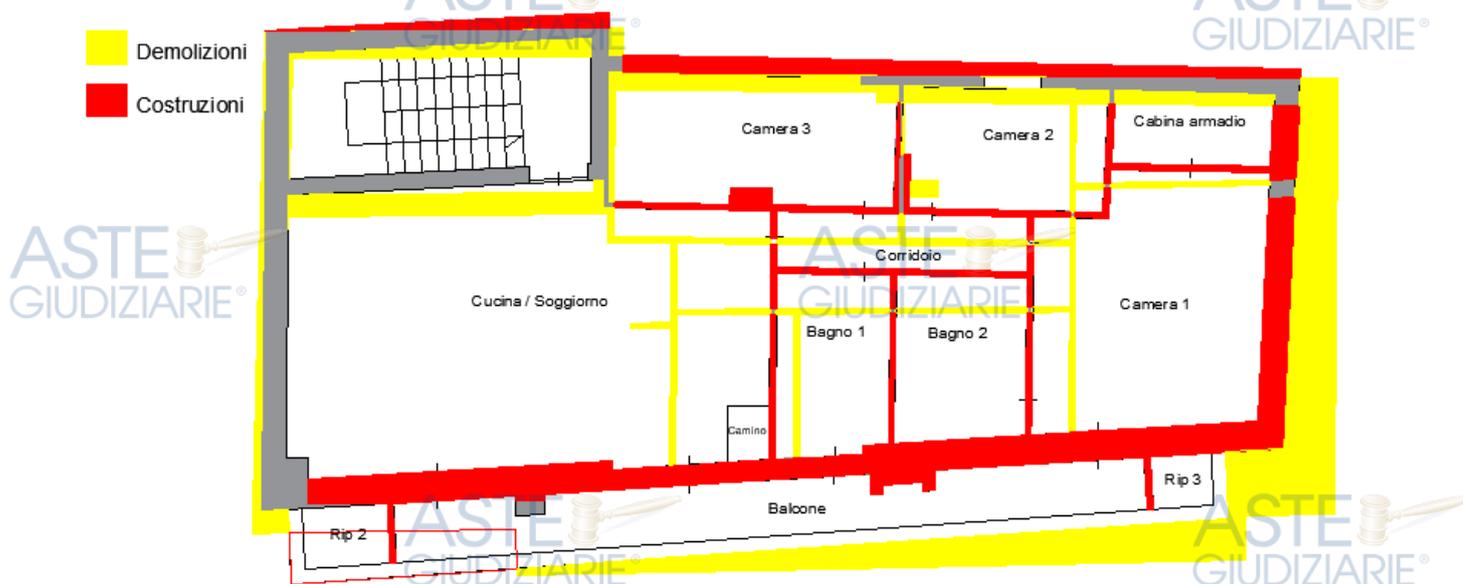


Figura 14 - Confronto edilizio con L.E. n. ...omississ...e S.C.I.A. n. ...omississ...per il sub.12

Dal confronto tra i grafici dei titoli edilizi e la planimetria rappresentante l'attuale stato dei luoghi, si rilevano:

- Difformità interne per diversa distribuzione degli spazi interni;
- Difformità di prospetti per la diversa ampiezza delle bucatore;
- Difformità di altezza interna (autorizzato 3,10m, realizzato 3,00 m);
- Difformità di sagoma per la diversa posizione di alcuni muri perimetrali, dovute ad errori di rappresentazione nei titoli;
- Difformità di volume per la presenza di due ripostigli sul balcone.

Le difformità appaiono in parte sanabili ed in parte sono da ripristinare.

Infine, il confronto edilizio con il deposito posto al piano terzo, sub. 13, è stato effettuato con i grafici della L.E. n. ...omississ...e con la C.I.L.A. n. ...omississ....

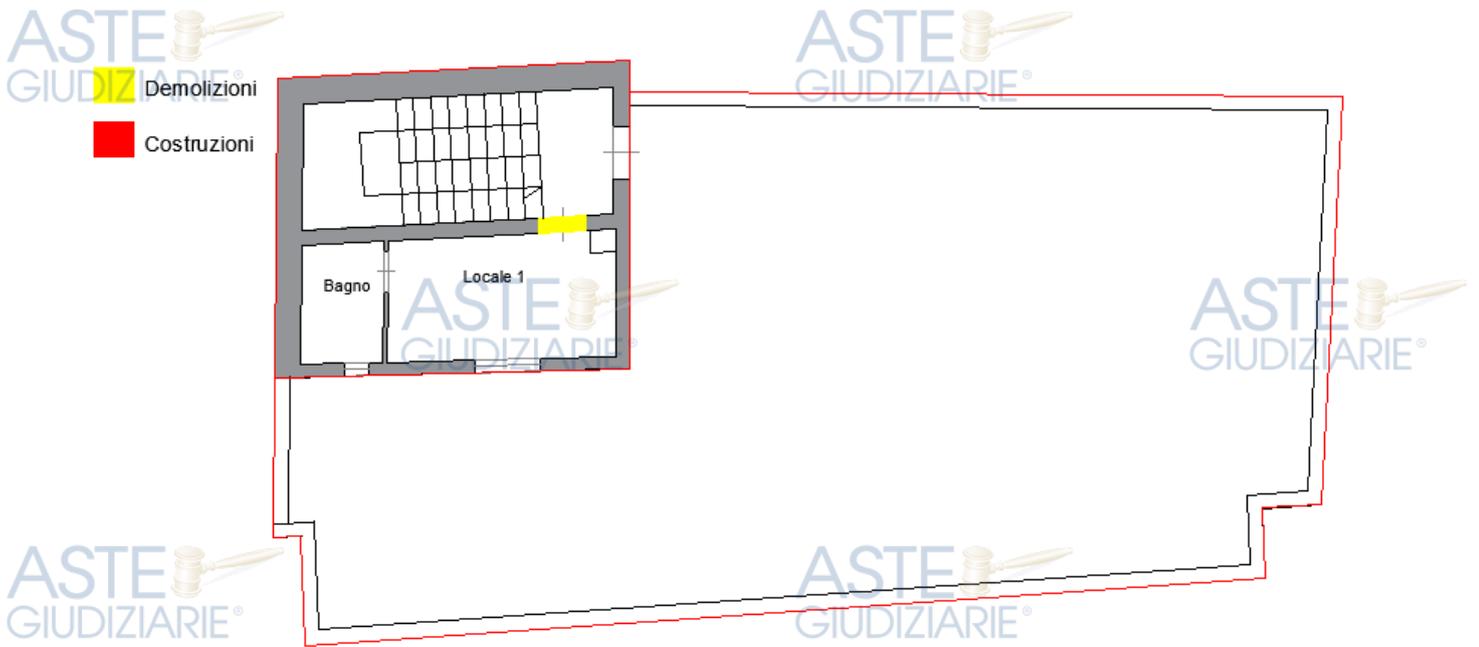


Figura 15 – Confronto edilizio con L.E. n. ...omississ...e C.I.L.A. n. ...omississ... per il sub.13

Dal confronto tra il grafico dei titoli edilizi e la planimetria dello stato dei luoghi, si rileva che per l'intero volume in copertura, costituito da deposito e torrino scale non è stato reperito alcun titolo abilitativo all'U.T.C. e pertanto è da considerarsi **abusivo e non sanabile**.

Altresì non si rileva nei titoli il parapetto di coronamento del lastrico.

Lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

STIMA

LOTTO 3

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26A, PIANO SECONDO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 12

Come già determinato, il valore medio tra gli annunci immobiliari, le quotazioni O.M.I. ed il Borsino Immobiliare è pari ad **€/mq 1.312,41**.

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

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)
Localizzazione	1,00
Collegamenti	1,05
Posizione	1,00
Superficie	0,90
Luminosità	1,05
Pertinenze esclusive/spazi comuni	0,95
Vetustà	1,00
Costruzione mista	1,05
Piano	0,90
Impianti	1,00
Infissi	1,00
Pavimenti	1,05
Bagni	1,05
Finiture	1,05
Manutenzione	1,00
Coeff. Complessivo K	1,03

Tabella 6 - Tabella dei coefficienti di riduzione

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

Coefficiente complessivo k	Valore medio unitario (v.m.u.) [€/mq]	Superficie commerciale [mq]	Valore di stima provvisorio [€]
1,03	1.312,41	127,74	172.676,67
		Totale bene	172.676,67

Tabella 7 - Tabella riepilogativa

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

- Una decurtazione del 5% per assenza di garanzie sui vizi del bene venduto: € 8.633,83;
- Una decurtazione di € 800,00 per l'aggiornamento della planimetria catastale;
- Una decurtazione di € 7.000,00 per i costi di Sanatoria e demolizione dei ripostigli sul balcone.



Il valore definitivo del bene è di € 172.676,67 - € 8.633,83 - € 800,00 - € 7.000,00 => € 156.242,84
=> € **156.200,00**.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 10

Si è tenuto conto del coefficiente di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche estrinseche.

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)
Localizzazione	1,00
Collegamenti	1,05
Posizione	1,00
Superficie	1,10
Luminosità	1,00
Pertinenze esclusive/spazi comuni	1,00
Vetustà	0,95
Costruzione in muratura	1,00
Piano	1,00
Impianti	0,98
Infissi	1,00
Pavimenti	0,95
Finiture	0,95
Manutenzione	0,95
Coeff. Complessivo K	0,92

Tabella 8 - Tabella dei coefficienti di riduzione

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

Coefficiente complessivo k	Valore medio unitario (v.m.u.) [€/mq]	Superficie commerciale [mq]	Valore di stima provvisorio [€]
0,92	1.312,41	8,37	10.106,08



Totale bene	10.106,08
--------------------	------------------

Tabella 9 – Tabella riepilogativa

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

- Una decurtazione del 5% per assenza di garanzie sui vizi del bene venduto: € 505,30;
- Una decurtazione di € 800,00 per l'aggiornamento della planimetria catastale;
- Una decurtazione di € 3.000,00 per i costi di Sanatoria.

Il valore definitivo del bene è di € 10.106,08 - € 505,30 - € 800,00 - € 3.000,00 => € 5.800,77 => € **5.800,00**.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 26A8, PIANO TERZO, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 13

Per il bene n. 5 è stato utilizzato il criterio di stima del valore d'uso, ipotizzando un tempo residuo, pari a venti anni, unicamente ai fini contabili. In particolare si è tenuto conto che la Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. del comune di Marigliano (NA) fornisce le seguenti indicazioni per i valori di locazione:

Provincia: NAPOLI
 Comune: MARIGLIANO
 Fascia/zona: Semicentrale/LAUSDOMINI
 Codice di zona: C3
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	220	440	L	0,9	1,7	L
Negozi	NORMALE	680	1350	L	3,1	6,2	L

Figura 16 – Quotazioni immobiliari O.M.I.

Il valore medio, secondo le quotazioni dell'O.M.I., è pari ad **€/mq x mese 1,30**.

La Banca dati del Borsino Immobiliare, fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di Marigliano:

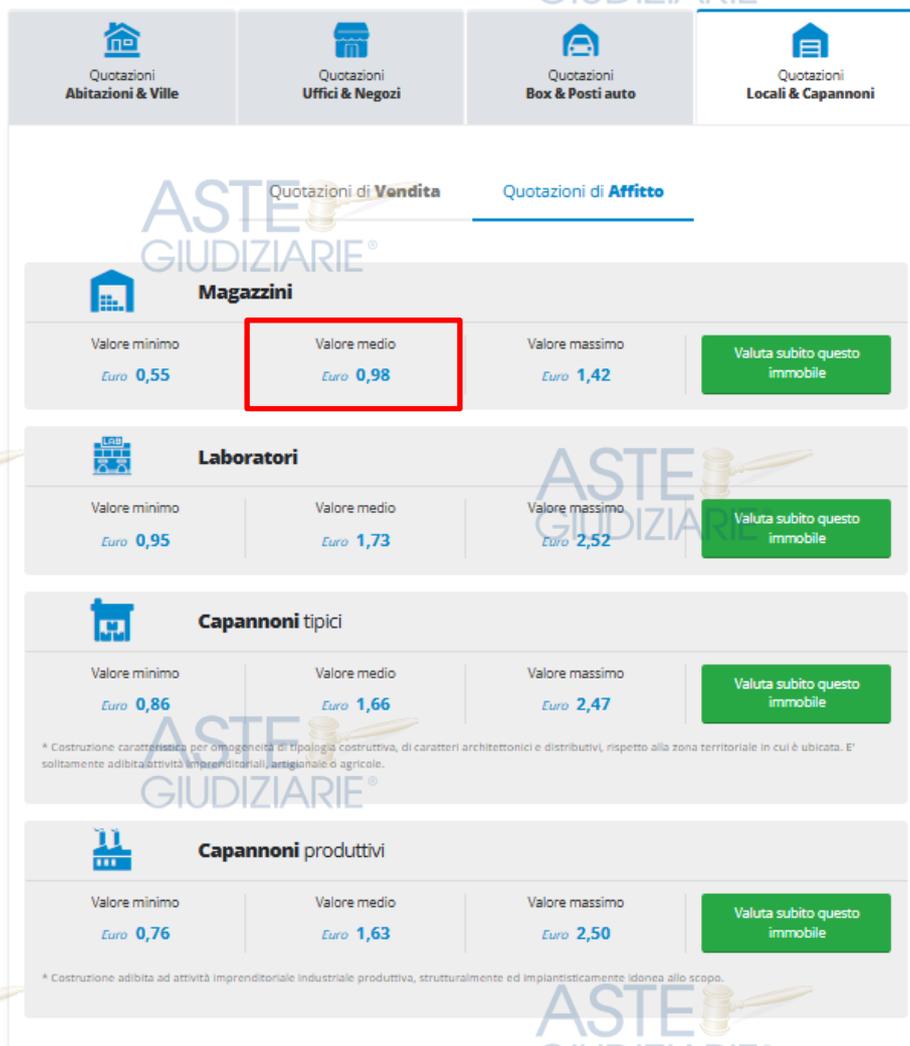


Figura 17 – Quotazioni Borsino immobiliare

Il valore medio, secondo le quotazioni del Borsino Immobiliare, è pari ad **€/mq x mese 0,98**.

Pertanto, il prezzo medio tra i lavori O.M.I. ed il Borsino Immobiliare, è pari ad **€/mq x mese 1,14**.

Superficie lorda [mq]	Valore di mercato all'attualità			Valore locativo calcolato per circa 20 anni
11,50 mq	1,14 €/mq x mese	13,11 €/mese x mese	157,32 €/anno	3.146,40 €
Totale bene				3.146,40 €

Tabella 10 – Tabella riepilogativa

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

- Una decurtazione del 5% per assenza di garanzie sui vizi del bene venduto: € 157,32;
- Una decurtazione di € 800,00 per l'aggiornamento della planimetria catastale;

Il valore definitivo del bene è di € 3.146,40 - € 157,32 - € 800,00 => € 2.189,08 => € 2.200,00.

Giova rendere espressamente edotto l'aggiudicatario che l'immobile è abusivo e non sanabile, pertanto in caso di emissione di ordinanza di demolizione da parte del Comune, i costi di abbattimento e smaltimento dei materiali, nonché i costi di ripristino in generale restano a carico dell'aggiudicatario, pur non essendo in questa sede decurtati dal valore di stima. Detti costi, non preventivabili allo stato, superano di gran lunga il valore del bene.

LOTTO 4

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato in Marigliano (NA) alla Via San Marcellino, civ. n. 28, piano terra, censito in C.F. al foglio 17, particella 473, sub. 9, categoria catastale C/1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa e l'unità immobiliare appare correttamente pignorata.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- ...omississ... (Proprietà 1000/1000)

Nato a ...omississ... il ...omississ...

Codice fiscale: ...OMISSISS...

Residente in via ...omississ...

...omississ...

Dal certificato di matrimonio, rilasciato dal comune di ...omississ..., si rileva che il sig. ...omississ... si è unito in matrimonio con la sig.ra ...omississ..., a ...omississ...

Tuttavia, con provvedimento del Tribunale di Nola in data 13/01/2021, R.G. n. 3203/2020, è stato omologato il verbale di separazione personale fra i coniugi di cui sopra. Tale provvedimento vale anche quale scioglimento della comunione ai sensi dell'art. 191 comma 2 c.c., introdotto dall'art. 2 comma 1 della Legge 16 Maggio 2015 n. 55.

CONFINI



L'unità immobiliare confina a Est con via San Marcellino, a Sud con androne comune, Ovest con altra unità immobiliare e a Nord con particella 547.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1974 ad oggi	-	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 576 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 0380
Dal 01/04/1983 al 01/01/1992	...omississ..., nato a ...omississ... il ...omississ...	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 473, Sub. 9 Categoria C1 Cl.6, Cons. 37 Rendita € 0,40, L. 777 Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	...omississ..., nato a ...omississ... il ...omississ...	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 473, Sub. 9 Categoria C1 Cl.6, Cons. 37 Rendita € 686,01, L. 1.328.300 Piano T
Dal 09/11/2015 ad oggi	...omississ..., nato a ...omississ... il ...omississ...	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 473, Sub. 9 Categoria C1 Cl.6, Cons. 37 Superficie catastale 50 mq Rendita € 686,01 Piano T

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Locale 1	39,22 mq	1,00	39,22 mq	T
Muri non comunicanti	8,02 mq	1,00	8,02 mq	T
Muri comunicanti	9,72 mq	0,50	4,86 mq	T
Totale superficie convenzionale:			52,10 mq	

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	473	9		C1	6	37	50 mq	686,01 €	T		



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
17	576			Ente Urbano		0380				

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria C/1 (Negozio), la quale risulta conforme a quanto si rileva nei grafici della SCIA.

- Demolizioni
- Costruzioni



Per quanto riguarda il confronto tra la planimetria catastale, presentata in data 01/04/1983, e lo stato dei luoghi (Cfr. All. 3 - Grafici), si rileva unicamente una difformità interna.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è composto da un unico ambiente.

Allo stato attuale ha le pareti verticali e la pavimentazione al grezzo.



PARTI COMUNI

Le unità immobiliari godono dei diritti sulle parti comuni di cui all'art. 1117 c.c. e di ogni accessione e pertinenza, in particolare con i proporzionali diritti sull'androne e sul cortile p.lla 802, così come riportato nell'atto di provenienza, al quale comunque si rimanda.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù trascritte.

Nel comune di Marigliano non ci sono terreni gravati da usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato realizzato con struttura verticale in muratura e solai in latero-cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta libera.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1975 ad oggi	...omississ..., (proprietà 1/1), nato a ...omississ... il ...omississ..., Codice Fiscale: ...OMISSISS...	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Ariola	24/03/1975	48021	10150
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Caserta	18/04/1975	7586	6771
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Nola	07/04/1975	913			

La consistenza immobiliare, per la quota dell'intera proprietà (1/1), è pervenuta al sig. ...omississ...per atto di compravendita, del 24/03/1975 per Notaio Giuseppe Ariola, n. rep. 48021 e n. racc. 10150, dal sig. ...omississ....

L'atto di compravendita è stato successivamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta in data 18/04/1975, RG. n. 7586 e RP. n. 6771.



La nota di trascrizione del pignoramento, del 25/03/2024, RG. n. 11836 e RP. n. 9678, n. rep. 1565/2024, è a favore di ...omississ..., con sede in Milano (MI), C.F.: ...omississ..., per la quota di 1/1, contro ...omississ..., nato a ...omississ... il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., per la quota di 1/1.

In virtù di contratto di cessione dei rapporti giuridici in blocco, ai sensi dell'art. 58 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia (D.Lgs 1/09/1993 n. 385), stipulato in data ...omississ..., la società ...omississ..., ha acquistato da ...omississ...il portafoglio di crediti deteriorati, di cui alla cessione precedente del ...omississ...e tra i crediti oggetto di cessione, è compreso quello originariamente vantato dalla ...omississ...(successivamente fusa per incorporazione in ...omississ...in seguito dalla stessa ceduto a ...omississ...

Con atto di mutuo fondiario del 01/06/1993, a firma del Notaio Giustino Rossi, n. rep. 8860 e n. racc. 2313, la ...omississ...ha concesso al sig. ...omississ...un mutuo fondiario di lire 150.000.000 (pari ad € 77.478,53), da rimborsare ratealmente alle condizioni e con gli interessi previsti nel contratto medesimo. A garanzia di detto mutuo, il sig. ...omississ...ha consentito di iscrivere un'ipoteca volontaria sugli immobili de quo, in favore ...omississ...

Tale ipoteca, è stata iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta, in data 08/06/1993, RG. n. 13132 e RP. n. 1223, in favore di ...omississ...contro il sig. ...omississ..., per la piena proprietà degli immobili de quo.

L'ipoteca volontaria, a garanzia di mutuo fondiario di cui sopra, del 08/06/1993, RG. n. 13132 e RP. n. 1223, è stata rinnovata ed iscritta presso la Conservatoria di Caserta in data 30/05/2013, RG. n. 18585 e RP. n. 1495, a favore di ...omississ..., contro il sig. ...omississ....

Nella su indicata nota di iscrizione, sono stati inseriti correttamente i beni oggetto di pignoramento.

Si annovera, altresì, una successiva nota di iscrizione del 30/12/1994, RG n. 32405 e RP. n. 3210, relativa all'ipoteca volontaria (art. 2821 c.c.) concessa a garanzia di mutuo, di lire 120.000.000. Tale ipoteca è iscritta sui beni oggetto del presente pignoramento a favore di ...omississ... ..omississ...contro il sig. ...omississ..., per la quota di 1/1. Tale ipoteca è iscritta correttamente su tutti i beni oggetto del pignoramento.

Tuttavia, non risulta essere iscritta alcuna ipoteca di rinnovazione per la predetta ipoteca, RG n. 32405 e RP. n. 3210 del 30/12/1994.

Ancora, si annovera la trascrizione di un atto esecutivo relativo al verbale di pignoramento immobili del 08/07/1997, RG. n. 16314 e RP. n. 12618, n. rep. 33171, della consistenza immobiliare oggetto del pignoramento, da parte della società ...omississ...contro il sig. ...omississ....

Si specifica che tale pignoramento fa riferimento alla procedura RG. n. 264/1997 che risulta estinta poiché improcedibile per fallimento in data 13/02/2012.

Nel presente procedimento, è intervenuta ...omississ..., quale ...omississ... per la somma di € 954.652,23, come da nota di iscrizione, derivante da ipoteca legale iscritta a ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973), RG. n. 5800 e RP. n. 497 del 25/02/2015, a favore di ...omississ...con sede ...omississ... contro ...omississ..., per l'intera quota della consistenza, oggetto del presente procedimento.

Altresì, è intervenuta, nel presente procedimento, ...omississ..., per la somma di € 64.562,48.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 28/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Derivante da Concessione a garanzia di cambiali
Iscritto a Caserta il 30/07/1992
Reg. gen. 20707 - Reg. part. 2030
Quota: 1/1
A favore ...omississ...
Contro ...omississ...
Tale ipoteca è stata cancellata - annotazione n. 81 del 20/01/1994
- **Ipoteca volontaria**
Derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caserta il 08/06/1993
Reg. gen. 13132 - Reg. part. 1223
Quota: 1/1
A favore di ...omississ.....omississ...
Contro ...omississ...
- **Ipoteca volontaria**
Derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caserta il 30/12/1994
Reg. gen. 32405 - Reg. part. 3210
Quota: 1/1
A favore di ...omississ.....omississ...
Contro ...omississ...
- **Ipoteca in rinnovazione**
Derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caserta il 30/05/2013
Reg. gen. 18585 - Reg. part. 1495
Quota: 1/1
A favore di ...omississ.....omississ...
Contro ...omississ...
- **Ipoteca legale**
Derivante da Ruolo art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973
Iscritto a Caserta il 25/02/2015
Reg. gen. 5800 - Reg. part. 497
Quota: 1/1
A favore di ...omississ...
Contro ...omississ...

Trascrizioni

• **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento degli immobili**

Trascritto a Caserta il 08/07/1997

Reg. gen. 16314 - Reg. part. 12618

Quota: 1/1

A favore di ...omississ.....omississ...

Contro ...omississ... – FORMALITA' DA CANCELLARE PER ESTINZIONE -

• **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caserta il 25/03/2024

Reg. gen. 11836 - Reg. part. 9678

Quota: 1/1

A favore di ...omississ...

Contro ...omississ...

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Marigliano è dotato di Piano Urbanistico Comunale - PUC, approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 70 del 14/05/2021.

Dall'analisi della cartografia si rileva quanto segue:

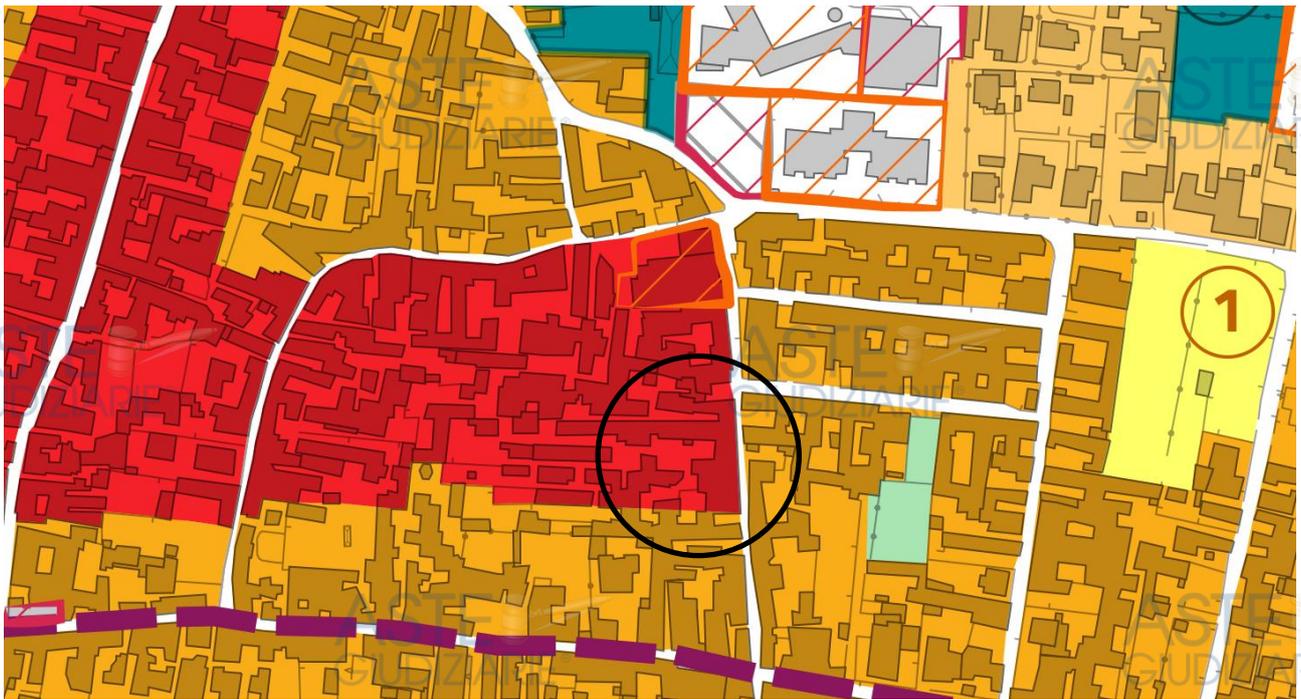


Figura 18 – Stralcio della tavola Ps02b

La Tavola PS02b evidenzia che le unità immobiliari ricadono nell'ambito "Insedimenti d'impianto dei nuclei storici".

L'art. 33 - Insediamenti di impianti dei nuclei storici sancisce che:

- Il PUC valorizza i tessuti insediativi, gli edifici, gli impianti, la viabilità, i manufatti e le sistemazioni antiche di interesse storico-culturale, includendo nella valorizzazione anche le parti dei relativi contesti da considerare inscindibilmente connessi sotto il profilo storico-percettivo ai citati elementi;
- In particolare, è prescritta la conservazione di masserie ubicate ed integrate nel sistema insediativo, promuovendone l'utilizzazione a fini sociali e culturali;

10. Per tutti i nuclei insediativi storici individuati dalla disciplina strutturale si prescrive la redazione di Piani di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata ai sensi degli art. 28 e 30 della L. 457/78, dell'art. 16 della L. 179/92 e del D. M. 1/12/94 (programmi di recupero urbano);
11. Nelle more di approvazione dei suddetti Piani di Recupero sono ammessi per tali tessuti edilizi esclusivamente interventi di:
- Manutenzione ordinaria;
 - Manutenzione straordinaria;
 - Risanamento conservativo;
 - Interventi di adeguamento sismico ed efficientamento energetico.

Sono consentiti, inoltre, l'eliminazione dei corpi di fabbrica aggiunti incongrui per la creazione e l'ampliamento degli spazi liberi.

12. Nello strumento urbanistico esecutivo dovranno essere indicati materiali, pavimentazioni, sistemazioni esterne, alberature compatibili con i caratteri architettonici del complesso;
13. Solo nelle porzioni di edificio attualmente già adibite ad abitazioni è consentita la permanenza delle funzioni residenziali;
14. Fermo quanto previsto al comma 6, le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:
- Servizi sociali di proprietà pubblica e di gestione pubblica;
 - Sale per attività museali, espositive e culturali;
 - Attività artigianali con esclusione delle attività insalubri;
 - Attività di commercio al dettaglio;
 - Attività di ristorazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato realizzato in parte in data antecedente al 1967 e successivamente è stato oggetto di ristrutturazione e/o trasformazione mediante i titoli abilitativi richiesti dal sig. ...omississ....

In data ...omississ...il sig. ...omississ..., nella qualità di proprietario, ha chiesto al comune di Marigliano il rilascio della licenza edilizia per la trasformazione di un fabbricato esistente alla via S. Marcellino n. 26; in data ...omississ..., il Comune ha rilasciato la Licenza Edilizia n. ...omississ... ad eseguire gli interventi richiesti.

In data ...omississ..., il sig. ...omississ...ha informato il Comune che i lavori sarebbero iniziati in data ...omississ...e che sarebbero stati eseguiti dall'impresa ...omississ..., con sede ...omississ...

Il titolo è provvisto di relazione tecnica e grafici.

La trasformazione ha generato due appartamenti di due vani ed accessori con solai realizzati in c.a. e laterizi e divisori interni realizzati con blocchetti di argilla dello spessore di 8 cm e malta cementizia.

In data ...omississ...è stata protocollata al n. ...omississ... la comunicazione di inizio lavori asseverata - C.I.L.A., presentata dal sig. ...omississ... in data ...omississ....

Il titolo è provvisto di relazione tecnica e di grafici.

L'intervento a farsi ha riguardato la ristrutturazione delle facciate del fabbricato mediante il Bonus Facciate, di cui alla Legge n. 178/2020 e ss.mm.ii..

Il progettista delle opere architettoniche è il ...omississ...e l'Impresa esecutrice è la ...omississ...con sede in ...omississ...

Giova precisare che in data ...omississ...lo scrivente ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Marigliano, assunta al prot. n. ...omississ..., al fine di poter visionare ed estrarre copia di tutti i titoli abilitativi relativi all'immobile sito in Marigliano alla via San Marcellino, censito in C.F. al foglio 17, p.lla 473, subb. 2, 9, 10, 11, 12 e 13 in ditta catastale ai sig.ri:

- ...omississ..., nato a ...omississ...il ...omississ..., codice fiscale: ...OMISSISS...;
- ...omississ..., nato a ...omississ..., codice fiscale: ...OMISSISS...

In data 24/10/2024 è stata espletata la richiesta di accesso agli atti ed è stato possibile visionare ed estrarre copia dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. ...omississ...del ...omississ...;
- Licenza Edilizia n. ...omississ...del ...omississ...;
- S.C.I.A. n. ...omississ...prot. ...omississ...del ...omississ...;
- C.I.L.A. n. ...omississ...prot. ...omississ...del ...omississ....

Pertanto, le verifiche di conformità edilizia sono state effettuate, per quanto riguarda il volume con la L.E. n. ...omississ..., per quanto riguarda le difformità interne con la C.I.L.A. n. ...omississ....

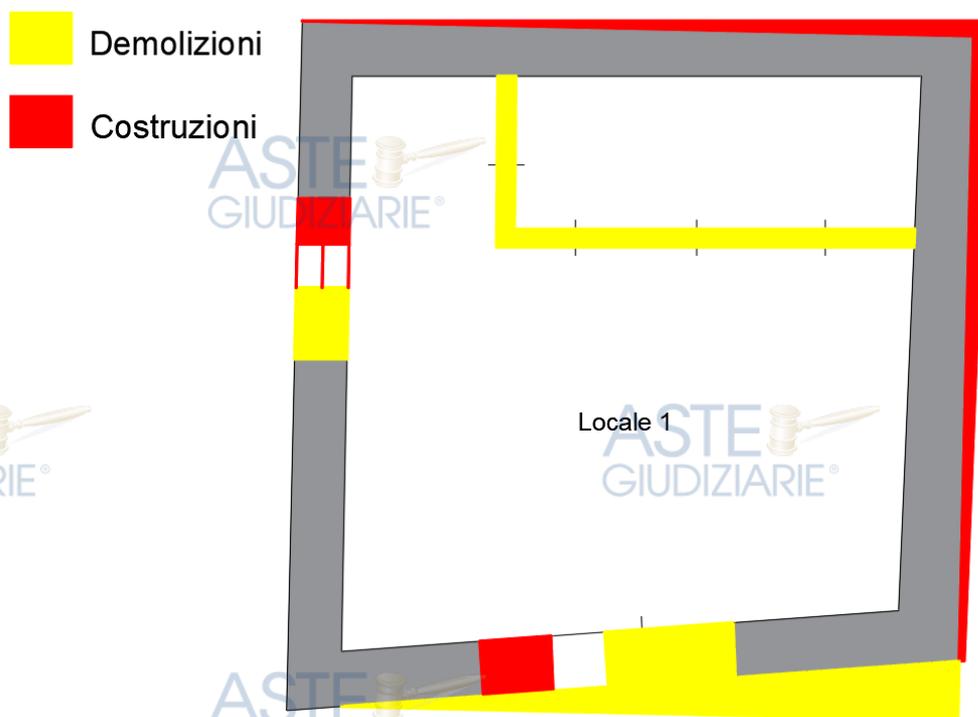


Figura 19 - Confronto edilizio con L.E. n. ...omississ...e C.I.L.A. n. ...omississ...

Dal confronto tra le planimetrie dei titoli edilizi e la planimetria rappresentante lo stato dei luoghi, si rilevano:

- Lievi difformità interne;
- Difformità di sagoma (in riduzione) per diversa posizione di alcuni muri perimetrali.

Lo scrivente ha tenuto conto di tali circostanze nella stima.

Giova precisare che nello stato di progetto della L.E. n. ...omississ...l'immobile non è identificato espressamente come locale commerciale ma appare tale nello stato di fatto della SCIA n. ...omississ..., di fatto mancando una espressa autorizzazione al cambio di destinazione d'uso a negozio.

Tuttavia la situazione amministrativa può essere regolarizzata in fase di completamento dei lavori.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

LOTTO 4

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO IN MARIGLIANO (NA) ALLA VIA SAN MARCELLINO, CIV. N. 28, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 17, P.LLA 473, SUB. 9

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 i negozi ricadenti nella zona Semicentrale/Lausdomini di Marigliano (NA), un prezzo di mercato medio di € 1.527,78 circa per metro quadrato di superficie commerciale.

A) RICERCHE DI MERCATO

Annunci Immobiliari di zona			
135.000,00 €	90,00	1.500,00	euro/mq
125.000,00 €	60,00	2.083,33	euro/mq
40.000,00 €	40,00	1.000,00	euro/mq
Media		1.527,78	euro/mq

Tabella 11 – Annunci immobiliari

B) OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. del sito dell'Agenzia del Territorio, fornisce le seguenti quotazioni immobiliari per il comune di Marigliano (NA):

Provincia: NAPOLI
 Comune: MARIGLIANO
 Fascia/zona: Semicentrale/LAUSDOMINI
 Codice di zona: C3
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	220	440	L	0,9	1,7	L
Negozi	NORMALE	660	1350	L	3	6,2	L

Figura 20 – Quotazioni immobiliari O.M.I.



Il valore medio di mercato, secondo le quotazioni immobiliari O.M.I., per il semestre 2 del 2021 è di €/mq 1.005,00.

C) BORSINO IMMOBILIARE

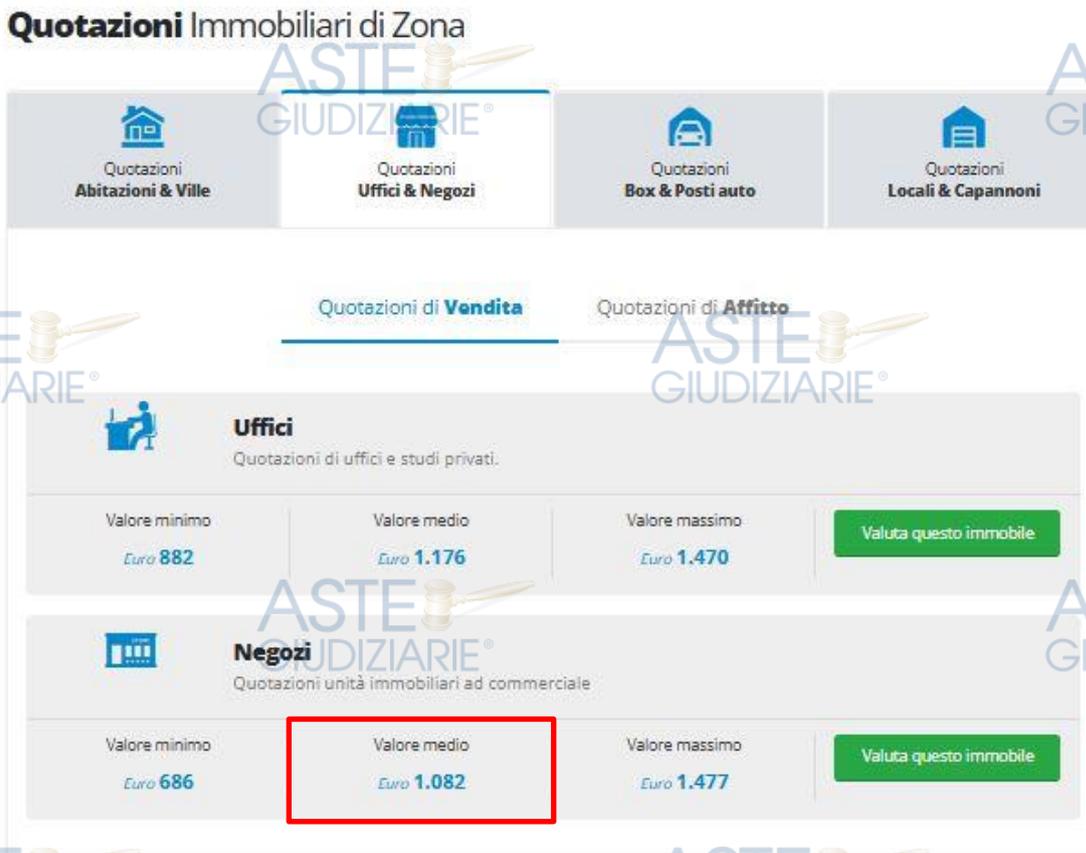


Figura 21 – Quotazioni Borsino Immobiliare

Il valore di mercato, secondo le quotazioni del Borsino Immobiliare, è di €/mq 1.082,00.

Pertanto, il valore medio tra gli annunci di mercato, le quotazioni immobiliari O.M.I. ed il Borsino Immobiliare è pari ad €/mq 1.204,93.

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

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)
Localizzazione	1,00
Collegamenti	1,05
Posizione	1,00
Superficie	1,10

Luminosità	1,00
Pertinenze esclusive/spazi comuni	0,95
Vetustà	0,95
Costruzione in muratura	1,00
Piano	0,90
Impianti	0,95
Infissi	0,95
Pavimenti	0,95
Bagni	0,95
Finiture	0,95
Manutenzione	0,95
Coeff. Complessivo K	0,69

Tabella 12 - Tabella dei coefficienti di riduzione

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

Coefficiente complessivo k	Valore medio unitario (v.m.u.) [€/mq]	Superficie commerciale [mq]	Valore di stima provvisorio [€]
0,69	1.204,93	52,10	43.316,03
		Totale bene	43.316,03

Tabella 13 - Tabella riepilogativa

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

- Una decurtazione del 5% per assenza di garanzie sui vizi del bene venduto: **€ 2.165,80;**
- Una decurtazione di € 800,00 per l'aggiornamento della planimetria catastale;
- Una decurtazione di € 5.000,00 per i costi di Sanatoria.

Il valore definitivo del bene è di € 43.316,03 - € 2.165,80 - € 800,00 - € 5.000,00 => **€ 35.350,23 => € 35.400,00.**

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 24/02/2025



1. Documentazione fotografica;
2. Verbale di accesso;
3. Grafici;
4. Documentazione catastale;
5. Documentazione ipotecaria;
6. Certificati;
7. Titolo di proprietà;
8. Titoli Abilitativi.



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Sarno Emanuele



LOTTO 1 - € 31.700,00 -> OFFERTA MINIMA: € 23.775,00

- **Bene N° 1** - Abitazione ubicata in Marigliano (NA) alla Via San Marcellino, civ. nn. 24 - 26A, piano terra, censito in C.F. al foglio 17, particella 473, sub. 2, categoria catastale C/1, classe 6, consistenza 28 mq, superficie catastale 39 mq, rendita € 519,14;

LOTTO 2 - € 146.700,00 -> OFFERTA MINIMA: € 110.025,00

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato in Marigliano (NA) alla Via San Marcellino, civ. n. 26A, piano primo, censito in C.F. al foglio 17, particella 473, sub. 11, categoria catastale A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 132 mq, rendita € 312,46;

LOTTO 3 - € 164.200,00 -> OFFERTA MINIMA: € 123.150,00

- **Bene N° 3** - Garage ubicato in Marigliano (NA) alla Via San Marcellino, civ. n. 26, piano terra, censito in C.F. al foglio 17, particella 473, sub. 10, categoria catastale C/6, classe 3, consistenza 28 mq, superficie catastale 35 mq, rendita € 62,18;
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato in Marigliano (NA) alla Via San Marcellino, civ. n. 26A, piano secondo, censito in C.F. al foglio 17, particella 473, sub. 12, categoria catastale A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 132 mq, rendita € 312,46;
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato in Marigliano (NA) alla Via San Marcellino, civ. n. 26A, piano terzo, censito in C.F. al foglio 17, particella 473, sub. 13, categoria catastale C/2, classe 3, consistenza 14 mq, superficie catastale 29 mq, rendita € 28,20;

LOTTO 4 - € 35.400,00 -> OFFERTA MINIMA: € 26.550,00

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato in Marigliano (NA) alla Via San Marcellino, civ. n. 28, piano terra, censito in C.F. al foglio 17, particella 473, sub. 9, categoria catastale C/1, classe 6, consistenza 37 mq, superficie catastale 50 mq, rendita € 686,01.

