

---

# TRIBUNALE DI NOLA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sarno Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 40/2017 del R.G.E.

promossa da

***Generali Italia S.p.a.***

*Codice fiscale: 00409920584*

*Partita IVA: 00885351007*

*via Marocchessa 14*

*31021 - Mogliano Veneto (TV)*

contro

***...Omissis...***

## INCARICO

---

All'udienza del 30/05/2018, il sottoscritto Ing. Sarno Emanuele, con studio in Via Roma, 148 - 80013 - Casalnuovo di Napoli (NA), email emanuele.sarno@unina.it, PEC emanuele.sarno@ordingna.it, Tel. 081 52 24 738, Fax 081 52 24 738, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/06/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marigliano (NA) - Corso Umberto I, 440, scala A, interno 16, piano 3, censito in C.F. al foglio 18 part. 348 sub. 22.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Marigliano (NA) - Corso Umberto I, n. 675, interno 2, piano 1, censito in C.F. al foglio 22 part. 462 sub. 3.
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Marigliano (NA) - Corso Umberto I, n. 675, piano Terra, censito in C.F. al foglio 22 part. 462 sub. 6, con deposito di pertinenza nel cortile comune retrostante il fabbricato.
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Marigliano (NA) - Corso Umberto I, n. 675, interno 1, piano 1, censito in C.F. al foglio 22 part. 462 sub. 4.
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Marigliano (NA) - Corso Umberto I, n. 675, censito in C.T. al foglio 22 part. 691.

## DESCRIZIONE

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, 440, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 3, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 18 PART. 348 SUB. 22.**

---

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento sito in un edificio a carattere condominiale "Palazzo Gentile" su Corso Umberto I, in pieno centro cittadino. La zona risulta servita sia da attività commerciali, sia da infrastrutture - linea Vesuviana, fermata Marigliano - sia da scuole e Municipio a pochi metri.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675, INTERNO 2, PIANO 1, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 22 PART. 462 SUB. 3.**

---

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento sito in un edificio su Corso Umberto I n. civico 675 costituito da 5 unità immobiliari, in pieno centro cittadino. La zona risulta servita sia da attività commerciali, sia da infrastrutture - linea Vesuviana, fermata Marigliano - sia da scuole e Municipio a pochi metri.

**BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675, PIANO TERRA, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 22 PART. 462 SUB. 6.**

---

L'immobile oggetto di pignoramento è un negozio sito in un edificio su Corso Umberto I n. civico 675, in pieno centro cittadino. La zona risulta caratterizzata sia da altre attività commerciali, sia da infrastrutture - linea Vesuviana, fermata Marigliano - sia da scuole e Municipio a pochi metri.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675, INTERNO 1, PIANO 1, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 22 PART. 462 SUB. 4.**

---

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento sito in un edificio su Corso Umberto I n. civico 675, in pieno centro cittadino. La zona risulta servita sia da attività commerciali, sia da infrastrutture - linea Vesuviana, fermata Marigliano - sia da scuole e Municipio a pochi metri.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675, CENSITO IN C.T. AL FOGLIO 22 PART. 691.**

---

L'immobile oggetto di pignoramento è un terreno non edificabile sito in pieno centro cittadino. Si accede a tale zonetta dal cortile comune interno al fabbricato ubicato al civico 675, il cui piano primo (sub.3 e sub. 4) è oggetto della presente procedura. La zona risulta servita sia da attività commerciali, sia da infrastrutture - linea Vesuviana, fermata Marigliano - sia da scuole e Municipio a pochi metri.

## LOTTO 1

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marigliano (NA) - Corso Umberto I, 440, scala A, interno 16, piano 3, censito in C.F. al foglio 18 part. 348 sub. 22.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Sono presenti nel fascicolo telematico:

- atto di pignoramento;
- certificazione notarile;
- nota di trascrizione del pignoramento;
- atto di precetto;
- istanza di vendita.

## TITOLARITÀ

---

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

- ...Omissis... (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

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

- ...Omissis... (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Il bene in oggetto è pervenuto all'esecutato in virtù di successione *ab intestato* e successivo atto di divisione di beni ereditati, pertanto, si configura come bene personale.

## CONFINI

L'appartamento confina a Nord con proiezione al piano terra di cortile (secondo cortile) interno al condominio, a Sud con altra unità immobiliare identificata con int. 17, ad Ovest con altra unità immobiliare identificata con int. 15 ed ad Est in parte con appartamento int. 17 ed in parte con traversa privata di Corso Umberto I.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	6,25 mq	6,25 mq	1,00	6,25 mq	3,00 m	Terzo
Letto 1	20,29 mq	20,29 mq	1,00	20,29 mq	3,00 m	Terzo
Disimpegno	10,74 mq	10,74 mq	1,00	10,74 mq	3,00 m	Terzo
Letto 2	10,40 mq	10,40 mq	1,00	10,40 mq	3,00 m	Terzo
W.c.	6,48 mq	6,48 mq	1,00	6,48 mq	3,00 m	Terzo
Cucina	23,00 mq	23,00 mq	1,00	23,00 mq	3,00 m	Terzo
Tramezzi	3,65 mq	3,65 mq	1,00	3,65 mq	3,00 m	
Muri non comunicanti con A.U.I.	3,94 mq	3,94 mq	1,00	3,94 mq	3,00 m	
Muri comunicanti con A.U.I.	4,68 mq	4,68 mq	0,50	2,34 mq	3,00 m	
Balcone	11,30 mq	11,30 mq	0,30	3,39 mq	3,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>90,48 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>90,48 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento è sito piano terzo dello stabile (scala A), è costituito da ampio ingresso, due camere da letto di diversa metratura, cucina abitabile di circa 23 mq, disimpegno di circa 11 mq ed un bagno (cfr.

All. 1 – Documentazione fotografica). L'appartamento è di circa 90 mq commerciali. Lungo il lato Nord vi è un ampio balcone a servizio della cucina, del w.c. e di una delle camere da letto.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/3 e nudo proprietario per la quota di 1/6 ; ...Omissis..., proprietario per la quota di 1/3 e nudo proprietario per la quota di 1/6; ...Omissis..., usufruttuaria (usufrutto uxorio) per la quota di 1/3.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 348, Sub. 22 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4 vani Superficie catastale 84 mq , totale escluso aree esterne 81 mq Rendita € 0,76 Piano 3
Dal 01/01/1992 al 28/07/2002	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/3 e nudo proprietario per la quota di 1/6 ; ...Omissis..., proprietario per la quota di 1/3 e nudo proprietario per la quota di 1/6; ...Omissis..., usufruttuaria (usufrutto uxorio) per la quota di 1/3. VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 348, Sub. 22 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4 vani Superficie catastale 84 mq , totale escluso aree esterne 81 mq Rendita € 444,15 Piano 3
Dal 28/07/2002 al 09/11/2015	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/2; ...Omissis..., proprietario per la quota di 1/2. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO A NUDA PROPRIETA' (DECESSO DI ...Omissis...)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 348, Sub. 22 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4 vani Superficie catastale 84 mq , totale escluso aree esterne 81 mq Rendita € 444,15 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 26/04/2016	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/2; ...Omissis..., proprietario per la quota di 1/2. INSERIMENTO DATI DI SUPERFICIE.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 348, Sub. 22 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4 vani Superficie catastale 84 mq , totale escluso aree esterne 81 mq Rendita € 444,15 Piano 3
Dal 26/04/2016 al 12/06/2018	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/1. ATTO DI DIVISIONE DI BENI EREDITATI.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 348, Sub. 22 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4 vani Superficie catastale 84 mq , totale escluso aree esterne 81 mq Rendita € 444,15 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	

	18	348	22		A2	7	4 vani	84 mq , totale escluso aree esterne 81 mq	444,15	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	
18	348				Ente urbano		06 51				

### **Corrispondenza catastale**

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi non è emerso nessun tipo di difformità. Allo stesso modo, quanto pignorato corrisponde con l'esistente.

### **PRECISAZIONI**

Per ottemperare all'incarico affidatogli, lo scrivente Esperto Ing. Emanuele Sarno ha effettuato un accurato studio documentale degli atti depositati nel fascicolo della parte creditrice, le relative indagini presso i Pubblici Uffici nonché due accessi per visionare i beni oggetto di esecuzione in data 25/06/2018 e in data 06/07/2018. Tanto risulta dai verbali di accesso (cfr. All. 2). Il creditore precedente, Generali Italia S.p.a., ha dichiarato di voler sottoporre a pignoramento i seguenti beni di proprietà del Sig. ...Omissis..., e precisamente:

*"- Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Marigliano, Corso Umberto, censita al N.C.E.U. Foglio 22, mapp. 462, sub 3, piano 1, int. 2, cat. A3, classe 1, vani 4, RC 194,19;*

*- Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Marigliano, Corso Umberto, censita al N.C.E.U. Foglio 22, mapp. 462, sub 4, piano 1, int. 1, cat. A3, classe 2, vani 5,5, RC 312,46;*

*- Negozio sito nel Comune di Marigliano, Corso Umberto, censito al N.C.E.U. Foglio 22, mapp. 462, sub 6, piano T, cat. C1, classe 7, mq. 27, RC 582,87;*

*- Terreno sito nel Comune di Marigliano, Corso Umberto, censito al NCT Foglio 22, mapp. 691, mq. 432, rd. euro 20,53 ra. Euro 7,47;*

*- Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Marigliano, Corso Umberto, censita al N.C.E.U. Foglio 18, mapp. 348, sub 20, piano 3, int. 14, classe 7, vani 6,5, RC 721,75;*

***- Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Marigliano, Corso Umberto, censita al N.C.E.U. Foglio 18, mapp. 348, sub 22, piano 3, int. 16, classe 7, vani 4, RC 444,15."***

Si precisa che l'abitazione sita in Marigliano al Corso Umberto I e censita in C.F. al foglio 18 part. 348 sub. 20 è stata estromessa dal G.E. dalla presente procedura esecutiva, poichè non più di proprietà dell'esecutato.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'abitazione sita al piano terzo del Condominio "Palazzo Gentile" è in buono stato di conservazione/manutenzione. L'immobile non necessita di alcun tipo di intervento manutentivo, risultando da subito fruibile. Alla data dell'accesso è risultato locato a persone estranee alla procedura con regolare contratto con scadenza 30/03/2021, registrato ma non opponibile alla procedura (si rimanda al paragrafo relativo allo stato di occupazione).

## PARTI COMUNI

---

L'edificio in cui è inserito l'appartamento oggetto di procedura esecutiva è a carattere condominiale, trattasi del Condominio "Palazzo Gentile", pertanto, così come specificato all'art. 5 dell'atto del 31/12/1970 n. rep. 4063 n. racc. 169 - concessione di diritti di superficie (diritto di costruire e tenere in piena proprietà) -:

*"si chiarisce che le costituzioni di superficie che precedono importano come accessorio a favore dei superficiari tutti anche i diritti proporzionali di condominio sulle parti del fabbricato da ritenersi comuni al sensi dell'art. 1117 C.C. quale a titolo esemplificativo e non tassativo il suolo, le fondazioni, i muri maestri, anditi, portici etc. con esclusione dei lastrici di copertura dell'edificio spettanti alla Sig. ...Omissis..., come chiarito all'art. 2 che precede, lett. "H". "*

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

E' stata formulata istanza presso gli uffici della Regione Campania, unità operativa dirigenziale foreste, ufficio usi civici, per altra procedura esecutiva relativa ad immobili ricadenti nel Comune di Marigliano. L'ufficio ha rilasciato una certificazione (Cfr. All. 8 - Certificati) attestante:

*"- VISTI gli atti di Ufficio ed, in particolare, il Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 16 Febbraio 1938, relativo al Comune di Marigliano (Na), che si trova conservata presso l'archivio del Commissariato per la liquidazione degli usi civici di Napoli ubicato in Castel Capuano 1° Piano sito in Piazza E. De Nicola;*

*- VISTO l'art.2 della Legge n. 241/1990*

*SI CERTIFICA*

*che nel territorio di pertinenza del Comune di Marigliano(NA) non vi sono terreni gravanti da usi civici."*

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile oggetto di procedura è sito al piano terzo, scala A, int. 16 del Condominio " Palazzo Gentile". Tale fabbricato con sagoma planimetrica a doppia "T" servito da due blocchi scala/ascensore (individuate con lettere A e B) consiste in piano cantinato, piano terra e otto piani in elevazione ed è realizzato con struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato con solai in laterocemento. Esternamente i prospetti risultano in parte intonacati ed in parte rivestiti con mattoncini tipo Klinker. Nello specifico, l'appartamento presenta porte interne in legno (abbastanza datate), infissi in alluminio anodizzato, pavimenti in ceramica bianca e rivestimenti in piastrelle di ceramica nei bagni e sulla parete della cucina destinata ai fornelli/fuochi. L'appartamento è, altresì, dotato di impianto elettrico sottotraccia, presenta quadro generale di distribuzione con differenziale e magnetotermici. E' presente l'impianto citofonico, e l'impianto idrico. Quest'ultimo essendo totalmente incassato non è possibile esprimere un giudizio circa i materiali impiegati. E' presente, altresì, l'impianto di riscaldamento con radiatori e antenna TV centralizzata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile, poichè la registrazione del contratto è avvenuta in data 14/03/2017, mentre la trascrizione del pignoramento è datata 17/02/2017, quindi, precedente.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/03/2017
- Scadenza contratto: 30/03/2021
- Scadenza disdetta: 30/09/2020

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 330,00

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>31/12/1970</b> al <b>30/09/1971</b>	...Omissis..., proprietario per 1/1.	<b>Attribuzione di diritto di costruire e tenere in piena proprietà</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Luigi Coppola di Oreste	31/12/1970	4063	169
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Caserta - SMCV	12/01/1971	1177	1028
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Nola	12/01/1971	96	-		
Dal <b>30/09/1971</b> al <b>01/09/1972</b>	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/3 e nudo proprietario per la quota di 1/6; ...Omissis..., proprietario per la quota di 1/3 e nudo proprietario per la quota di 1/6; ...Omissis..., usufruttuaria per la quota di 1/3 (solo usufrutto uxorio ante riforma 1975).	<b>Certificato di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del registro di Nola	30/09/1971		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Caserta - SMCV	11/03/1972	8831	8052
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Nola	19/01/1972	93	448		
Dal <b>01/09/1972</b> al <b>28/07/2002</b>	...Omissis..., nudo proprietario per la quota di 1/3 e nudo proprietario per la quota di 1/6 ; ...Omissis..., proprietario per la	<b>Verbale di consegna e di identificazione catastale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Luigi Coppola di Oreste	01/09/1972	11151	710



	quota di 1/3 e nudo proprietario per la quota di 1/6; ...Omissis..., usufruttuaria per la quota di 1/3.	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Caserta - SMCV	03/10/1972	34634		
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Nola	19/09/1972	2522			
Dal <b>16/07/1975</b> al <b>16/07/1975</b>	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/2; ...Omissis..., proprietario per la quota di 1/2.	<b>Accettazione tacita di eredità</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			30/09/1971			
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Caserta - SMCV	16/07/1975	13022	11489	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
		Dal <b>26/04/2016</b> al <b>03/12/2018</b>	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/1.	<b>Atto di divisione</b>		
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
Notaio Raffaele Serpico	26/04/2016			10225	5604	
<b>Trascrizione</b>						
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
Caserta - SMCV	28/04/2016			13959	10332	
<b>Registrazione</b>						
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Nola			28/04/2016	1220	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nell'atto del 31/12/1970, n. rep. 4063 n. racc. 169, le Sig.re ...Omissis..., proprietarie del suolo su cui è stato realizzato il fabbricato ospitante l'abitazione pignorata, hanno concesso, tra gli altri, ad ...Omissis..., (padre dell'esecutato) il diritto di costruire e tenere in piena proprietà una serie di

appartamenti e negozi, tra i quali quello oggetto di perizia. In tale atto l'immobile in questione è identificato con il numero 3 - appartamento al piano terzo. In seguito alla morte *ab intestato* di ...Omissis..., avvenuta in data 30/09/1971 (ante riforma diritto di famiglia del 1975), i beni da lui posseduti sono caduti in successione per il solo diritto di usufrutto uxorio pari ad 1/3 alla moglie ...Omissis..., e per il diritto di piena proprietà pari ad 1/6 e di nuda proprietà pari ad 1/3 (ciascuno) in favore dei figli ...Omissis... . In data 01/09/1972 è rogato un secondo atto dal notaio Luigi Coppola n. rep. 1151 n. racc. 710 denominato "Verbale di consegna e di identificazione catastale" con cui vengono identificati catastalmente i cespiti presenti nel precedente atto del 1970 ed attribuiti ai singoli proprietari. In tale istrumento del 1972, compaiono già ...Omissis... ed i figli essendo ...Omissis... già deceduto. L'abitazione che nell'atto del 1970 veniva individuata con il numero 3 al piano terzo, in questo secondo atto (del 1972) è identificata con la scheda catastale n. 1104 del 28.8.1972 scala A piano terzo interno 16 ed attribuita definitivamente agli eredi di ...Omissis... (moglie e figli). In data 28/07/2002 con il decesso di ...Omissis... è avvenuto il consolidamento dell'usufrutto uxorio alla nuda proprietà, pertanto i germani ...Omissis... hanno acquisito la piena proprietà indivisa dei beni ereditati. In data 16/07/1975 è trascritta l'accettazione tacita dell'eredità di ...Omissis... a favore di ...Omissis... e ...Omissis... sulla base di un atto di compravendita riguardante beni ereditati sempre dal padre, ma estranei alla presente procedura, rogato in data 16/10/1974 n. rep. 47746 n.racc. 9947 dal Notaio Giuseppe Ariola. Solamente con l'atto del 26/04/2016 n. rep. 10225 del Notaio Raffaele Serpico, i suddetti germani hanno stabilito la divisione dei beni ereditati e l'esecutato ha ottenuto la piena ed esclusiva proprietà dell'abitazione censita in C.F. al foglio 18 part. 348 sub. 22.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caserta - SMCV aggiornate al 03/12/2017, sono risultate le seguenti formalità:

### *Trascrizioni*

- **Atto di divisione**  
Trascritto a Caserta - SMCV il 28/04/2016  
Reg. gen. 13959 - Reg. part. 10332  
Quota: 1/1  
A favore di ...Omissis...  
Contro ...Omissis..., ...Omissis...,  
Note: La nota di trascrizione fa riferimento all'atto di divisione stipulato tra i germani ...Omissis... in data 26/04/2016 n. rep. 10225/5604.
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Caserta - SMCV il 17/02/2017  
Reg. gen. 5144 - Reg. part. 4082  
Quota: 1/1  
A favore di Generali Italia S.p.a.  
Contro ...Omissis...

E' stato interrogato il portale delle ispezioni ipotecarie Dell'Ag. Delle Entrate anche per soggetto ...Omissis..., (cfr. All. 7 - Documentazione ipotecaria), dalla consultazione non è emersa alcuna formalità pregiudizievole.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Comune di Marigliano è dotato di Regolamento Edilizio approvato dal Ministero LL. PP. il 24.08.1971 e di Piano Regolatore Generale approvato con decreto del presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 71 del 14.05.1990 solo limitatamente alle previsioni riguardanti la viabilità, le aree riservate per attrezzature e verde pubblico, le aree individuate per il PEEP e quelle per insediamenti produttivi di tipo industriale e artigianale, disponendo lo stralcio delle altre parti del piano (zone residenziali A, B e C). Il fabbricato in cui è compreso l'immobile oggetto di perizia ricade in **zona B - urbana da ristrutturare** del PRG del 1990. Dette zone sono state stralciate per essere sottoposte a modifiche, in conformità alle osservazioni e prescrizioni del C.T.R.. Tali aree, nelle more della rielaborazione, vengono disciplinate, per effetto di esplicita previsione della Provincia, dalla normativa di cui all'art.4 comma I, lettera a della L.R. 17/82. Il citato articolo testualmente prevede:

*"Nei Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici approvati:*

*a) all'interno dei centri abitati, definiti ai sensi del precedente art. 3, è vietato ogni intervento edilizio, ad eccezione delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili preesistenti;*

*b) all'esterno dei centri abitati, definiti ai sensi del precedente art. 3, l'edificazione a scopo residenziale è soggetta alla limitazione di metri cubi 0,03 per ogni metro quadrato di area edificabile; per le opere strettamente accessorie all'attività agricola è consentito un indice di fabbricabilità aggiuntivo pari a 0,07 mc./mq".*

In data 18/10/2016 è stato adottato con Delibera di G.M. n. 112 un nuovo PUC, ai sensi della L.R. 16/2004 e ss.mm.ii. e pubblicato sul BURC n. 75 del 14/11/2016 (art. 10 comma 2 L.R. n. 16/2004). Nelle more tra la decadenza del Piano del 1990 e l'approvazione definitiva del nuovo PUC del 2016 sono entrate in vigore le misure di salvaguardia.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'appartamento oggetto di procedura è inserito in un fabbricato realizzato con Autorizzazione per esecuzione lavori edili (L.E.) n. 231/68 del 30/08/1968 in ditta ad ...Omissis... ed ...Omissis.... Con tale titolo è stata autorizzata la realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni composto da piano cantinato, piano terra e 8 piani in elevazione, in seguito al parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 23/08/1968. In data 18/03/1971 è risultato il rilascio della Variante n. 65/71 alla L.E. n. 231/68, per la realizzazione di un volume minore rispetto quello assentito nel precedente progetto. Nel 1975 è stato altresì ottenuto il collaudo del fabbricato dal Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco e in data 15/10/1981 il Sindaco di Marigliano ha rilasciato l'autorizzazione di abitabilità per l'intero edificio. Unico titolo rinvenuto per tale edificio in tempi recenti, è la D.I.A. numero 1160 del 14/01/2010 con relativa integrazione n. protocollo 7260 del 09/03/2010, entrambe presentate dal Condominio nella figura dell'amministratore Andrea Policastro, per effettuare lavori di manutenzione e messa in sicurezza delle facciate.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

Dal confronto tra il grafico allegato al dispositivo di rilascio del 1971 e lo stato dei luoghi, si evince la perfetta conformità. Tale condizione implica ad oggi la validità dell'autorizzazione di abitabilità per tale immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

E' stata inoltrata a mezzo pec istanza di accesso agli atti all'amministratore del condominio "Palazzo Gentile", Dott. Andrea Policastro, per avere contezza dello stato delle eventuali debenze di locatore e locatario. Lo stesso, con una nota del 02/01/2019 (Cfr. All.10), ha precisato che:

- La quota millesimale di proprietà generale dell'appartamento è di 7,701/1000;
- Gli importi mensili delle quote ordinarie sono di € 9,00 (quota proprietario) ed € 22,00 (quota inquilino);
- L'esecutato è debitore nei confronti del condominio di € 883,66;

Per ulteriori dettagli si faccia riferimento al documento allegato (Cfr. All.10), risultano lavori condominiali effettuati e da effettuarsi, non ancora quantificati.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 23,00 (cfr. All. 9 – Contratto di locazione).

---

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Marigliano (NA) - Corso Umberto I, n. 675, interno 2, piano 1, censito in C.F. al foglio 22 part. 462 sub. 3.

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Sono presenti nel fascicolo telematico:

- atto di pignoramento;
- certificazione notarile;
- nota di trascrizione del pignoramento;
- atto di precetto;
- istanza di vendita.

---

### TITOLARITÀ

---

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

- ...Omissis... (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

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

- ...Omissis... (Proprietà 1/1)

## Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Il bene in oggetto è pervenuto all'esecutato in virtù di successione *ab intestato* e successivo atto di divisione di beni ereditati, pertanto, si configura come bene personale.

## CONFINI

L'appartamento confina a Nord con Corso Umberto I, a Sud con cortile comune al fabbricato e con scala di accesso all'immobile, ad Est con altra unità immobiliare ricadente in C.T. al foglio 22 part. 98 ed ad Ovest con altro appartamento oggetto di procedura esecutiva censita in C.F. al foglio 22 part. 462 sub. 4 (cfr. Lotto 4 - Bene 4).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno	20,43 mq	20,43 mq	1,00	20,43 mq	3,36 m	1
Cucina	16,03 mq	16,03 mq	1,00	16,03 mq	3,36 m	1
Letto 1	14,75 mq	14,75 mq	1,00	14,75 mq	3,36 m	1
Letto 2	15,61 mq	15,61 mq	1,00	15,61 mq	3,36 m	1
W.C. 1	6,25 mq	6,25 mq	1,00	6,25 mq	3,36 m	1
W.C. 2	4,23 mq	4,23 mq	1,00	4,23 mq	3,36 m	1
Disimpegno	7,38 mq	7,38 mq	1,00	7,38 mq	3,36 m	1
Balconi	19,78 mq	19,78 mq	0,30	5,93 mq	3,36 m	1
Muri comunicanti con A.U.I.	8,79 mq	8,79 mq	0,50	4,39 mq	3,36 m	1
Muri non comunicanti con A.U.I.	8,88 mq	8,88 mq	1,00	8,88 mq	3,36 m	1
Tramezzi	9,47 mq	9,47 mq	1,00	9,47 mq	3,36 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>113,35 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>113,35 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento è sito al piano primo del piccolo stabile sito lungo Corso Umberto I e con ingresso dalla scala posta all'intero del cortile lungo il lato Est. E' costituito da ingresso in soggiorno, due camere da letto di diversa metratura, cucina abitabile di circa 17 mq, disimpegno e due bagni. Sono presenti due balconate, una sul fronte Nord e l'altra su quello Sud a servizio di tutti i vani. Solo il bagno di servizio è privo di affaccio esterno. L'appartamento presenta finiture moderne ed in buono stato.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/3 e nudo proprietario per la quota di 1/6 ; ...Omissis..., proprietario per la quota di 1/3 e nudo proprietario per la quota di 1/6; ...Omissis..., usufruttuaria (usufrutto uxorio) per la quota di 1/3.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 462, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 0,43 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 28/07/2002	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/3 e nudo proprietario per la quota di 1/6 ; ...Omissis..., proprietario per la quota di 1/3 e nudo proprietario per la quota di 1/6; ...Omissis..., usufruttuaria (usufrutto uxorio) per la quota di 1/3. VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 462, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 194,19 Piano 1
Dal 28/07/2002 al 09/11/2015	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/2; ...Omissis..., proprietario per la quota di 1/2. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO A NUDA PROPRIETA'(DECESSO DI ...Omissis...)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 462, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 194,19 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 26/04/2016	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/2; ...Omissis..., proprietario per la quota di 1/2. INSERIMENTO DATI DI SUPERFICIE.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 462, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 101 mq ,totale escluse aree scoperte 96 mq Rendita € 194,19 Piano 1
Dal 26/04/2016 al 12/06/2018	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/1. ATTO DI DIVISIONE DI BENI EREDITATI.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 462, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 101 mq ,totale escluse aree scoperte 96 mq Rendita € 194,19 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	462	3		A3	1	4 vani	101 mq, totale escluse aree scoperte 96 mq	194,19	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
22	97				Ente urbano		08 49			

### **Corrispondenza catastale**

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi sono emerse difformità relative sia alla distribuzione degli spazi interni sia alla consistenza dell'appartamento. E', infatti, riscontrabile l'annessione di un vano, un tempo appartenente al confinante sub. 4 (anch'esso oggetto di procedura) all'immobile in questione sub. 3. Tale aumento di consistenza dell'appartamento identificato con sub. 3 a discapito di quello identificato con il sub. 4 è suffragato da apposito titolo edilizio (DIA n. 192/2007), ma, evidentemente non si è proceduto anche alla presentazione presso l'Ag. del Territorio (Catasto) dei Docfa con le modifiche realizzate. E' necessario quindi, aggiornare la documentazione catastale (visure con superficie catastale/consistenza e planimetrie) sia relativamente al sub. 3 sia al confinante sub. 4.

### **PRECISAZIONI**

Per ottemperare all'incarico affidatogli, lo scrivente Esperto Ing. Emanuele Sarno ha effettuato un accurato studio documentale degli atti depositati nel fascicolo della parte creditrice, le relative indagini presso i Pubblici Uffici nonché due accessi per visionare i beni oggetto di esecuzione in data 25/06/2018 e in data 06/07/2018. Tanto risulta dai verbali di accesso (cfr. All. 2). Il creditore procedente, Generali Italia s.p.a., ha dichiarato di voler sottoporre a pignoramento i seguenti beni di proprietà del Sig. ...Omissis... e precisamente:

**"- Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Marigliano, Corso Umberto, censita al N.C.E.U. Foglio 22, mapp. 462, sub 3, piano 1, int. 2, cat. A3, classe 1, vani 4, RC 194,19;**

- Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Marigliano, Corso Umberto, censita al N.C.E.U. Foglio 22, mapp. 462, sub 4, piano 1, int. 1, cat. A3, classe 2, vani 5,5, RC 312,46;

- Negozio sito nel Comune di Marigliano, Corso Umberto, censito al N.C.E.U. Foglio 22, mapp. 462, sub 6, piano T, cat. C1, classe 7, mq. 27, RC 582,87;

- Terreno sito nel Comune di Marigliano, Corso Umberto, censito al NCT Foglio 22, mapp. 691, mq. 432, rd curo 20,53 ra. Euro 7,47;

- Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Marigliano, Corso Umberto, censita al N.C.E.U. Foglio 18, mapp. 348, sub 20, piano 3, int. 14, classe 7, vani 6,5, RC 721,75;

- Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Marigliano, Corso Umberto, censita al N.C.E.U. Foglio 18, mapp. 348, sub 22, piano 3, int. 16, classe 7, vani 4, RC 444,15."

Si precisa che l'abitazione sita in Marigliano al Corso Umberto I e censita in C.F. al foglio 18 part. 348

sub. 20 è stata estromessa dal G.E. dalla presente procedura esecutiva, poichè non più di proprietà dell'esecutato.

## PATTI

---

L'accesso all'abitazione oggetto di procedura avviene a mezzo scala presente nel cortile lungo il lato Est. Nell'atto di divisione del 26/04/2016 n.rep. 10225 è precisato quanto a seguire: " - *la cassa di scale ubicata nella parte est del fabbricato, distinta dal sub 10 nella dimostrazione grafica dei subalterni, inerisce esclusivamente all'appartamento distinto dal sub 3, assegnato ad ...Omissis...(esecutato), tranne la sua copertura che costituisce parte della balconata posteriore dell'appartamento al secondo piano assegnato a ...Omissis..., al quale, pertanto, è assegnata la piena proprietà esclusiva di detta copertura.*"

## STATO CONSERVATIVO

---

L'abitazione è internamente in buono stato di conservazione/manutenzione. L'immobile non necessita di alcun tipo di intervento manutentivo, risultando da subito fruibile. Si segnala solo esternamente, lungo il fronte stradale, il distacco di intonaco all'intradosso del solaio del balcone sovrastante, per infiltrazioni di acque meteoriche. Alla data dell'accesso l'appartamento è risultato dichiarato occupato da persone estranee alla procedura (figlio dell'esecutato) (Cfr. All. 2 - Verbali di accesso).

## PARTI COMUNI

---

Nell'edificio in cui è inserito l'appartamento oggetto di procedura esecutiva è presente un androne di accesso allo stabile che immette prima in un porticato e poi in un cortile, essi risultano essere comuni come si evince dall'atto notarile di divisione, n. rep. 10225 del 26/04/2016. In particolare l'androne, il porticato ed il retrostante cortile sono censiti con il sub.9 - bene comune non censibile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

E' stata formulata istanza presso gli uffici della Regione Campania, unità operativa dirigenziale foreste, uffici usi civici, per altra procedura esecutiva relativa ad immobili ricadenti nel Comune di Marigliano. L'ufficio ha rilasciato una certificazione (Cfr. All.8) attestante:

*"- VISTI gli atti di Ufficio ed, in particolare, il Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 16 Febbraio 1938, relativo al Comune di Marigliano (Na), che si trova conservata presso l'archivio del Commissariato per la liquidazione degli usi civici di Napoli ubicato in Castel Capuano 1° Piano sito in Piazza E. De Nicola;*

*- VISTO l'art.2 della Legge n. 241/1990*

*SI CERTIFICA*

*che nel territorio di pertinenza del Comune di Marigliano(NA) non vi sono terreni gravanti da usi civici."*

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile oggetto di procedura è sito al piano primo, con scala di ingresso posta sul lato Est, int. 2. Tale fabbricato consiste in piano terra con attività commerciali, piano primo e piano secondo con abitazioni. Lo stabile è realizzato in muratura portante con spessore variabile dai 40 ai 50 cm, sul fronte Sud (lato cortile) sono presenti due pilastri ed i solai sono in laterocemento. Esternamente i prospetti risultano intonacati. Nello specifico l'appartamento presenta porte interne in legno scuro,



infissi in alluminio anodizzato, pavimenti chiari in ceramica e rivestimenti in piastrelle di ceramica nei bagni e sulla parete della cucina destinata ai fornelli/fuochi. L'appartamento è, altresì, dotato di impianto elettrico sottotraccia, idrico, di riscaldamento con radiatori. Si precisa che in corridoio ed in soggiorno è presente l'illuminazione (faretti) in apposita controsoffittatura.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta dichiaratamente occupato dal figlio dell'esecutato con il rispettivo nucleo familiare (moglie e figlia).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>30/09/1971</b>	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/3 e nudo proprietario per la quota di 1/6; ...Omissis..., proprietario per la quota di 1/3 e nudo proprietario per la quota di 1/6; ...Omissis..., usufruttuaria per la quota di 1/3 (solo usufrutto uxorio ante riforma 1975).	<b>Certificato di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del registro di Nola	30/09/1971		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Caserta - SMCV	11/03/1972	8831	8052
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Nola	19/01/1972	93	448
Dal <b>16/07/1975</b>	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/2...Omissis..., proprietario per la quota di 1/2.	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			30/09/1971		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Caserta - SMCV	16/07/1975	13022	11489
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>26/04/2016</b> ad oggi	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/1.	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Raffaele Serpico	26/04/2016	10225	5604
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		

		Caserta - SMCV	28/04/2016	13959	10332
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Nola	28/04/2016	1220	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In seguito alla morte ab intestato di...Omissis..., avvenuta in data 30/09/1971 (ante riforma diritto di famiglia del 1975), i beni da lui posseduti sono caduti in successione per il solo diritto di usufrutto uxorio pari ad 1/3 alla moglie ...Omissis... e per il diritto di piena proprietà pari ad 1/6 e di nuda proprietà pari ad 1/3 (ciascuno) in favore dei figli ...Omissis... . In data 28/07/2002 con il decesso di ...Omissis... è avvenuto il consolidamento dell'usufrutto uxorio alla nuda proprietà, pertanto i germani ...Omissis... hanno acquisito la piena proprietà indivisa dei beni ereditati. In data 16/07/1975 è trascritta l'accettazione tacita dell'eredità di ...Omissis... a favore di ...Omissis... sulla base di un atto di compravendita riguardante beni ereditati sempre dal padre ma estranei alla presente procedura rogato in data 16/10/1974 n. rep. 47746 n.racc. 9947 dal Notaio Giuseppe Ariola. Solamente con l'atto del 26/04/2016 n. rep. 10225, notaio Raffaele Serpico, i suddetti germani hanno provveduto alla divisione dei beni ereditati e l'esecutato ha acquisito la piena ed esclusiva proprietà dell'abitazione censita in C.F. al foglio 22 part. 462 sub.3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caserta - SMCV aggiornate al 03/12/2017, sono risultate le seguenti formalità:

### **Trascrizioni**

- **Atto di divisione**  
Trascritto a Caserta - SMCV il 28/04/2016  
Reg. gen. 13959 - Reg. part. 10332  
Quota: 1/1  
A favore di ...Omissis...  
Contro...Omissis..., ...Omissis...  
Note: La nota di trascrizione fa riferimento all'atto di divisione stipulato tra i germani ...Omissis... in data 26/04/2016 n. rep. 10225/5604.
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Caserta - SMCV il 17/02/2017  
Reg. gen. 5144 - Reg. part. 4082  
Quota: 1/1

A favore di Generali Italia S.p.a.  
Contro ...Omissis...

E' stato interrogato il portale delle ispezioni ipotecarie Dell'Ag. Delle Entrate anche per soggetto ...Omissis... (cfr. All. 7 - Documentazione ipotecaria), dalla consultazione non è emersa alcuna formalità pregiudizievole.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Comune di Marigliano è dotato di Regolamento Edilizio approvato dal Ministero LL. PP. il 24.08.1971 e di Piano Regolatore Generale approvato con decreto del presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 71 del 14.05.1990 solo limitatamente alle previsioni riguardanti la viabilità, le aree riservate per attrezzature e verde pubblico, le aree individuate per il PEEP e quelle per insediamenti produttivi di tipo industriale e artigianale, **disponendo lo stralcio delle altre parti del piano (zone residenziali A, B e C).** Il fabbricato in cui è compreso l'immobile oggetto di perizia ricade **in zona B - urbana da ristrutturare** del PRG del 1990. Dette zone sono state stralciate per essere sottoposte a modifiche, in conformità alle osservazioni e prescrizioni del C.T.R.. Tali aree, nelle more della rielaborazione, vengono disciplinate, per effetto di esplicita previsione della Provincia, dalla normativa di cui all'art.4 comma I, lettera a della L.R. 17/82. Il citato articolo testualmente prevede: *"Nei Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici approvati:*

*a) all'interno dei centri abitati, definiti ai sensi del precedente art. 3, è vietato ogni intervento edilizio, ad eccezione delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili preesistenti;*

*b) all'esterno dei centri abitati, definiti ai sensi del precedente art. 3, l'edificazione a scopo residenziale è soggetta alla limitazione di metri cubi 0,03 per ogni metro quadrato di area edificabile; per le opere strettamente accessorie all'attività agricola è consentito un indice di fabbricabilità aggiuntivo pari a 0,07 mc./mq".*

In data 18/10/2016 è stato adottato con Delibera di G.M. n. 112 un nuovo PUC, ai sensi della L.R. 16/2004 e ss.mm.ii. e pubblicato sul BURC n. 75 del 14/11/2016 (art. 10 comma 2 L.R. n. 16/2004). Nelle more tra la decadenza del Piano del 1990 e l'approvazione definitiva del nuovo PUC del 2016 sono entrate in vigore le misure di salvaguardia.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'appartamento oggetto di procedura è inserito in un fabbricato realizzato con Autorizzazione per esecuzione lavori edili (L.E.) n. 244/66 del 30/09/1966 in ditta ad ...Omissis... (padre dell'esecutato). Con tale titolo è stata autorizzata la realizzazione dell'intero piano primo del fabbricato costituito, all'epoca di costruzione, da un unico appartamento, in seguito al parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 06/08/1965. In data 31/08/1968 è rilasciata una seconda Licenza Edilizia n. 246/68 in variante, per la realizzazione di *"un fabbricato per civili abitazioni composto da piano terra=deposito, officina mecc. e da un 1° piano vani 7+6 in variazione licenza edilizia n° 244 del 6.8.1965"*. In data 31/08/1968 è stata rilasciata ulteriore Licenza edilizia n. 260/68 per la realizzazione del secondo piano del fabbricato, non oggetto di procedura esecutiva. In data 09/07/1970 è stata rilasciata altresì, autorizzazione di abitabilità per il piano terra ed il piano primo del fabbricato di proprietà di...Omissis... . Relativamente al solo piano primo è stata presentata in tempi più recenti, precisamente il 01/08/2007 la Denuncia di Inizio attività (D.I.A.) n.192/2007, n. prot. 22406 a nome di...Omissis... . Con tale titolo sono stati realizzati lavori di manutenzione straordinaria consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni ai subalterni 3 e 4 che costituiscono il piano primo. In

particolare, al sub. 3 è stato annesso un vano del sub. 4 e sempre nel sub. 3 è risultata la realizzazione di un nuovo servizio igienico.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

Dal confronto tra l'ultimo titolo abilitativo (D.I.A. n. 192/2007) e lo stato dei luoghi si evince la non perfetta conformità. In particolare, vi è una diversa distribuzione degli spazi interni nel sub. 3. Nello specifico, se si considera il grafico abbinato alla D.I.A. si evince che il bagno previsto in camera da letto (fronte strada) è stato realizzato in porzione della cucina, ed i tramezzi previsti nella camera da letto e nel bagno, lato cortile, (tali a creare rispettivamente un disimpegno e un antibagno) non sono stati realizzati. Tale tipologia di abuso risulta essere di minore entità e sanabile con una C.I.L.A. in sanatoria. Le spese relative saranno decurtate dal valore di stima dell'immobile. Si precisa che in simile circostanza, l'autorizzazione di abitabilità rilasciata nel 1970 per tutto il piano primo non è più valida, poiché risulta modificato lo stato dei luoghi rispetto la L.E. del 1968 a cui l'autorizzazione faceva riferimento.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'edificio è a conduzione familiare.

### **LOTTO 3**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Marigliano (NA) - Corso Umberto I, n. 675, piano Terra, censito in c.F. al foglio 22 part. 462 sub. 6, con piccolo deposito di pertinenza.

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

Sono presenti nel fascicolo telematico:

- atto di pignoramento;
- certificazione notarile;
- nota di trascrizione del pignoramento;
- atto di precetto;
- istanza di vendita.

### **TITOLARITÀ**

---

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

- ...Omissis... (Proprietà 1/1)

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

- ...Omissis... (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Il bene in oggetto è pervenuto all'esecutato in virtù di successione *ab intestato* e di atto di divisione di beni ereditati, pertanto, si configura come bene personale.

## CONFINI

Il negozio confina a Nord con Corso Umberto I, a Sud con porticato comune al fabbricato e cortile, ad Ovest altra unità immobiliare identificata in C.F. al foglio 22 part. 462 sub. 7 ed ad Est con androne comune.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	27,83 mq	27,83 mq	1,00	27,83 mq	3,39 m	Terra
W.C.	2,27 mq	2,27 mq	1,00	2,27 mq	2,17 m	Terra
Muri comunicanti con A.U.I.	8,57 mq	8,57 mq	0,50	4,29 mq	3,39 m	Terra
Muri non comunicanti con A.U.I.	6,70 mq	6,70 mq	1,00	6,70 mq	3,39 m	Terra
Tramezzi	0,31 mq	0,31 mq	1,00	0,31 mq	3,39 m	Terra
Deposito di pertinenza	7,89 mq	10,92 mq	0,25	2,73 mq	3,09 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>44,13 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>44,13 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il negozio è sito al piano terra del piccolo stabile con ingresso dalla strada principale - Corso Umberto I. L'immobile è costituito da un unico vano per la vendita ed un piccolo bagno. Risulta essere una pertinenza di tale immobile, un piccolo deposito ubicato nel cortile interno allo stabile. Nello specifico, tale deposito risulta diviso in due parti, la prima (di dimensioni minori) è un locale tecnico, mentre la seconda è adibita a deposito vero e proprio.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/3 e nudo proprietario per la quota di 1/6 ; ...Omissis..., proprietario per la quota di 1/3 e nudo proprietario per la quota di 1/6; ...Omissis..., usufruttuaria (usufrutto uxorio) per la quota di 1/3.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 462, Sub. 6 Categoria C3 Cl.2, Cons. 36 mq Rendita € 0,43 Piano Terra Graffato 0,24
Dal 01/01/1992 al 28/07/2002	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/3 e nudo proprietario per la quota di 1/6 ; ...Omissis..., proprietario per la quota di 1/3 e nudo proprietario per la quota di 1/6; ...Omissis..., usufruttuaria (usufrutto uxorio) per la quota di 1/3. VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 462, Sub. 6 Categoria C3 Cl.2, Cons. 36 mq Rendita € 0,24 Piano Terra
Dal 28/07/2002 al 30/05/2014	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/2; ...Omissis..., proprietario per la quota di 1/2. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO A NUDA PROPRIETA'(DECESSO DI ...Omissis...)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 462, Sub. 6 Categoria C3 Cl.2, Cons. 36 mq Rendita € 0,24 Piano Terra
Dal 30/05/2014 al 13/03/2015	...Omissis..., proprietà 1/1 fino al 30/09/1971. Variazione della destinazione - Lab. arti e mestieri - Att. comm.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 462, Sub. 6 Categoria C1 Cl.6, Cons. 27 mq Rendita € 582,27 Piano Terra
Dal 13/03/2015 al 13/07/2015	...Omissis..., proprietà 1/1 fino al 30/09/1971. Variazione del classamento.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 462, Sub. 6 Categoria C1 Cl.7, Cons. 27 mq Rendita € 582,87 Piano Terra
Dal 13/07/2015 al 09/11/2015	...Omissis..., proprietà 1/1 fino al 30/09/1971. Migliore rappresentazione grafica.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 462, Sub. 6 Categoria C1 Cl.7, Cons. 27 mq Rendita € 582,87 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 26/04/2016	...Omissis..., proprietà 1/1 fino al 30/09/1971. Inserimento dati di superficie	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 462, Sub. 6 Categoria C1 Cl.7, Cons. 27 mq Superficie catastale 40 mq Rendita € 582,87 Piano Terra
Dal 26/04/2016 al 13/07/2016	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/1. ATTO DI DIVISIONE DI BENI EREDITATI.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 462, Sub. 6 Categoria C1 Cl.7, Cons. 27 mq Superficie catastale 40 mq Rendita € 582,87 Piano Terra
Dal 13/07/2016 al 12/06/2018	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 462, Sub. 6 Categoria C1 Cl.7, Cons. 27 mq Superficie catastale 40 mq Rendita € 582,87 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Si segnala che l'intestatario catastale ...Omissis... nei passaggi avvenuti tra il 30/05/2014 ed il 26/04/2016 risulta errato, poiché in tale periodo gli intestatari reali del bene sono risultati essere i germani ...Omissis... e ...Omissis... e non più il padre deceduto nel 1971.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	462	6		C1	7	27 mq	40 mq	582,87	Terra	

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	
22	97				Ente urbano		08 49				

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi sono emerse lievi difformità relative alla distribuzione degli spazi interni. In particolare, nel deposito di pertinenza del negozio, sito nel cortile retrostante l'immobile, vi è un tramezzo che genera due piccoli ambienti, il primo rappresenta di fatto un locale tecnico, mentre solo il secondo è destinato a ripostiglio/deposito.

## PRECISAZIONI

Per ottemperare all'incarico affidatogli, lo scrivente Esperto Ing. Emanuele Sarno ha effettuato un accurato studio documentale degli atti depositati nel fascicolo della parte creditrice, le relative indagini presso i Pubblici Uffici nonché due accessi per visionare i beni oggetto di esecuzione in data 25/06/2018 e in data 06/07/2018. Tanto risulta dai verbali di accesso (cfr. All. 2). Il creditore procedente, Generali Italia S.p.a., ha dichiarato di voler sottoporre a pignoramento i seguenti beni di proprietà del Sig. ...Omissis... e precisamente:

*"- Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Marigliano, Corso Umberto, censita al N.C.E.U. Foglio 22, mapp. 462, sub 3, piano 1, int. 2, cat. A3, classe 1, vani 4, RC 194,19;*

*- Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Marigliano, Corso Umberto, censita al N.C.E.U. Foglio 22, mapp. 462, sub 4, piano 1, int. 1, cat. A3, classe 2, vani 5,5, RC 312,46;*

*- Negozio sito nel Comune di Marigliano, Corso Umberto, censito al N.C.E.U. Foglio 22, mapp. 462,*

**sub 6, piano T, cat. C1, classe 7, mq. 27, RC 582,87;**

- *Terreno sito nel Comune di Marigliano, Corso Umberto, censito al NCT Foglio 22, mapp. 691, mq. 432, rd curo 20,53 ra. Euro 7,47;*

- *Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Marigliano, Corso Umberto, censita al N.C.E.U. Foglio 18, mapp. 348, sub 20, piano 3, int. 14, classe 7, vani 6,5, RC 721,75;*

- *Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Marigliano, Corso Umberto, censita al N.C.E.U. Foglio 18, mapp. 348, sub 22, piano 3, int. 16, classe 7, vani 4, RC 444,15. “*

Si precisa che l'abitazione sita in Marigliano al Corso Umberto I e censita in C.F. al foglio 18 part. 348 sub. 20 è stata estromessa dal G.E. dalla presente procedura esecutiva, poichè non più di proprietà dell'esecutato.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il negozio è internamente in buono stato di conservazione/manutenzione. L'immobile non necessita di alcun tipo di intervento manutentivo, risultando da subito fruibile. Alla data dell'accesso è risultato locato con regolare contratto a persone estranee alla procedura.

## PARTI COMUNI

---

Nell'edificio in cui è inserito l'appartamento oggetto di procedura esecutiva è presente un androne di accesso allo stabile che immette prima in un porticato e poi in un cortile, essi risultano essere comuni come si evince dall'atto notarile di divisione, n. rep. 10225 del 26/04/2016. In particolare l'androne, il porticato ed il retrostante cortile sono censiti con il sub.9 – bene comune non censibile. Tale condizione risulta essere di fondamentale importanza vista l'ubicazione del deposito di pertinenza del negozio a cui si accede dal porticato comune.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

E' stata formulata istanza presso gli uffici della Regione Campania, unità operativa dirigenziale foreste, uffici usi civici, per altra procedura esecutiva relativa ad immobili ricadenti nel Comune di Marigliano. L'ufficio ha rilasciato una certificazione (Cfr. All.8) attestante:

*"- VISTI gli atti di Ufficio ed, in particolare, il Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 16 Febbraio 1938, relativo al Comune di Marigliano (Na), che si trova conservata presso l'archivio del Commissariato per la liquidazione degli usi civici di Napoli ubicato in Castel Capuano 1° Piano sito in Piazza E. De Nicola;*

*- VISTO l'art.2 della Legge n. 241/1990*

**SI CERTIFICA**

*che nel territorio di pertinenza del Comune di Marigliano(NA) non vi sono terreni gravanti da usi civici."*

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile oggetto di procedura è sito al piano terra, con ingresso da Corso Umberto I di un fabbricato consistente in piano piano terra, con due attività commerciali, piano primo e piano secondo con abitazioni. Lo stabile è realizzato con struttura mista calcestruzzo e muratura portante, sul fronte Sud (lato cortile) sono presenti due pilastri ed i solai sono in laterocemento. Esternamente i prospetti risultano intonacati. Nello specifico il negozio si presenta costituito da un unico vano e da un piccolo bagno. Internamente è intonacato e tinteggiato, presenta pavimentazione in ceramica ed infisso



esterno (lato strada) in metallo e vetro. Nel cortile comune vi è un deposito di pertinenza di tale locale commerciale che, come già precisato, è diviso in due diverse parti da un tramezzo e solo uno dei due ambienti è destinato ad ospitare merci, poiché l'altro vano di fatto si presenta come un locale tecnico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile, poiché la registrazione del contratto è avvenuta in data 03/11/2014, mentre la trascrizione del pignoramento in data 17/02/2017, quindi, successivamente.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/11/2014
- Scadenza contratto: 31/10/2020
- Scadenza disdetta: 30/04/2020

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

L'immobile risulta locato dalla Sig.ra ...Omissis...

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1971	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/3 e nudo proprietario per la quota di 1/6; ...Omissis..., proprietario per la quota di 1/3 e nudo proprietario per la quota di 1/6; ...Omissis..., usufruttuaria per la quota di 1/3 (solo usufrutto uxorio ante riforma 1975).	<b>Certificato di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del registro di Nola	30/09/1971		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Caserta - SMCV	11/03/1972	8831	8052
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Nola	19/01/1972	93	448		
Dal 16/07/1975	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/2; ...Omissis..., proprietario per la quota di 1/2.	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			30/09/1971		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Caserta - SMCV	16/07/1975	13022	11489
<b>Registrazione</b>					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/04/2016 ad oggi	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/1.	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Raffaele Serpico	26/04/2016	10225	5604
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Caserta - SMCV	28/04/2016	13959	10332
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Nola	28/04/2016	1220	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In seguito alla morte ab intestato di ...Omissis..., avvenuta in data 30/09/1971 (ante riforma diritto di famiglia del 1975), i beni da lui posseduti sono caduti in successione per il solo diritto di usufrutto uxorio pari ad 1/3 alla moglie ...Omissis... e per il diritto di piena proprietà pari ad 1/6 e di nuda proprietà pari ad 1/3 (ciascuno) in favore dei figli ...Omissis... ed ...Omissis... . In data 28/07/2002 con il decesso di ...Omissis... è avvenuto il consolidamento dell'usufrutto uxorio alla nuda proprietà, pertanto i germani ...Omissis... e ...Omissis... hanno acquisito la piena proprietà indivisa dei beni ereditati. In data 16/07/1975 è trascritta l'accettazione tacita dell'eredità di ...Omissis... a favore di ...Omissis... e ...Omissis... sulla base di un atto di compravendita riguardante beni ereditati dal padre ma estranei alla presente procedura, rogato in data 16/10/1974 n. rep. 47746 n.racc. 9947 dal Notaio Giuseppe Ariola. Solamente con l'atto del 26/04/2016 n. rep. 10225, notaio Raffaele Serpico, i suddetti germani hanno effettuato la divisione dei beni ereditati e l'esecutato ha acquisito la piena ed esclusiva proprietà del negozio con deposito censito in C.F. al foglio 22 part. 462 sub.6.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caserta - SMCV aggiornate al 03/12/2017, sono risultate le seguenti formalità:

### *Trascrizioni*

- **Atto di divisione**  
Trascritto a Caserta - SMCV il 28/04/2016  
Reg. gen. 13959 - Reg. part. 10332  
Quota: 1/1  
A favore di ...Omissis...,  
Contro ...Omissis..., ...Omissis...,  
Note: La nota di trascrizione fa riferimento all'atto di divisione stipulato tra i germani ...Omissis..., in data 26/04/2016 n. rep. 10225/5604.
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Caserta - SMCV il 17/02/2017  
Reg. gen. 5144 - Reg. part. 4082  
Quota: 1/1  
A favore di Generali Italia S.p.a.  
Contro ...Omissis... .

E' stato interrogato il portale delle ispezioni ipotecarie Dell'Ag. Delle Entrate anche per soggetto ...Omissis... (cfr. All. 7 - Documentazione ipotecaria), dalla consultazione non è emersa alcuna formalità pregiudizievole.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Comune di Marigliano è dotato di Regolamento Edilizio approvato dal Ministero LL. PP. il 24.08.1971 e di Piano Regolatore Generale approvato con decreto del presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 71 del 14.05.1990 solo limitatamente alle previsioni riguardanti la viabilità, le aree riservate per attrezzature e verde pubblico, le aree individuate per il PEEP e quelle per insediamenti produttivi di tipo industriale e artigianale, **disponendo lo stralcio delle altre parti del piano (zone residenziali A, B e C)**. Il fabbricato in cui è compreso l'immobile oggetto di perizia ricade **in zona B - urbana da ristrutturare** del PRG del 1990. Dette zone sono state stralciate per essere sottoposte a modifiche, in conformità alle osservazioni e prescrizioni del C.T.R.. Tali aree, nelle more della rielaborazione, vengono disciplinate, per effetto di esplicita previsione della Provincia, dalla normativa di cui all'art.4 comma I, lettera a della L.R. 17/82. Il citato articolo testualmente prevede: *"Nei Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici approvati:*

*a) all'interno dei centri abitati, definiti ai sensi del precedente art. 3, è vietato ogni intervento edilizio, ad eccezione delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili preesistenti;*

*b) all'esterno dei centri abitati, definiti ai sensi del precedente art. 3, l'edificazione a scopo residenziale è soggetta alla limitazione di metri cubi 0,03 per ogni metro quadrato di area edificabile; per le opere strettamente accessorie all'attività agricola è consentito un indice di fabbricabilità aggiuntivo pari a 0,07 mc./mq".* In data 18/10/2016 è stato adottato con Delibera di G.M. n. 112 un nuovo PUC, ai sensi della L.R. 16/2004 e ss.mm.ii. e pubblicato sul BURC n. 75 del 14/11/2016 (art. 10 comma 2 L.R. n. 16/2004). Nelle more tra la decadenza del Piano del 1990 e l'approvazione definitiva del nuovo PUC del 2016 sono entrate in vigore le misure di salvaguardia.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il negozio oggetto di procedura è inserito in un fabbricato per cui risulta rilasciata Autorizzazione per esecuzione lavori edili (L.E.) n. 244/66 del 30/09/1966 in ditta ad ...Omissis... (padre dell'esecutato), per la realizzazione del solo piano primo. In data 31/08/1968 è rilasciata una seconda Licenza Edilizia n. 246/68 in variante per la realizzazione di "un fabbricato per civili abitazioni composto da piano terra=deposito, officina mecc. e da un I° piano vani 7+6 in variazione licenza edilizia n° 244 del 6.8.1965". In data 31/08/1968 è stata rilasciata ulteriore Licenza edilizia n. 260/68 per la realizzazione del secondo piano del fabbricato, non oggetto di procedura esecutiva. In data 09/07/1970 è stata rilasciata altresì, autorizzazione di abitabilità per il piano terra ed il piano primo del fabbricato di proprietà di ...Omissis... .

Dal confronto tra l'ultimo titolo abilitativo (L.E. 246/68) e lo stato dei luoghi si evince la non conformità. In particolare, vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, una diversa destinazione di uso del locale ed un contestuale frazionamento. Nella L.E. 246/68 si autorizzava la realizzazione di una officina meccanica con annesso deposito. Oggi, il locale è utilizzato esclusivamente come negozio destinato alla vendita di prodotti. Relativamente alla distribuzione interna, nel grafico della L.E. non risulta presente il piccolo bagno interno al negozio, inoltre, risulta un collegamento tra il negozio e il vano adiacente, in origine deposito dell'officina meccanica, a mezzo di apertura nella muratura. All'attualità, tali due vani (un tempo deposito ed officina) risultano frazionati in due diverse unità immobiliari dotate di proprio identificativo catastale (sub. 6 e sub. 7). Allo stesso modo, anche il deposito nel cortile è identificato nel grafico della L.E. come w.c. e risulta diviso già in due diversi ambienti, uno dei quali indicato come vano tecnico.

Per tale tipologia di abusi (frazionamento, diversa distribuzione degli spazi interni e diversa destinazione di uso) risulta necessario presentare all' U.T.C. un accertamento di conformità ai sensi degli Art. 36/37 del D.P.R. 380/2001. Le spese relative saranno decurtate dal valore di stima dell'immobile. Si precisa che in simile circostanza, l'autorizzazione di abitabilità rilasciata nel 1970 per tutto il piano terra non è più valida, poiché è stato modificato lo stato dei luoghi rispetto la L.E. del 1968 a cui l'autorizzazione faceva riferimento.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 4

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Marigliano (NA) - Corso Umberto I, n. 675, interno 1, piano 1, censito in C.F. al foglio 22 part. 462 sub. 4.
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Marigliano (NA) - Corso Umberto I, n. 675, censito in C.T. al foglio 22 part. 691.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675, INTERNO 1, PIANO 1**

---

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675**

---

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

Sono presenti nel fascicolo telematico:

- atto di pignoramento;
- certificazione notarile;
- nota di trascrizione del pignoramento;
- atto di precetto;
- istanza di vendita.

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675, INTERNO 1, PIANO 1**

---

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675**

---

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

- ...Omissis...  
Codice fiscale:

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

- ...Omissis... (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

I beni, in oggetto, sono pervenuti all'esecutato in virtù di successione *ab intestato* e di atto di divisione di beni ereditati, pertanto, si configurano come beni personali.

## CONFINI

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675, INTERNO 1, PIANO 1**

---

L'appartamento confina a Nord con Corso Umberto I, a Sud con cortile comune al fabbricato, ad Ovest in parte con altra unità immobiliare ricadente in C.T. al foglio 22 part. 97 ed in parte con scala di accesso ed ad Est con altro appartamento oggetto di procedura esecutiva censita in C.F. al foglio 22 part. 462 sub. 3 (cfr. Lotto 2 - Bene 2).

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675**

---

Il terreno confina a Nord con cortile comune al fabbricato, a Sud con la porzione di terreno censito in C.T. al foglio 22 part. 117, ad Ovest con il terreno censito in C.T. al foglio 22 part. 690 ed ad Est con terreni censiti in C.T. al foglio 22 part. 120 e part. 98.

## CONSISTENZA

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675, INTERNO 1, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno	25,60 mq	25,60 mq	1,00	25,60 mq	3,36 m	1
Cucina	11,96 mq	11,96 mq	1,00	11,96 mq	3,36 m	1
Letto	16,11 mq	16,11 mq	1,00	16,11 mq	3,36 m	1
W.C. 1	4,76 mq	4,76 mq	1,00	4,76 mq	3,36 m	1
W.C. 2	4,47 mq	4,47 mq	1,00	4,47 mq	3,36 m	1
Disimpegno 1	3,87 mq	3,87 mq	1,00	3,87 mq	3,36 m	1
Balconi	18,16 mq	18,16 mq	0,30	5,45 mq	3,36 m	1
Muri comunicanti con A.U.I.	10,05 mq	10,05 mq	0,50	5,03 mq	3,36 m	1
Muri non comunicanti con A.U.I.	6,91 mq	6,91 mq	1,00	6,91 mq	3,36 m	1
Tramezzi	4,69 mq	4,69 mq	1,00	4,69 mq	3,36 m	1
Disimpegno 2	4,43 mq	4,43 mq	1,00	4,43 mq	3,36 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>93,27 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>93,27 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento è sito al piano primo del piccolo stabile di Corso Umberto I n. civ. 675, con ingresso dalla scala posta all'intero del cortile lungo il lato Ovest. E' costituito da ampio soggiorno all'ingresso da cui tramite disimpegno si accede alla camera da letto, l'unica dell'immobile. Dallo stesso disimpegno a mezzo piccolo corridoio si entra nella cucina e nel primo bagno. In cucina è presente un secondo bagno di servizio. Si precisa che è possibile l'ingresso all'appartamento sia direttamente dal soggiorno sia da uno dei due disimpegni. L'appartamento è anche dotato di due balconi, uno lungo il fronte Nord (lato strada) uno lungo quello Sud (cortile interno).

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	432,00 mq	432,00 mq	10% fino alla superficie dell'unità principale, 2% l'eccedenza	16,10 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>16,10 mq</b>	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile pignorato è una zonetta di terreno di 432 mq di forma rettangolare il cui accesso avviene dal cortile comune retrostante il fabbricato sito al civico 675 del Corso Umberto I. Tale immobile è stimato come pertinenza dell'appartamento sito al piano primo (BENE 4) e venduti insieme, pertanto, la sua superficie risulta omogeneizzata secondo quanto previsto per le unità di ornamento (giardini ed aree scoperte). Unica nota da segnalare è la presenza di una porzione caratterizzata dalla presenza di un basamento in cemento con una piccola tettoia per gli attrezzi agricoli, sprovvista di titolo e quindi da demolire.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675, INTERNO 1, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>30/06/1987</b> al <b>01/01/1992</b>	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/3 e nudo proprietario per la quota di 1/6 ; ...Omissis..., proprietario per la quota di 1/3 e nudo proprietario per la quota di 1/6; ...Omissis..., usufruttuaria (usufrutto uxorio) per la quota di 1/3.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 462, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,71 Piano 1
Dal <b>01/01/1992</b> al <b>28/07/2002</b>	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/3 e nudo proprietario per la quota di 1/6 ; ...Omissis..., proprietario per la quota di 1/3 e nudo proprietario per la quota di 1/6; ...Omissis..., usufruttuaria (usufrutto uxorio) per la quota di 1/3.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 462, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 312,46 Piano 1
Dal <b>28/07/2002</b> al <b>09/11/2015</b>	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/2; ...Omissis..., proprietario per la quota di 1/2. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO A NUDA PROPRIETA'(DECESSO DI ...Omissis...)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 462, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 312,46 Piano 1
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>26/04/2016</b>	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/2; ...Omissis..., proprietario per la quota di 1/2. INSERIMENTO DATI DI SUPERFICIE.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 462, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 108 mq , totale escluse aree esterne 102 mq Rendita € 312,46 Piano 1
Dal <b>26/04/2016</b> al <b>12/06/2018</b>	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/1. ATTO DI DIVISIONE DI BENI EREDITATI.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 462, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 108 mq , totale escluse aree esterne 102 mq Rendita € 312,46 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1971 al 18/06/2001	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/3 e nudo proprietario per la quota di 1/6 ; ...Omissis..., proprietario per la quota di 1/3 e nudo proprietario per la quota di 1/6; ...Omissis..., usufruttuaria (usufrutto uxorio) per la quota di 1/3.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 462 Qualità Frutteto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 08 70 Reddito dominicale 41,33 Reddito agrario € 15,05
Dal 18/06/2001 al 28/07/2002	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/3 e nudo proprietario per la quota di 1/6 ; ...Omissis..., proprietario per la quota di 1/3 e nudo proprietario per la quota di 1/6; ...Omissis..., usufruttuaria (usufrutto uxorio) per la quota di 1/3. FRAZIONAMENTO.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 691 Qualità Frutteto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 04 32 Reddito dominicale 20,53 Reddito agrario € 7,47
Dal 28/07/2002 al 26/04/2016	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/2; ...Omissis..., proprietario per la quota di 1/2. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO A NUDA PROPRIETA'(DECESSO DI ...Omissis...)	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 691 Qualità Frutteto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 04 32 Reddito dominicale 20,53 Reddito agrario € 7,47
Dal 26/04/2016 al 12/06/2018	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/1. ATTO DI DIVISIONE DI BENI EREDITATI.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 691 Qualità Frutteto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 04 32 Reddito dominicale 20,53 Reddito agrario € 7,47

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**DATI CATASTALI****BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675, INTERNO 1, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	462	4		A3	1	4 vani	108 mq , totale escluse aree esterne 102 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
22	97				Ente urbano		08 49			

### **Corrispondenza catastale**

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi sono emerse difformità relative sia alla distribuzione degli spazi interni sia alla consistenza dell'appartamento. E', infatti, riscontrabile l'annessione di un vano, un tempo appartenente al sub. 4 (in questione) all'immobile confinante sub. 3 (anch'esso oggetto di procedura). Tale diminuzione di consistenza dell'appartamento identificato con sub. 4 a favore di quello identificato con il sub. 3 è suffragato da apposito titolo edilizio (DIA n. 192/2007), ma, evidentemente non si è proceduto anche alla presentazione presso l'Ag. del Territorio (Catasto) dei Docfa con le modifiche realizzate. E' necessario quindi, aggiornare la documentazione catastale sia relativamente al sub. 4 sia al confinante sub. 3.

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675**

<b>Catasto terreni (CT)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
22	691				Frutteto irriguo	1	04 32	20,53	7,47	

### **Corrispondenza catastale**

Dal confronto tra la documentazione catastale e lo stato dei luoghi non risultano difformità. Il terreno è effettivamente a carattere agricolo.

## **PRECISAZIONI**

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675, INTERNO 1, PIANO 1**

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675**

Per ottemperare all'incarico affidatogli, lo scrivente Esperto Ing. Emanuele Sarno ha effettuato un accurato studio documentale degli atti depositati nel fascicolo della parte creditrice, le relative indagini presso i Pubblici Uffici nonché due accessi per visionare i beni oggetto di esecuzione in data 25/06/2018 e in data 06/07/2018. Tanto risulta dai verbali di accesso (cfr. All. 2). Il creditore procedente, Generali Italia S.p.a., ha dichiarato di voler sottoporre a pignoramento i seguenti beni di proprietà del Sig. ...Omissis... e precisamente:

*" - Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Marigliano, Corso Umberto, censita al N.C.E.U. Foglio 22, mapp. 462, sub 3, piano 1, int. 2, cat. A3, classe 1, vani 4, RC 194,19;*

***- Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Marigliano, Corso Umberto, censita al N.C.E.U. Foglio 22, mapp. 462, sub 4, piano 1, int. 1, cat. A3, classe 2, vani 5,5, RC 312,46;***

*- Negozio sito nel Comune di Marigliano, Corso Umberto, censito al N.C.E.U. Foglio 22, mapp. 462, sub 6, piano T, cat. C1, classe 7, mq. 27, RC 582,87;*

***- Terreno sito nel Comune di Marigliano, Corso Umberto, censito al NCT Foglio 22, mapp. 691, mq. 432, rd curo 20,53 ra. Euro 7,47;***

*- Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Marigliano, Corso Umberto, censita al N.C.E.U. Foglio 18, mapp. 348, sub 20, piano 3, int. 14, classe 7, vani 6,5, RC 721,75;*

*- Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Marigliano, Corso Umberto, censita al N.C.E.U. Foglio 18, mapp. 348, sub 22, piano 3, int. 16, classe 7, vani 4, RC 444,15."*

Si precisa che l'abitazione sita in Marigliano al Corso Umberto I e censita in C.F. al foglio 18 part. 348 sub. 20 è stata estromessa dal G.E. dalla presente procedura esecutiva, poichè non più di proprietà dell'esecutato.

## **PATTI**

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675, INTERNO 1, PIANO 1**

---

L'accesso all'abitazione oggetto di procedura avviene a mezzo scala presente nel cortile lungo il lato Est. Nell'atto di divisione del 26/04/2016 n.rep. 10225 è precisato quanto a seguire: " - *la cassa di scale ubicata nella parte ovest del fabbricato, distinta dal sub 11 nella dimostrazione grafica dei subalterni, inerisce agli appartamenti che da essa hanno accesso e, quindi, all'appartamento distinto dal sub 4, assegnato ad ...Omissis...(esecutato), soltanto fino al pianerottolo al livello del primo piano, nonché all'appartamento al secondo piano con deposito al piano terra annesso ed al suo lastrico solare di copertura interamente e, cioè, dal pianerottolo a livello del piano terra in poi.*"

## **STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675, INTERNO 1, PIANO 1**

---

L'abitazione è internamente in sufficiente stato di conservazione/manutenzione. L'immobile necessita di interventi di manutenzione ordinaria (tinteggiatura e ammodernamento di finiture) essendo abbastanza datate. Nel complesso è possibile affermare che sia comunque da subito fruibile. Si segnala solo esternamente, lungo il fronte stradale, il distacco di intonaco all'intradosso del solaio del balcone sovrastante, presumibilmente a causa di infiltrazioni di acque meteoriche. Alla data dell'accesso è risultato occupato dall'esecutato.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675**

---

Il terreno è effettivamente adibito a frutteto irriguo e in discreto stato di manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675, INTERNO 1, PIANO 1**

---

Nell'edificio in cui è inserito l'appartamento oggetto di procedura esecutiva è presente un androne di accesso allo stabile che immette prima in un porticato e poi in un cortile, essi risultano essere comuni come si evince dall'atto notarile di divisione, n. rep. 10225 del 26/04/2016. In particolare l'androne, il porticato ed il retrostante cortile sono censiti con il sub.9 – bene comune non censibile.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675**

---

Nella parte retrostante dell'edificio in cui è inserito l'immobile oggetto di procedura esecutiva è presente un androne di accesso allo stabile che immette prima in un porticato e poi in un cortile, essi risultano essere comuni come si evince dall'atto notarile di divisione, n. rep. 10225 del 26/04/2016. In particolare l'androne, il porticato ed il retrostante cortile sono censiti con il sub.9 – bene comune non censibile. L'accesso al terreno avviene esclusivamente dal predetto cortile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675, INTERNO 1, PIANO 1**

---

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675**

---

E' stata formulata istanza presso gli uffici della Regione Campania, unità operativa dirigenziale foreste, uffici usi civici, per altra procedura esecutiva relativa ad immobili ricadenti nel Comune di Marigliano. L'ufficio ha rilasciato una certificazione (Cfr. All.8) attestante:

*"- VISTI gli atti di Ufficio ed, in particolare, il Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 16 Febbraio 1938, relativo al Comune di Marigliano (Na), che si trova conservata presso l'archivio del Commissariato per la liquidazione degli usi civici di Napoli ubicato in Castel Capuano 1° Piano sito in Piazza E. De Nicola;*

*- VISTO l'art.2 della Legge n. 241/1990*

*SI CERTIFICA*

*che nel territorio di pertinenza del Comune di Marigliano(NA) non vi sono terreni gravanti da usi civici."*

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675, INTERNO 1, PIANO 1**

---

L'immobile oggetto di procedura è sito al piano primo, con scala di ingresso posta sul lato Ovest, int. 1. Il fabbricato consiste in piano piano terra con attività commerciali, piano primo e piano secondo con abitazioni. Lo stabile è realizzato in muratura portante con spessore variabile dai 40 ai 50 cm, sul fronte Sud (lato cortile) sono presenti due pilastri ed i solai sono in laterocemento. Esternamente i prospetti risultano intonacati. Nello specifico l'appartamento presenta porte interne in legno, infissi in legno, pavimenti in ceramica e marmo e rivestimenti in piastrelle di ceramica nei bagni e sulla parete della cucina destinata ai fornelli/fuochi. L'appartamento è, altresì, dotato di impianto elettrico sottotraccia, idrico, di riscaldamento con radiatori. Si ribadisce che si tratta di un appartamento con finiture datate e sarebbero necessari interventi di ammodernamento interni, e di manutenzione

esterni, in relazione agli intradossi dei solai dei balconi poichè gravati da fenomeni infiltrativi e distacchi di intonaco.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675**

L'immobile oggetto di procedura è un terreno "frutteto irriguo" di 432 mq. Trattasi di piccola zonetta di terreno sita alle spalle dell'edificio.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675, INTERNO 1, PIANO 1**

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675**

Gli immobili risultano nella disponibilità del sig. ...Omissis... e della coniuge ...Omissis... .

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675, INTERNO 1, PIANO 1**

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1971	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/3 e nudo proprietario per la quota di 1/6; ...Omissis..., proprietario per la quota di 1/3 e nudo proprietario per la quota di 1/6; ...Omissis..., usufruttuaria per la quota di 1/3 (solo usufrutto uxorio ante riforma 1975).	<b>Certificato di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del registro di Nola	30/09/1971		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Caserta - SMCV	11/03/1972	8831	8052
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Nola	19/01/1972	93	448		
Dal 16/07/1975	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/2; ...Omissis..., proprietario per la quota di 1/2.	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			30/09/1971		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Caserta - SMCV	16/07/1975	13022	11489

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>26/04/2016</b> ad oggi	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/1.	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Raffaele Serpico	26/04/2016	10225	5604
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Caserta - SMCV	28/04/2016	13959	10332
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Nola	28/04/2016	1220	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In seguito alla morte ab intestato di ...Omissis..., avvenuta in data 30/09/1971 (ante riforma diritto di famiglia del 1975), i beni da lui posseduti sono caduti in successione per il solo diritto di usufrutto uxorio pari ad 1/3 alla moglie ...Omissis... e per il diritto di piena proprietà pari ad 1/6 e di nuda proprietà pari ad 1/3 (ciascuno) in favore dei figli ...Omissis..., ...Omissis... In data 28/07/2002 con il decesso di ...Omissis... è avvenuto il consolidamento dell'usufrutto uxorio alla nuda proprietà, pertanto i germani ...Omissis... e ...Omissis... hanno acquisito la piena proprietà indivisa dei beni ereditati. In data 16/07/1975 è trascritta l'accettazione tacita dell'eredità di ...Omissis... a favore di ...Omissis... e ...Omissis... sulla base di un atto di compravendita riguardante beni ereditati dal padre ma estranei alla presente procedura rogato in data 16/10/1974 n. rep. 47746 n.racc. 9947 dal Notaio Giuseppe Ariola. Solamente con l'atto del 26/04/2016 n. rep. 10225, notaio Raffaele Serpico, i suddetti germani hanno provveduto alla divisione dei beni ereditati e l'esecutato ha acquisito la piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento censito in C.F. al foglio 22 part. 462 sub. 4 e del terreno censito in C.T. al foglio 22 part. 691.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675, INTERNO 1, PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caserta - SMCV aggiornate al 03/12/2017, sono risultate le seguenti formalità:

**Trascrizioni**

- **Atto di divisione**  
Trascritto a Caserta - SMCV il 28/04/2016  
Reg. gen. 13959 - Reg. part. 10332  
Quota: 1/1  
A favore di ...Omissis...  
Contro...Omissis..., ...Omissis...  
Note: La nota di trascrizione fa riferimento all'atto di divisione stipulato tra i germani ...Omissis... in data 26/04/2016 n. rep. 10225/5604.
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Caserta - SMCV il 17/02/2017  
Reg. gen. 5144 - Reg. part. 4082  
Quota: 1/1  
A favore di Generali Italia S.p.a.  
Contro ...Omissis...

E' stato interrogato il portale delle ispezioni ipotecarie Dell'Ag. Delle Entrate anche per soggetto ...Omissis... (cfr. All. 7 - Documentazione ipotecaria), dalla consultazione non è emersa alcuna formalità pregiudizievole.

**NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675, INTERNO 1, PIANO 1**

---

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675**

---

Il Comune di Marigliano è dotato di Regolamento Edilizio approvato dal Ministero LL. PP. il 24.08.1971 e di Piano Regolatore Generale approvato con decreto del presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 71 del 14.05.1990 solo limitatamente alle previsioni riguardanti la viabilità, le aree riservate per attrezzature e verde pubblico, le aree individuate per il PEEP e quelle per insediamenti produttivi di tipo industriale e artigianale, disponendo **lo stralcio delle altre parti del piano (zone residenziali A, B e C)**. Il fabbricato in cui è compreso l'immobile oggetto di perizia ricade in **zona B - urbana da ristrutturare** del PRG del 1990. Dette zone sono state stralciate per essere sottoposte a modifiche, in conformità alle osservazioni e prescrizioni del C.T.R.. Tali aree, nelle more della rielaborazione, vengono disciplinate, per effetto di esplicita previsione della Provincia, dalla normativa di cui all'art.4 comma I, lettera a della L.R. 17/82. Il citato articolo testualmente prevede:

*“Nei Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici approvati:*

*a) all'interno dei centri abitati, definiti ai sensi del precedente art. 3, è vietato ogni intervento edilizio, ad eccezione delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili preesistenti;*

*b) all'esterno dei centri abitati, definiti ai sensi del precedente art. 3, l'edificazione a scopo residenziale è soggetta alla limitazione di metri cubi 0,03 per ogni metro quadrato di area edificabile; per le opere*

*strettamente accessorie all'attività agricola è consentito un indice di fabbricabilità aggiuntivo pari a 0,07 mc./mq".* In data 18/10/2016 è stato adottato con Delibera di G.M. n. 112 un nuovo PUC, ai sensi della L.R. 16/2004 e ss.mm.ii. e pubblicato sul BURC n. 75 del 14/11/2016 (art. 10 comma 2 L.R. n. 16/2004). Nelle more tra la decadenza del Piano del 1990 e l'approvazione definitiva del nuovo PUC del 2016 sono entrate in vigore le misure di salvaguardia.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675, INTERNO 1, PIANO 1**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'appartamento oggetto di procedura è inserito in un fabbricato realizzato con Autorizzazione per esecuzione lavori edili (L.E.) n. 244/66 del 30/09/1966 in ditta ad ...Omissis... (padre dell'esecutato). Con tale titolo è stata autorizzata la realizzazione dell'intero piano primo del fabbricato costituito, all'epoca di costruzione, da un unico appartamento, in seguito al parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 06/08/1965. In data 31/08/1968 è rilasciata una seconda Licenza Edilizia n. 246/68 in variante per la realizzazione di "*un fabbricato per civili abitazioni composto da piano terra=deposito, officina mecc. e da un I° piano vani 7+6 in variazione licenza edilizia n° 244 del 6.8.1965*". In data 31/08/1968 è stata rilasciata ulteriore Licenza edilizia n. 260/68 per la realizzazione del secondo piano del fabbricato, non oggetto di procedura esecutiva. In data 09/07/1970 è stata rilasciata altresì, autorizzazione di abitabilità per il piano terra ed in piano primo del fabbricato di proprietà di ...Omissis.... Relativamente al solo piano primo è stata presentata in tempi più recenti, precisamente il 01/08/2007 la Denuncia di Inizio attività (D.I.A.) n.192/2007, n. prot. 22406 a nome di ...Omissis.... Con tale titolo sono stati realizzati lavori di manutenzione straordinaria consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni ai subalterni 3 e 4 che costituiscono il piano primo. In particolare, al sub. 3 è stato annesso un vano del sub. 4.

Dal confronto tra l'ultimo titolo abilitativo (D.I.A. n. 192/2007) e lo stato dei luoghi si evince la non perfetta conformità. In particolare vi è una diversa distribuzione degli spazi interni nel sub. 4. Nello specifico, il bagno presente nell'immobile è stato diviso per crearne due. Tale tipologia di difformità risulta essere di minore entità e sanabile con una C.I.L.A. in sanatoria. Le spese relative saranno decurtate dal valore di stima dell'immobile. Si precisa che in simile circostanza, l'autorizzazione di abitabilità rilasciata nel 1970 per tutto il piano primo non è più valida, poiché risulta modificato lo stato dei luoghi rispetto la L.E. del 1968 a cui l'autorizzazione faceva riferimento.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675**

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

(cfr. All. 8 – Certificato di destinazione urbanistica).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675, INTERNO 1, PIANO 1**

---

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.  
L'edificio è a conduzione familiare.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

### **Criteria adottati per il calcolo della superficie commerciale**

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

- a) IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, unità immobiliare parte di un edificio.  
Si deve tenere conto di:
- a. Vani principali 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.

#### b) IMMOBILI A DESTINAZIONE TERZIARIA – DIREZIONALE

Ai fini della determinazione della consistenza, l'ufficio può essere rappresentato da unità parte di un intero immobile a uso promiscuo (studi professionale) o un intero immobile/ufficio strutturato (Pubblico e privato). In entrambi i casi, valgono le seguenti indicazioni:

- a. Per la superficie dell'unità principale, si veda il paragrafo "a." del caso "Immobili a destinazione residenziale, unità immobiliare parte di un edificio";
- b. Per le pertinenze esclusive (come terrazze, verande, balconi e similari), si procede come al punto "b." del caso "Immobili a destinazione residenziale, unità immobiliare parte di un edificio";
- c. Per le pertinenze esclusive, come archivi, depositi, cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte e similari, si procederà come al punto "c." del caso "Immobili a destinazione residenziale, unità immobiliare parte di un edificio".

c) IMMOBILE INTERO – UFFICIO STRUTTURATO.

Si richiama la CLASSIFICAZIONE INTERNAZIONALE DEGLI IMMOBILI DESTINATI AD UFFICIO, secondo cui tali immobili si possono ripartire in uffici di:

CLASSE A: Spazio ad uffici di alta qualità. Debbono possedere:

- a. Pianta flessibile (pareti mobili), climatizzazione, disponibilità di parcheggi.
- b. Pavimento galleggiante. e/o controsoffittatura.
- c. Dotazioni moderne per la clientela business.
- d. Idoneità alle norme di sicurezza.

CLASSE B: Spazio ad uffici di buona qualità. Debbono possedere:

- Costruiti secondo standard internazionali, con finiture anche di alto livello.
- Possono essere carenti di alcuni requisiti degli uffici di CLASSE A, con assenza di climatizzazione o parcheggi sufficienti.

CLASSE C: Spazio ad uffici di minima qualità. Debbono possedere:

- In immobili ad uso promiscuo, con spazi ad ufficio ma con standard di minima qualità, oppure in edifici residenziali risistemati.
- Possono anche avere un elevato livello di finiture, ma non sono muniti di climatizzazione o di condizionamento né di parcheggi e generalmente non rispondono alle normative internazionali in materia di antincendio e di sicurezza.

Per il calcolo della SUPERFICIE COMMERCIALE, si procede sommando le superfici di:

- a. Ogni piano, fuori e dentro terra, relativamente ai locali aventi “funzione principale” ed a servizio diretto di quelli principali, verranno computate al 100%;
- b. Dei locali o delle dotazioni accessorie, nell’ambito di qualsiasi piano, omogeneizzate nel seguente modo:
  - i. Pertinenze esclusive di ornamento dell’unità immobiliare (dotazioni esterne), come le aree scoperte, verranno computate al 10%.
  - ii. Pertinenze esclusive accessorie a servizio (dotazioni interne), verranno computate come:
    - Al 50% della superficie se direttamente comunicanti coi locali principali.
    - Al 25% della superficie qualora NON comunicanti coi suddetti.
- c. Dell’area scoperta, o a questa assimilabile, costituente pertinenza esclusiva omogeneizzata:
  - Al 50% della superficie se direttamente comunicanti coi locali principali.
  - Al 25% della superficie qualora NON comunicanti coi suddetti.
- d. Dei vani scala e dei pianerottoli, conteggiati ai fini del calcolo della superficie commerciale dell’unità con funzione principale.
- e. Degli appartamenti di servizio e dei locali della guardiana o di eventuali altre dotazioni, da sommare agli ambienti con funzione principale, eventualmente omogeneizzati.

d) AUTORIMESSA.

La SUPERFICIE COMMERCIALE si determina misurando la superficie coperta dell’unità principale, computata al lordo delle murature esterne fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti in uso comune. Nel caso di autorimessa costituente un intero edificio, la superficie commerciale è pari alla somma delle superfici coperte dei singoli piani distinta per ciascun piano di cui si compone l’immobile, al lordo delle pareti esterne. Se sono presenti pertinenze e/o locali accessori, come depositi, bagni o guardine, per essi si utilizzano le medesime regole utilizzate per la

superficie commerciale del resto dell'autorimessa.

e) BOX.

La SUPERFICIE COMMERCIALE si misura al lordo delle murature perimetrali esterne, computate al 50% (fino a uno spessore massimo di 25cm) in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari.

f) POSTO AUTO SCOPERTO.

La SUPERFICIE COMMERCIALE si misura fino al contorno corrispondente alla segnaletica orizzontale che delimita il posto auto, considerato al 50% (fino a uno spessore massimo di 25cm) dello spessore nei tratti in comune.

g) STRUTTURE DI TIPO COMMERCIALE.

Il DL 114 del 31/03/1998, sulla riforma della disciplina relativa al settore di commercio, ha riclassificato le categorie degli esercizi commerciali. Le unità commerciali, in base al suddetto decreto, sono classificate come:

- a. Esercizi di vicinato (esercizio commerciale di quartiere: unica o più merceologie);
- b. Grandi strutture di vendita (Super/ipermercati).
- c. Centri commerciali (Complesso costituito da super/ipermercati, esercizi commerciali ed altro).

▪ NEGOZI TRADIZIONALI ED ASSIMILABILI.

Comunemente rientrano negli esercizi di vicinato, la loro SUPERFICIE COMMERCIALE viene computata misurando:

- i. La superficie coperta al lordo delle murature esterne, fino alla mezzeria delle murature divisorie con le parti di uso comune (fino a uno spessore massimo di 25cm). La superficie dei locali principali o delle porzioni di essi, aventi area inferiore a 1,5m, non entreranno nel computo a meno di particolari soluzioni architettoniche che verranno valutate caso per caso.
- ii. Locali accessori (come cantine o soppalchi), misurata come:
  - Al 50% della superficie se direttamente comunicanti coi locali principali.
  - Al 25% della superficie qualora NON comunicanti coi suddetti.
- iii. La superficie delle aree scoperte antistanti e delle pertinenze esclusive accessorie, valutate al 20%.

h) MAGAZZINO.

In funzione delle caratteristiche e della tipologia del magazzino, si procederà al calcolo della SUPERFICIE COMMERCIALE, nei seguenti modi:

- a. SE posto al PIANO INTERRATO di un edificio, esso verrà computato seguendo i criteri dell'AUTORIMESSA.
- b. SE posto al PIANO TERRA di un edificio, esso verrà computato seguendo i criteri di un NEGOZIO/LABORATORIO.
- c. SE posto in un CAPANNONE TIPICO, esso verrà computato seguendo i criteri del CAPANNONE.

i) CAPANNONE.

Occorre precisare che i capannoni tipici si distinguono in funzione dell'altezza utile che può permettere l'installazione di una gru. Va quindi tenuto conto in fase di computo della differenza di altezza, che modifica il valore unitario a parità di superficie.

La SUPERFICIE COMMERCIALE verrà quindi valutata come somma di:

- a. Superficie principale;

- b. Superficie degli accessori diretti (ufficio), moltiplicati per un coefficiente pari a "1" ed eventualmente maggiorato solo in presenza di fattori incrementativi che caratterizzano un particolare livello di qualità ambientale;
- c. Area scoperta, computata al 10% (come per le aree di pertinenza esclusiva, tenendo conto che per la tipologia di che trattasi, lo strumento urbanistico prevede vincoli di distanza obbligatoria dai confini e dal filo stradale.

j) LABORATORIO.

In funzione della sua ubicazione, il laboratorio potrà essere assimilato, ai fini del calcolo della SUPERFICIE COMMERCIALE, alle seguenti procedure:

- a. Se posto nei piani di un edificio di utilizzazione promiscua, la metodologia di computo è assimilabile a quella di un UFFICIO;
- b. Se posto nel piano interrato di un edificio, la metodologia di computo è assimilabile a quella di un DEPOSITO/GARAGE;
- c. Se posto nel piano terra di un edificio, la metodologia di computo è assimilabile a quella di un NEGOZIO;
- d. Se posto in un capannone tipico, la metodologia di computo è assimilabile a quella di un CAPANNONE.

### **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 preequarli 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.*

\*\*\*

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti così costituiti:

## **LOTTO 1**

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marigliano (NA) - Corso Umberto I, 440, scala A, interno 16, piano 3.  
L'edificio in cui è inserito l'immobile è a carattere condominiale e risulta ubicato in pieno centro cittadino. La zona è servita sia da attività commerciali, sia da infrastrutture - linea Vesuviana (EAV), fermata Marigliano - sia da scuole e Municipio, a pochi metri.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 348, Sub. 22, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 348, Qualità Ente urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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: - Gli appartamenti ricadenti nella zona centrale di Marigliano di pari categoria e versanti in normale stato - un prezzo di mercato medio di euro 1.160,23 per metro quadrato di superficie commerciale.

COMUNE DI MARIGLIANO		
IMMOBILIARE.IT		
€ 125.000,00	Mq 110	€/MQ 1.136,36
€ 115.000,00	Mq 100	€/MQ 1.150,00
€ 105.000,00	Mq 110	€/MQ 954,55
€ 140.000,00	Mq 100	€/MQ 1.400,00
MEDIA		<b>€/MQ 1.160,23</b>

Dati annunci immobiliari

Inoltre è stata consultata anche la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio, la quale fornisce le seguenti indicazioni per il comune di Marigliano (NA):



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: MARIGLIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: CORSO UMBERTO I, VIA ISONZO, VIA SANTA ELISABETT

A D'UNGHERIA

Codice zona: B3

Microzona: 0

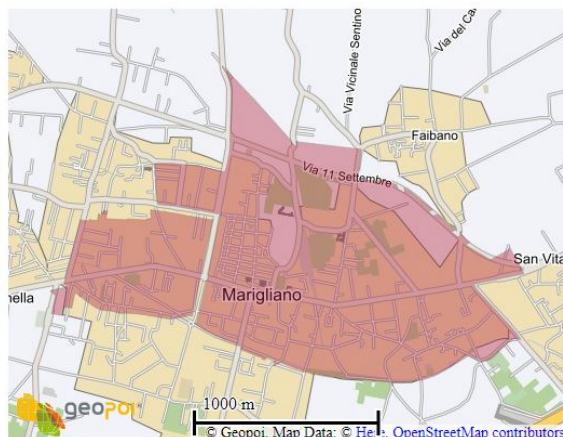
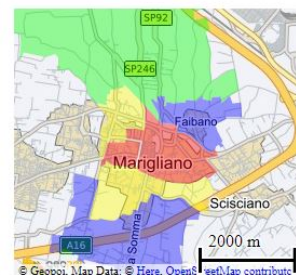
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1800	L	3,5	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	830	1250	L	2,4	3,6	L
Box	Normale	700	1050	L	2,3	3,5	L
Ville e Villini	Normale	1250	1900	L	3,6	5,5	L

[Stampa](#)
[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



## Dati OMI

Il valore medio di mercato dai dati OMI risulta essere pari a €/mq 1.500,00 (media tra il valore minimo €/mq 1.200,00 e il valore massimo €/mq 1.800,00).

E' stato altresì considerato il Listino Ufficiale della Camera di Commercio che per le abitazioni di tipo civile site in zona centrale di Marigliano riporta un valore medio di mercato al mq pari a €/mq 1.400,00.

Si è interrogato anche il Borsino immobiliare (Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali) e per la zona e la categoria immobiliare interessata riporta il valore medio di €/mq 1.249,00.

# Marigliano - NA

(25/29)

Zona Centro: Corso Umberto I, Circumvallazione, Corso Vittorio Emanuele Iii

Marigliano  
80034 Marigliano NA

Indicazi... Salva

Visualizza mappa più grande

Dati mappa ©2018 Google Termini e condizioni d'uso Segnala un errore nella mappa

Vedi Rendimenti di locazione Stampa Quotazioni di zona Salva Quotazioni di zona (pdf)

MOSTRA Quotazioni di vendita		MOSTRA quotazioni di locazione	
Abitazioni e Ville	Uffici	Box & Parcheggi	Locali & Negozi
ABITAZIONI CIVILI		Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!	
2ª FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1ª FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
983 €/mq	1.249 €/mq	1.515 €/mq	<b>Valutometro</b>

**Valore di Mercato provvisorio** = €/mq 1.327,30 (media tra €/mq 1.160,23\_ €/mq 1.500,00 \_ €/mq 1.400,00 e €/mq 1.249,00)

Per l'unità immobiliare si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche. I coefficienti utilizzati sono quelli tipici dei più noti manuali di estimo.

- Riduzione coefficiente globale =

COEFFICIENTI DI RIDUZIONE		
PARAMETRO	COMUNE DI MARIGLIANO (NA) FOGLIO 18 PART. 348 SUB. 22	
Tipologia	Abitazione di tipo civile	1
Fascia Urbana	Centrale	1,1

Ceto sociale degli abitanti della zona	Medio/basso	0,98
Arredo urbano e salubrità		0,98
Servizi presenti ed infrastrutture		0,98
Finiture		0,98
Stato degli impianti		0,98
Piano	Terzo	1
Vetustà		0,98
Affaccio	Cortile Interno	0,98
Altezza soffitti	Buona	1
Stato di manutenzione	Discreto	0,98
Spazi esclusivi o di condominio	Spazi condominiali	1
<b>Coefficiente globale di valutazione</b>	<b>0,94</b>	

**Valore di Mercato = €/mq 1.327,30 \* 0,94 = €/mq 1.247,66**

Quindi il prezzo provvisorio risulta pari a: 90,48 mq (sup. comm) \* €/mq 1.247,66 = € 112.888,27.

Si applica una decurtazione pari al 5% per assenza di garanzie sul bene venduto :

€ 112.888,27 \* 0,05 = € 5.644,41

€ 112.888,27 a detrarre € 5.644,41 = € 107.243,86;

A detrarre insoluti condominiali per € 883,66:

**Il valore commerciale del bene oggetto di perizia è pari a € 106.360,20.**

## **LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Marigliano (NA) - Corso Umberto I, n. 675, interno 2, piano 1. L'immobile è sito in un edificio di Corso Umberto I, a carattere familiare, in pieno centro cittadino. La zona risulta servita sia da attività commerciali, sia da infrastrutture - linea Vesuviana (EAV), fermata Marigliano - sia da scuole e Municipio a pochi metri. Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 97, Qualità Ente urbano, al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 462, Sub. 3, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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: - Gli



appartamenti ricadenti nella zona centrale di Marigliano di pari categoria civile e versanti in normale stato - un prezzo di mercato medio di euro 1.160,23 per metro quadrato di superficie commerciale.

COMUNE DI MARIGLIANO		
IMMOBILIARE.IT		
€ 125.000,00	Mq 110	€/MQ 1.136,36
€ 115.000,00	Mq 100	€/MQ 1.150,00
€ 105.000,00	Mq 110	€/MQ 954,55
€ 140.000,00	Mq 100	€/MQ 1.400,00
<b>MEDIA</b>		<b>€/MQ 1.160,23</b>

Dati annunci immobiliari

Inoltre è stata consultata anche la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio, la quale fornisce le seguenti indicazioni per il comune di Marigliano (NA):

**Ministero dell'Economia e delle Finanze**

**agenzia entrate**

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1**  
 Provincia: **NAPOLI**  
 Comune: **MARIGLIANO**  
 Fascia/zona: **Centrale/CENTRO: CORSO UMBERTO I, VIA ISONZO, VIA SANTA ELISABETTA D'UNGHERIA**  
 Codice zona: **B3**  
 Microzona: **0**  
 Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**  
 Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1800	L	3,5	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	830	1250	L	2,4	3,6	L
Box	Normale	700	1050	L	2,3	3,5	L
Ville e Villini	Normale	1250	1900	L	3,6	5,5	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Dati OMI

Il valore medio di mercato dai dati OMI risulta essere pari a €/mq 1.500,00 (media tra il valore minimo €/mq 1.200,00 e il valore massimo €/mq 1.800,00).

E' stato altresì considerato il Listino Ufficiale della Camera di Commercio che per le abitazioni di tipo civile site in zona centrale di Marigliano riporta un valore medio di mercato al mq pari a €/mq 1.400,00.

Si è interrogato anche il Borsino immobiliare (Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali) e per la zona e la categoria immobiliare interessata riporta il valore medio di €/mq 1.249,00.

# Marigliano - NA

(25/29)



MOSTRA Quotazioni di vendita		MOSTRA quotazioni di locazione	
<b>Abitazioni e Ville</b>	<b>Uffici</b>	<b>Box &amp; Parcheggi</b>	<b>Locali &amp; Negozi</b>
<b>ABITAZIONI CIVILI</b>		Sei un operatore immobiliare? <b>COLLABORA CON NOI!</b>	
2 <sup>a</sup> FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1 <sup>a</sup> FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
983 €/mq	1.249 €/mq	1.515 €/mq	<b>Valutometro</b>

## Dati borsino immobiliare

**Valore di Mercato provvisorio** = €/mq 1.327,31 (media tra €/mq 1.160,23\_ €/mq 1.500,00 \_ €/mq 1.400,00 e €/mq 1.249,00)

Per l'unità immobiliare si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche. I coefficienti utilizzati sono quelli tipici dei più noti manuali di estimo. Si precisa che facendo i dati di cui sopra riferimento ad abitazioni di tipo civile, per ottenere il corretto valore di mercato dell'appartamento in questione si è applicato un coefficiente di riduzione per la tipologia "abitazione di tipo economico".

- Riduzione coefficiente globale =

COEFFICIENTI DI RIDUZIONE		
PARAMETRO	COMUNE DI MARIGLIANO (NA) FOGLIO 22 PART. 462 SUB. 3	
Tipologia	Abitazione di tipo economico	0,90
Fascia Urbana	Centrale	1,08
Ceto sociale degli abitanti della zona	Medio/basso	0,98
Arredo urbano e salubrità		0,98
Servizi presenti ed infrastrutture		0,98
Finiture		1,00
Stato degli impianti		1,00
Piano	Primo	1,00
Vetustà		0,98
Affaccio	Cortile Interno e strada	1,00
Altezza soffitti	Buona	1,00
Stato di manutenzione	Buono	1,00
Spazi esclusivi o di condominio	Androne, Cortile interno, Porticato	1
<b>Coefficiente globale di valutazione</b>	<b>0,90</b>	

**Valore di Mercato = €/mq 1.327,30 \*0,90 = €/mq 1.194,57**

Quindi il prezzo provvisorio risulta pari a: 113,36 mq (sup. comm) \* €/mq 1.194,57 = € 135.416,45.

Si applica una decurtazione pari al 5% per assenza di garanzie sul bene venduto :

€ 135.416,45\* 0,05= € 6.770,82

€ 135.416,45 a detrarre € 6.770,82 = € 128.645,63

Considerando che lo stato dei luoghi è difforme dai grafici della D.I.A. (cfr. paragrafo regolarità edilizia), si prevede una C.I.L.A. in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni. Per tale pratica è decurtato un prezzo pari a € 1.000,00.

Considerando che lo stato dei luoghi è, altresì, difforme rispetto alla documentazione catastale (planimetria e visura) è necessario provvedere all'aggiornamento tramite presentazione di DocFa. Per tale adempimento si ritiene equo decurtare un prezzo pari ad € 1.000,00.

**Il valore commerciale del bene oggetto di perizia è pari a € 126.645,63.**

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Marigliano (NA) - Corso Umberto I, n. 675, piano Terra, con piccolo deposito di pertinenza.

L'immobile oggetto di pignoramento è un negozio sito in un edificio di Corso Umberto I n. 675, e dotato di piccolo deposito di pertinenza nel cortile retrostante il fabbricato. La zona risulta caratterizzata sia da altre attività commerciali, sia da infrastrutture - linea Vesuviana (EAV), fermata Marigliano - sia da scuole e Municipio a pochi metri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 462, Sub. 6, Categoria C1.

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

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 locali commerciali ricadenti nella zona centrale di Marigliano di pari categoria e versanti in normale stato - un prezzo di mercato medio di euro 1.469,44 per metro quadrato di superficie commerciale.

COMUNE DI MARIGLIANO		
IMMOBILIARE.IT		
€ 45.000,00	Mq 36	€/MQ 1.250,00
€ 45.000,00	Mq 30	€/MQ 1.500,00
€ 199.000,00	Mq 120	€/MQ 1.658,33
MEDIA		<b>€/MQ 1.469,44</b>

Dati annunci immobiliari

Inoltre è stata consultata anche la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio, la quale fornisce le seguenti indicazioni per il comune di Marigliano (NA):

The screenshot shows the top part of the Agenzia Entrate website. It features the logo on the left, a search bar on the right, and a dark blue navigation bar with dropdown menus for 'Cittadini', 'Imprese', 'Professionisti', 'Intermediari', 'Enti e PA', and 'L'Agenzia'.

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: MARIGLIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: CORSO UMBERTO I, VIA ISONZO, VIA SANTA ELISABETTA D'UNGERIA

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

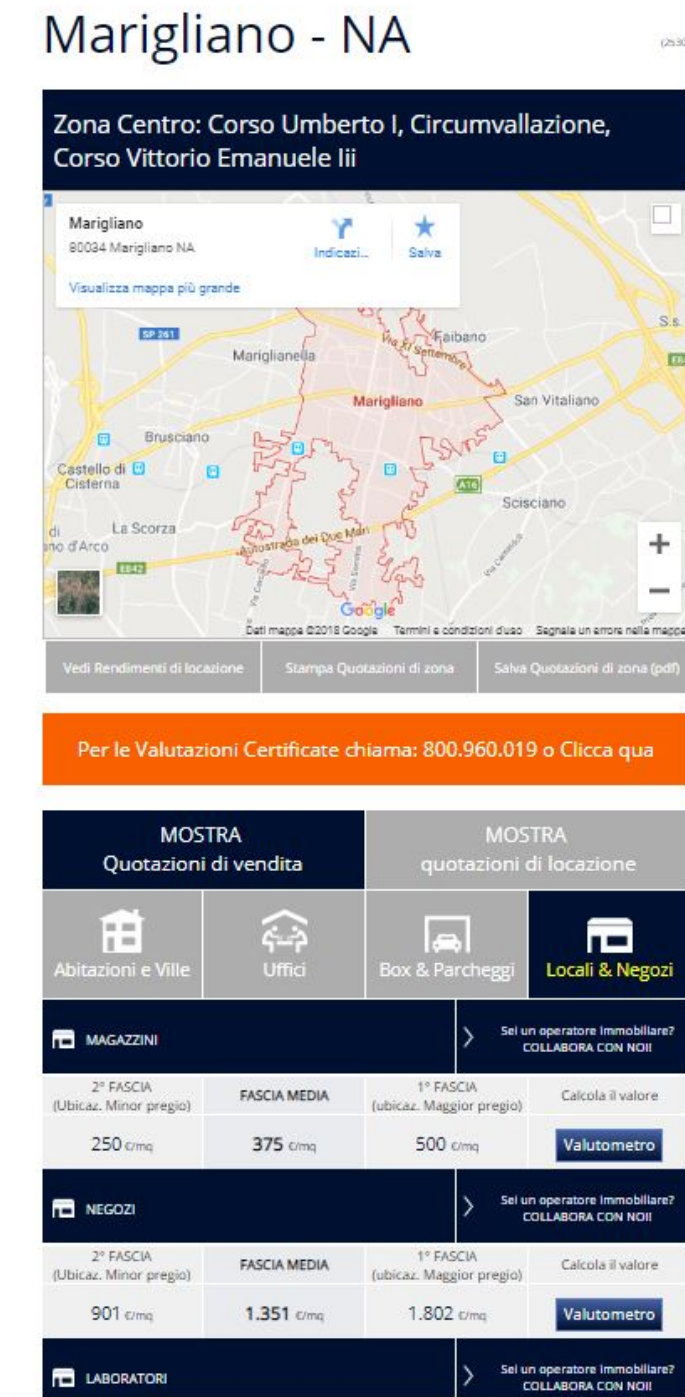
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	280	560	L	0,9	1,9	L
Negozi	NORMALE	950	1900	L	3,2	6,3	L

## Dati OMI

Il valore medio di mercato dai dati OMI risulta essere pari a €/mq 1.425,00 (media tra il valore minimo €/mq 950,00 e il valore massimo €/mq 1.900,00).

E' stato altresì considerato il Listino Ufficiale della Camera di Commercio che per i negozi siti in zona centrale di Marigliano riporta un valore medio di mercato al mq pari a €/mq 1.600,00.

Si è interrogato anche il Borsino immobiliare (Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali) e per la zona e la categoria immobiliare interessata riporta il valore medio di €/mq 1.802,00.



## Dati borsino immobiliare

**Valore di Mercato provvisorio** = €/mq 1.574,11 (media tra €/mq 1.469,44\_ €/mq 1.425,00 \_ €/mq 1.600,00 e €/mq 1.802,00)

Per l'unità immobiliare si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche. I coefficienti utilizzati sono quelli tipici dei più noti manuali di estimo.

- Riduzione coefficiente globale =

COEFFICIENTI DI RIDUZIONE		
PARAMETRO	COMUNE DI MARIGLIANO (NA) FOGLIO 22 PART. 462 SUB. 6	
Tipologia	Negozio	1,00
Fascia Urbana	Centrale	1,08
Ceto sociale degli abitanti della zona	Medio/basso	0,98
Arredo urbano e salubrità		0,98
Servizi presenti ed infrastrutture		0,98
Finiture		0,95
Stato degli impianti		0,95
Piano	Terra	1,00
Vetustà		0,98
Affaccio	Cortile Interno e strada	1,00
Altezza soffitti	Buona	1,00
Stato di manutenzione	Buono	1,00
Spazi esclusivi o di condominio	Deposito, Cortile, Porticato	1,10
<b>Coefficiente globale di valutazione</b>	<b>0,99</b>	

**Valore di Mercato** = €/mq 1.574,11 \*0,99 = **€/mq 1.558,37**

Quindi il prezzo provvisorio risulta pari a: 44,13 mq (sup. comm) \* €/mq 1.558,37 = € 68.770,87.

Si applica una decurtazione pari al 5% per assenza di garanzie sul bene venduto :

€ 68.770,87\* 0,05= € 3.438,54

€ 68.770,87 a detrarre € 3.438,54= € 65.332,33

Considerando che lo stato dei luoghi è difforme dai grafici della L.E. (cfr. paragrafo regolarità edilizia), si prevede un accertamento di conformità ai sensi degli Art. 36/37 del DPR 380/2001. Per tale pratica è decurtato un prezzo pari a € 3.500,00.

Considerando che lo stato dei luoghi è, altresì, difforme rispetto alla documentazione catastale (planimetria) è necessario provvedere all'aggiornamento tramite presentazione di DocFa. Per tale adempimento si ritiene equo decurtare un prezzo pari ad € 500,00.

E' operata una ulteriore decurtazione pari al 5% per occupazione con titolo opponibile, pari ad € 3.438,54.

**Il valore commerciale del bene oggetto di perizia è pari a € 57.893,79.**

#### **LOTTO 4= BENE 4 + BENE 5**

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Marigliano (NA) - Corso Umberto I, n. 675, interno 1, piano 1.  
L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento sito in un edificio di Corso Umberto I n. 675, in pieno centro cittadino. La zona risulta servita sia da attività commerciali, sia da infrastrutture - linea Vesuviana (EAV), fermata Marigliano - sia da scuole e Municipio a pochi metri.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 462, Sub. 4, Categoria A3.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Marigliano (NA) - Corso Umberto I, n. 675.  
L'immobile oggetto di pignoramento è un terreno non edificabile sito in pieno centro cittadino. Si accede a tale zonetta dal cortile comune interno al fabbricato ubicato al civico 675, il cui piano primo (sub.3 e sub. 4) è oggetto della presente procedura. Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 691, Qualità Frutteto irriguo.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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: - Gli appartamenti ricadenti nella zona centrale di Marigliano di pari categoria civile e versanti in normale stato - un prezzo di mercato medio di euro 1.160,23 per metro quadrato di superficie commerciale.

COMUNE DI MARIGLIANO		
IMMOBILIARE.IT		
€ 125.000,00	Mq 110	€/MQ 1.136,36
€ 115.000,00	Mq 100	€/MQ 1.150,00
€ 105.000,00	Mq 110	€/MQ 954,55
€ 140.000,00	Mq 100	€/MQ 1.400,00
MEDIA		<b>€/MQ 1.160,23</b>

Dati annunci immobiliari

Inoltre è stata consultata anche la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio, la quale fornisce le seguenti indicazioni per il comune di Marigliano (NA):

Ministero dell'Economia e delle Finanze

**agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: **NAPOLI**

Comune: **MARIGLIANO**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRO: CORSO UMBERTO I, VIA ISONZO, VIA SANTA ELISABETTA D'UNGHERIA**

Codice zona: **B3**

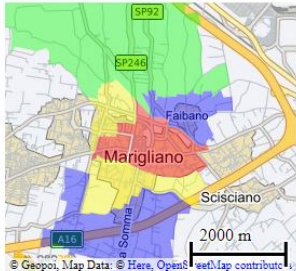
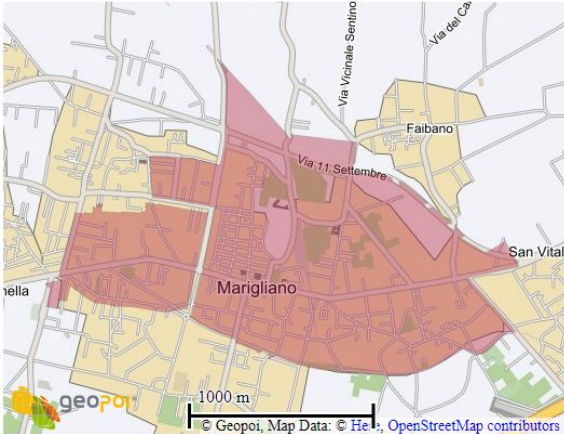
Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1800	L	3,5	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	830	1250	L	2,4	3,6	L
Box	Normale	700	1050	L	2,3	3,5	L
Ville e Villini	Normale	1250	1900	L	3,6	5,5	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

### Dati OMI

Il valore medio di mercato dai dati OMI risulta essere pari a €/mq 1.500,00 (media tra il valore minimo €/mq 1.200,00 e il valore massimo €/mq 1.800,00).

E' stato altresì considerato il Listino Ufficiale della Camera di Commercio che per le abitazioni di tipo civile site in zona centrale di Marigliano riporta un valore medio di mercato al mq pari a €/mq 1.400,00.

Si è interrogato anche il Borsino immobiliare (Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali) e per la zona e la categoria immobiliare interessata riporta il valore medio di €/mq 1.249,00.



# Marigliano - NA

(25/29)

Zona Centro: Corso Umberto I, Circumvallazione, Corso Vittorio Emanuele Iii

Marigliano  
80034 Marigliano NA

Indicazi... Salva

Visualizza mappa più grande

Dati mappa ©2018 Google Termini e condizioni d'uso Segnala un errore nella mappa

Vedi Rendimenti di locazione Stampa Quotazioni di zona Salva Quotazioni di zona (pdf)

MOSTRA Quotazioni di vendita		MOSTRA quotazioni di locazione	
 Abitazioni e Ville	 Uffici	 Box & Parcheggi	 Locali & Negozi
ABITAZIONI CIVILI		Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!	
2ª FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1ª FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
983 €/mq	1.249 €/mq	1.515 €/mq	<b>Valutometro</b>

- Dati borsino immobiliare

**Valore di Mercato provvisorio** = €/mq 1.327,31 (media tra €/mq 1.160,23\_ €/mq 1.500,00 \_ €/mq 1.400,00 e €/mq 1.249,00)

Per l'unità immobiliare si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche. I coefficienti utilizzati sono quelli tipici dei più noti manuali di estimo. Si precisa che facendo i dati di cui sopra riferimento ad abitazioni di tipo civile, per ottenere il corretto valore di mercato dell'appartamento in questione si è applicato un coefficiente di riduzione per la tipologia "abitazione di tipo economico".

- Riduzione coefficiente globale =

COEFFICIENTI DI RIDUZIONE		
PARAMETRO	COMUNE DI MARIGLIANO (NA) FOGLIO 22 PART. 462 SUB. 4	
Tipologia	Abitazione di tipo economico	0,90
Fascia Urbana	Centrale	1,08
Ceto sociale degli abitanti della zona	Medio/basso	0,98
Arredo urbano e salubrità		0,98
Servizi presenti ed infrastrutture		0,98
Finiture		0,98
Stato degli impianti		0,98
Piano	Primo	1,00
Vetustà		0,98
Affaccio	Cortile Interno e strada	1,00
Altezza soffitti	Buona	1,00
Stato di manutenzione	Buono	1,00
Spazi esclusivi o di condominio	Androne, Cortile interno, Porticato e Terreno/giardino	1,05
<b>Coefficiente globale di valutazione</b>	<b>0,90</b>	

**Valore di Mercato** = €/mq 1.327,30 \* 0,90 = **€/mq 1.194,57**

Quindi il prezzo provvisorio risulta pari a: (93,27 mq (sup. comm. abitazione) + 16,10 mq (sup. comm. omogeneizzata terreno/giardino)) = 109,37 \* €/mq 1.194,57 = € 130.650,12

Si applica una decurtazione pari al 5% per assenza di garanzie sul bene venduto :

€ 130.650,12 \* 0,05 = € 6.532,51

€ 130.650,12 a detrarre € 6.532,51 = € 124.117,61

Considerando che lo stato dei luoghi è difforme dai grafici della D.I.A. (cfr. paragrafo regolarità edilizia), si prevede una C.I.L.A. in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni. Per tale pratica è decurtato un prezzo pari a € 1.000,00.

E' necessario decurtare un ulteriore importo, stimato in € 4.000,00, per la rimozione del manufatto abusivo insistente sul terreno p.lla 691.

Considerando che lo stato dei luoghi è, altresì, difforme rispetto alla documentazione catastale (planimetria e visura) è necessario provvedere all'aggiornamento tramite presentazione di DocFa. Per tale adempimento si ritiene equo decurtare un prezzo pari ad € 1.000,00.

**Il valore commerciale del bene oggetto di perizia è pari a € 118.117,61.**

\*\*\*

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. trasmette la relazione di stima, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dal Tribunale di Nola e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Casalnuovo di Napoli, li 10/01/2019

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbali di accesso
- ✓ N° 3 Altri allegati - Grafici
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione ipotecaria
- ✓ N° 6 Altri allegati - Titoli di provenienza
- ✓ N° 7 Altri allegati - Titoli abilitativi
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificati
- ✓ N° 9 Altri allegati - Contratti di locazione
- ✓ N° 10 Altri allegati - Istanza per ispezione condominiale

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### **LOTTO 1 = BENE 1 \_PREZZO A BASE DI ASTA € 106.400,00.**

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marigliano (NA) - Corso Umberto I, 440, scala A, interno 16, piano 3.  
L'immobile è sito nell'edificio a carattere condominiale "Palazzo Gentile" di Corso Umberto I, in pieno centro Cittadino e risulta costituito da disimpegno all'ingresso, cucina/soggiorno, due camera da letto e un bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 348, Sub. 22, Categoria A2, classe 7, consit. 4 vani, sup. Cat. 84 mq (totale escluse aree scoperte 81 mq), rendita € 444,15. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). L'immobile oggi risulta conforme al titolo abilitativo ed è locato con regolare contratto registrato ma non opponibile alla procedura.

### **LOTTO 2 = BENE 2 \_PREZZO A BASE DI ASTA € 126.600,00.**

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Marigliano (NA) - Corso Umberto I, n. 675, interno 2, piano 1. L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento sito in un edificio di Corso Umberto I, in pieno centro cittadino, costituito da soggiorno, cucina, due camere da letto e due bagni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 462, Sub. 3, Categoria A3, classe 1, consistenza 4 vani, sup. Cat. 101 mq (totale escluse aree scoperte 96 mq), rendita € 194,19. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). L'appartamento oggi non risulta conforme al titolo abilitativo, è necessario provvedere alla presentazione di pratica in sanatoria presso l'U.T.C. di Marigliano e provvedere altresì all'aggiornamento/rettifica della documentazione catastale.

### **LOTTO 3 = BENE 3 \_ PREZZO A BASE DI ASTA € 57.900,00.**

---

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Marigliano (NA) - Corso Umberto I, n. 675, piano Terra, con piccolo deposito di pertinenza nel cortile del fabbricato retrostante il locale commerciale.  
L'immobile oggetto di pignoramento è un negozio fronte strada sito in un edificio di Corso Umberto I, in pieno centro cittadino. Tale locale è costituito da un unico vano con servizio igienico e da piccolo deposito di pertinenza. Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 97, Qualità Ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 462, Sub. 6, Categoria C1, classe 7, consistenza 27 mq, sup. Cat. 40 mq, rendita € 582,87. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Il negozio oggi non risulta del tutto conforme al titolo abilitativo, è necessario provvedere alla presentazione di pratica in sanatoria presso l'U.T.C. di Marigliano e provvedere altresì alla rettifica della planimetria catastale. Inoltre, si segnala che alla data dell'accesso è risultato locato con regolare contratto opponibile alla procedura e con scadenza 31/10/2020.

### **LOTTO 4 = BENE 4 + BENE 5 \_ € 118.100,00.**

---

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Marigliano (NA) - Corso Umberto I, n. 675, interno 1, piano 1.  
L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento sito in un edificio di Corso Umberto I, in pieno centro Cittadino, risulta costituito da soggiorno, cucina, una camera da letto e due piccoli bagni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 462, Sub. 4, Categoria A3, classe 2,

consistenza 5,5 vani, sup. Cat. 108 mq (totale escluse aree scoperte 102 mq), rendita € 312,46. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). L'appartamento oggi non risulta conforme al titolo abilitativo, è necessario provvedere alla presentazione di pratica in sanatoria presso l'U.T.C. di Marigliano e provvedere altresì all'aggiornamento/rettifica della documentazione catastale. L'immobile è occupato dal debitore.

- **Bene N° 5 (PERTINENZA DEL BENE N°4)** - Terreno ubicato a Marigliano (NA) - Corso Umberto I, n. 675.

L'immobile oggetto di pignoramento è un terreno sito in pieno centro cittadino. Si accede a tale zonetta dal cortile comune interno al fabbricato ubicato al civico 675, il cui piano primo (sub.3 e sub. 4) è oggetto della presente procedura. Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 691, Qualità Frutteto irriguo, superficie 04 32 (432 mq), reddito dominicale € 20,53, reddito agrario € 7,47. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). E' presente un manufatto abusivo da demolire.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 40/2017 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Marigliano (NA) - Corso Umberto I, 440, scala A, interno 16, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 348, Sub. 22, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 348, Qualità Ente urbano	<b>Superficie</b>	90,48 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'abitazione sita al piano terzo di Condominio "Palazzo Gentile" è in buono stato di conservazione/manutenzione. L'immobile non necessita di alcun tipo di intervento manutentivo, risultando da subito fruibile. Alla data dell'accesso è risultato locato a persone estranee alla procedura con regolare contratto con scadenza 30/03/2021, registrato ma non opponibile.		
<b>Descrizione:</b>	L' appartamento sito in un edificio a carattere condominiale di Corso Umberto I, in pieno centro Cittadino, è costituito da cucina/soggiorno, disimpegno, due camera da letto ed un bagno. La zona risulta servita sia da attività commerciali, sia da infrastrutture - linea vesuviana, fermata Marigliano - sia da scuole e Municipio a pochi metri.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

**LOTTO 2**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Marigliano (NA) - Corso Umberto I, n. 675, interno 2, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 97, Qualità Ente urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 462, Sub. 3, Categoria A3	<b>Superficie</b>	113,35 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'abitazione è internamente in buono stato di conservazione/manutenzione. L'immobile non necessita di alcun tipo di intervento manutentivo, risultando da subito fruibile. Si segnala solo esternamente, lungo il fronte stradale, il distacco di intonaco all'intradosso del solaio del balcone sovrastante. Alla data dell'accesso è risultato locato a persone estranee alla procedura.		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento sito in un edificio di Corso Umberto I, in pieno centro Cittadino è costituito da soggiorno all'ingresso, cucina, due camera da letto e due bagni. La zona risulta servita sia da attività commerciali, sia da infrastrutture - linea vesuviana, fermata Marigliano - sia da scuole e Municipio a pochi metri.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo
------------------------------	--------------------------------

## LOTTO 3

<b>Bene N° 3 - Negozio e deposito di pertinenza</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Marigliano (NA) - Corso Umberto I, n. 675, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 97, Qualità Ente urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 462, Sub. 6, Categoria C1	<b>Superficie</b>	44,13 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il negozio è internamente in buono stato di conservazione/manutenzione. L'immobile non necessita di alcun tipo di intervento manutentivo, risultando da subito fruibile. Alla data dell'accesso è risultato locato con regolare contratto a persone estranee alla procedura.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di pignoramento è un negozio sito in un edificio di Corso Umberto I, in pieno centro Cittadino, costituito da un unico vano con servizio igienico e da deposito esterno di pertinenza, sito nel cortile comune retrostante il fabbricato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile con scadenza 31/10/2020		

## LOTTO 4 \_ BENE 4 + BENE 5

<b>Bene N° 4 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Marigliano (NA) - Corso Umberto I, n. 675, interno 1, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 97, Qualità Ente urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 462, Sub. 4, Categoria A3	<b>Superficie</b>	93,28 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'abitazione è internamente in mediocre stato di conservazione/manutenzione. L'immobile necessita di interventi di manutenzione ordinaria (tinteggiatura, ammodernamento di finiture) essendo abbastanza datato. Nel complesso è possibile affermare che sia comunque da subito fruibile. Si segnala solo esternamente, lungo il fronte stradale, il distacco di intonaco all'intradosso del solaio del balcone sovrastante, presumibilmente a causa di infiltrazioni di acque meteoriche. Alla data dell'accesso è risultato occupato dall'esecutato.		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento sito in un edificio di Corso Umberto I, in pieno centro cittadino, è costituito da soggiorno, cucina, una camera da letto e due piccolo bagni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal sig. ...Omissis... e dalla coniuge ...Omissis...		
<b>Bene N° 5 - Terreno/Giardino</b>			

<b>Ubicazione:</b>	Marigliano (NA) - Corso Umberto I, n. 675		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 691, Qualità Frutteto irriguo	<b>Superficie</b>	432,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno è effettivamente adibito a frutteto irriguo e in discreto stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di pignoramento è un terreno sito in pieno centro cittadino. Si accede a tale zonetta dal cortile comune interno al fabbricato ubicato al civico 675, il cui piano primo (sub.3 e sub. 4) è oggetto della presente procedura. Si tratta di una sorta di giardino, a servizio del fabbricato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal sig. ...Omissis... e dalla coniuge ...Omissis...		