TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ferrante Laura, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2025 del R.G.E.

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 5
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 6
Dati Catastali 8
Patti 9
Stato conservativo 10
Parti Comuni 11
Servitù, censo, livello, usi civici 11
Caratteristiche costruttive prevalenti 12
Stato di occupazione 19
Provenienze Ventennali 20
Formalità pregiudizievoli 21
Normativa urbanistica 22
Regolarità edilizia 23
Vincoli od oneri condominiali 26
Stima / Formazione lotti 27
Riepilogo bando d'asta 33
Lotto Unico 33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 45/2025 del R.G.E. 35
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 155.200,00 35
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 36

INCARICO

All'udienza del 30/06/2025, il sottoscritto Arch. Ferrante Laura, con studio in Napoli (NA), PEC laura.ferrante@archiworldpec.it, veniva nominato dall'Ill.mo G.E. dott. Beatrice Gennaro quale Esperto ex art. 568 c.p.c. e nella medesima data accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

(All.1 mandato RGE 45/2025)

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

Appartamento e locali cantinati ubicati nel Comune di Marigliano (NA) alla via CANNAVARIELLO n. SNC (ora strada Comunale Selva n. 25/A) Piano S1-1, int.2. Riportato nel C.F. detto Comune al FG. 28 P.lla 1088 Sub. 3.

DESCRIZIONE

Trattasi di **appartamento** di medie dimensioni ubicato al piano primo di un piccolo fabbricato di due piani fuori terra ed uno seminterrato, con annessa area esterna comune di circa 1000 mq. Con accesso da Strada Comunale Selva n. 25/A attraversando la p.lla 1089 (non oggetto di pignoramento). Dotato di quadrupla esposizione nord-sud-est-ovest. Composto di ampio soggiorno con zona pranzo e angolo cottura, tre camere, due bagni, ripostiglio, due disimpegni, due balconi. Confina su tutti i fronti area esterna di pertinenza.

Completa la proprietà **cantinola** ubicata al piano seminterrato del medesimo fabbricato, composta di tre locali, un bagno e locale semiaperto (ex rampa di accesso da area esterna). Confina ad est con a.u.i. (sub.2) e per i restanti versanti con area esterna di pertinenza.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

Appartamento e locali cantinati ubicati nel Comune di Marigliano (NA) alla strada Comunale Selva n. 25/A (ex via CANNAVARIELLO n. SNC) Piano S1-1, int.2.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Agli atti della procedura risulta la **certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 c.p.c.** datata 27/02/2025. Nella certificazione notarile per Notaio dott. Vincenzo Calderini vengono precisati ubicazione e dati catastali attuali, le iscrizioni e trascrizioni del cespite oggetto di pignoramento. Vengono menzionati i vari atti idonei alla ricostruzione dei passaggi di proprietà.

Il primo atto *inter vivos* ai fini della ricostruzione del ventennio è un atto derivativo, atto di compravendita [redacted]

Risulta verificata la continuità delle trascrizioni.

In riferimento alla certificazione notarile *de qua*, la scrivente conferma la completezza e l'esattezza dei dati catastali nonché delle iscrizioni e trascrizioni relative al bene pignorato, a partire dai titoli ante-ventennali rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

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

- [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

Alla data della notifica del pignoramento (08/02/2025) e della relativa trascrizione (27/02/2025), l'unità immobiliare costituente il lotto in esame risulta nella titolarità del soggetto esecutato.

La sottoscritta ha richiesto presso l'ufficio anagrafe del Comune di Marigliano (NA) il **certificato di residenza storico** dell'esecutato, dal quale si rinviene che [redacted]

(All.2: certificato residenza)

Dal **certificato di stato civile**, all'uopo richiesto presso l'ufficio anagrafe del Comune di Marigliano (NA), risulta che il debitore [redacted] è di stato libero.

(All.2: certif. stato civile)

CONFINI

L'appartamento ubicato al primo piano confina su tutti i fronti area esterna di pertinenza. La cantinola ubicata al piano seminterrato del medesimo fabbricato, divisa in più locali, confina ad est con a.u.i. (sub.2) e per i restanti versanti con area esterna di pertinenza. La p.lla 1088 del cespite confina a nord con p.lla 516, ad ovest con p.lla 1089, a sud con p.lla 225 ed a est con strada privata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
camera L1	14,50 mq	17,83 mq	1	17,83 mq	2,90 m	1
camera L3	11,44 mq	12,92 mq	1	12,92 mq	2,90 m	1
bagno wc 2	6,05 mq	7,47 mq	1	7,47 mq	2,90 m	1
disimpegno 2	2,29 mq	2,46 mq	1	2,46 mq	2,90 m	1
ripostiglio	2,61 mq	2,92 mq	1	2,92 mq	2,90 m	1
camera L2	9,22 mq	11,54 mq	1	11,54 mq	2,90 m	1
bagno wc 1	5,54 mq	6,74 mq	1	6,74 mq	2,90 m	1
disimpegno 1	4,92 mq	5,40 mq	1	5,40 mq	2,90 m	1
cucina-soggiorno	39,64 mq	46,65 mq	1	46,65 mq	2,90 m	1
balcone BL1 e BL2	25,00 mq	25,00 mq	0,3	7,50 mq	0,00 m	1
balcone BL1 e BL2	21,22 mq	21,22 mq	0,1	2,12 mq	0,00 m	1
locale 1	24,04 mq	26,95 mq	0,25	6,74 mq	2,60 m	S1
locale 2	11,61 mq	14,77 mq	0,25	3,69 mq	2,60 m	S1
locale 3	9,55 mq	11,24 mq	0,25	2,81 mq	2,60 m	S1
bagno wc	4,51 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	2,60 m	S1
spazi comuni (accesso-vano scala)	9,64 mq	11,51 mq	0,5	5,75 mq	0,00 m	T-1
area esterna di pertinenza (quota di ½ della supeficie totale)	500,00 mq	500,00 mq	0,1	50,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**194,04 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**194,04 mq**		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Al fine di consentire, nei paragrafi che seguono, il calcolo del presumibile valore di mercato del cespite staggito, verrà considerata quale principale unità di misura dei beni la superficie commerciale (convenzionale) determinata secondo i criteri riportati nelle norme di settore

(Norma UNI 10750/2005 e successiva Norma UNI 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche del bene oggetto di valutazione.

Dai rilievi planimetrici effettuati, mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di ponderazione, si ricava il calcolo, come da schema su riportato, della consistenza del bene in esame.

Si precisa che in tale calcolo è stata considerata la quota di ½ dell'area di pertinenza esterna (superficie totale di circa 1000 mq), comune alle due unità immobiliari del fabbricato afferente alla p.lla 1088.

Per *superficie netta* si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sotto-finestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.
Per *superficie commerciale* si intende la somma delle superfici principali coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm (soppalchi non abitabili nella misura del 15%) e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento, quali balconi, terrazze e similari, nella misura del 25% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare, nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori), per le aree scoperte/ parchi e giardini al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, al 2% per superfici eccedenti detto limite.

(All.3 rilievo planimetrico stato di fatto)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/07/2013** al **24/03/2016**	[redacted] per 1000/1000 in regime di separazione dei beni	Catasto **Fabbricati** Fg. 28, Part. 1088, Sub. 1 Categoria F3
Dal **19/12/2016** al **19/12/2017**	[redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 28, Part. 1088, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 142 mq Rendita € 302,13 Piano S1-1

L'intestatario coincide con il debitore esecutato.

I dati catastali identificativi del bene oggetto del pignoramento trovano corrispondenza con quanto riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, ai fini dell'esatta identificazione del bene.

Il fabbricato dov'è ubicato il cespite insiste sul suolo in C.T. del Comune di Marigliano (NA) al foglio 28, p.lla 1088 in linea con quanto riscontrato sui luoghi. Come detto, la sagoma dell'edificio riscontrata a seguito di sopralluogo risulta sovrapponibile e quella del mappale terreni.

La visura catastale storica ricopre il periodo che va dall'attualità a data successiva all'impianto meccanografico (30.06.1987). In essa è menzionato l'atto con cui l'immobile viene trasferito all'esecutato.

Catastalmente il cespite ha subito variazioni in ordine ai dati identificativi principali, nello specifico il subalterno.

Le variazioni riguardano:

05/07/2013 COSTITUZIONE Pratica n. NA0319747 in atti dal 05/07/2013 COSTITUZIONE (n. 4051.1/2013); **16/12/2016** VARIAZIONE Pratica n. NA0505032 in atti dal 19/12/2016 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 231098.1/2016) soppressione sub. 1 e costituzione sub. 3; **19/12/2017** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO Pratica n. NA0471069 in atti dal 19/12/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 176035.1/2017) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94); **16/12/2016** VARIAZIONE Pratica n. NA0505032 in atti dal 19/12/2016 Protocollo NSD n. DIVISIONE/ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 231098.1/2016) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 19/12/2016, prot. n. NA0505032.

Si precisa che da ulteriori verifiche catastali effettuate dalla scrivente emerge che la soppressione del sub.1 p.lla 1088 del fg. 28 ha generato la costituzione del sub.2 (a.u.i. ubicata al piano rialzato non oggetto di codesto pignoramento) e del sub.3 (oggetto di codesto pignoramento). Orbene nella planimetria catastale afferente al sub.1 è rappresentata l'area esterna di pertinenza. Tale area catastalmente risulta ancora in capo alla precedente proprietà sig.ra [redacted] anche se, come emerge chiaramente dall'atto di compravendita del 24/03/2016 rep. 5347 racc. 3523, è stata trasferita, unitamente al fabbricato del cespite pignorato, all'esecutato [redacted]. Detto ciò, per regolarizzare la situazione è da effettuare la **voltura della ditta** afferente alla p.lla in questione (fg. 28 p.lla 1088) presso il catasto. Per tale pratica, comprensiva di oneri tecnici, si prevede un costo di circa **200,00 €.**

(All.4: documentazione catastale: estratto di mappa, visura catastale storica cespite pignorato, visura p.lla 1088; planimetria catastale storica e attuale cespite pignorato; planimetria catastale sub.1)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1088	3		A2	2	6,5	135 mq	302,13 €	S1-1	

Corrispondenza catastale

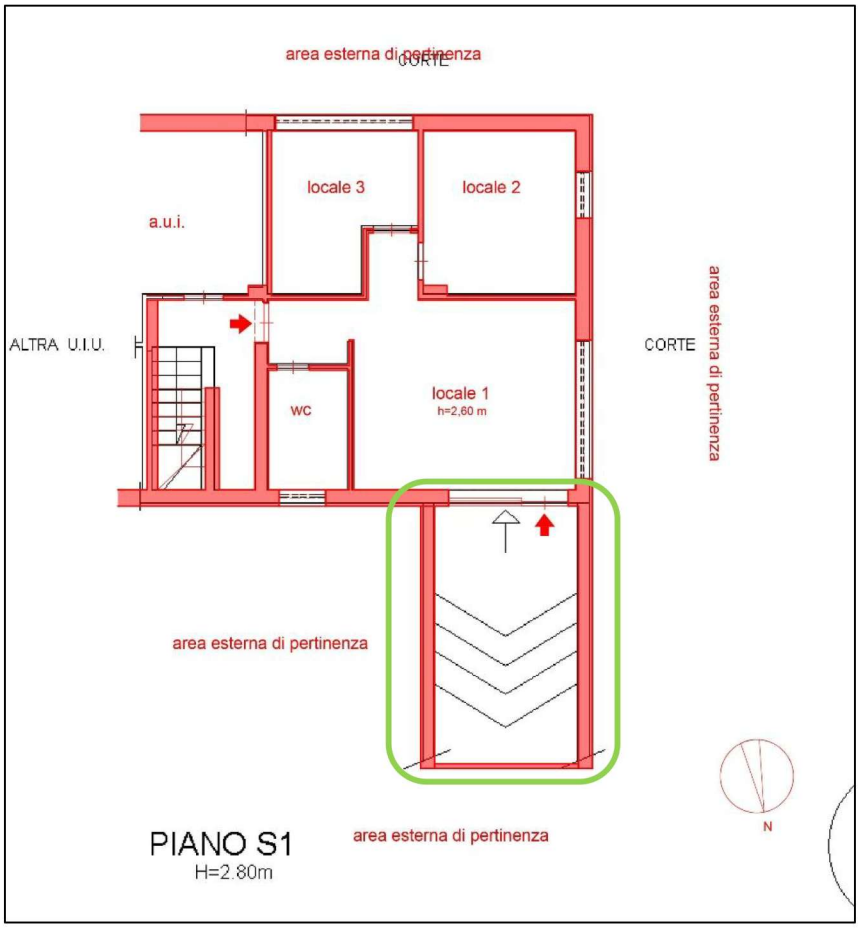
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

In merito alla descrizione dell'immobile riportata nei suddetti documenti essa è conforme alla planimetria catastale attuale, datata 19/12/2016, a meno di alcune discrasie.



PIANO PRIMO - confronto planimetria stato di fatto – catastale



PIANO SEMINTERRATO - confronto planimetria stato di fatto – catastale

Dalla sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) riscontrato al sopralluogo con l'ultima planimetria catastale (in nero), si evince che sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale associata all'unità immobiliare pignorata e lo stato attuale dei luoghi, a meno:
piano primo
alla diversa distribuzione degli spazi interni, alla chiusura/apertura e ubicazione di alcune bucature esterne ed alla diversa superficie e sagoma del balcone BL1 (campita in celeste);
piano seminterrato
alla diversa distribuzione degli spazi interni, modifica della rampa di accesso dall'area esterna di pertinenza.

Si riscontra altresì una errata indicazione delle superfici catastali indicate nella visura attuale del cespite, quella totale pari a 142,00 mq rispetto a quella commerciale riscontrata in fase di rilievo, pari a 194,04 mq; quella escluse aree scoperte pari a 135,00 mq rispetto a quella del rilievo pari a 134,00 mq. La discrasia può essere imputabile alle difformità poc'anzi menzionate e alla mancata considerazione della quota dell'area esterna di pertinenza. Errata quindi la rendita catastale. La correzione del valore della superficie può essere effettuata con la medesima pratica DOCFA finalizzata all'aggiornamento della planimetria catastale.

PATTI

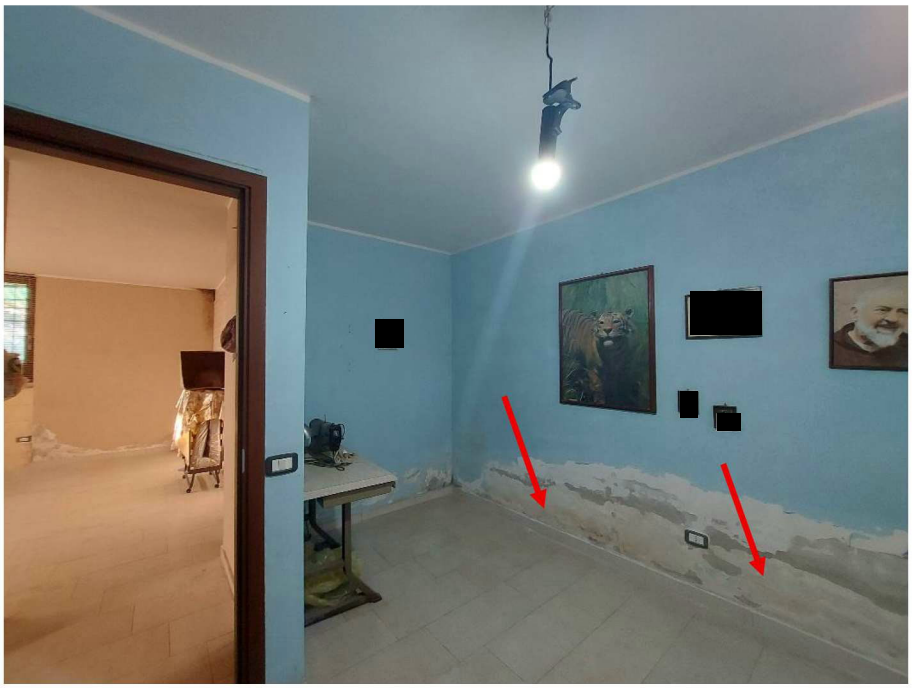
Come già esposto nel paragrafo "stato di occupazione", il cespite pignorato è occupato dall'esecutato [redacted]

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento ed i locali cantinati si presentano nel complesso in medie condizioni di manutenzione, con finiture di media qualità ed uno stato conservativo nel complesso buono
Si riscontrano:
- tracce di umidità su alcune porzioni della superficie dell'intradosso del solaio del locale bagno WC1 e della camera L1 con la presenza di macchie, imputabili a fenomeni di condensa e/o criticità provenienti dal tetto;
- tracce di umidità di risalita con la presenza di macchie, imbollatura e distacchi della tinteggiatura e di intonaco sulla parte inferiore delle superficie delle pareti di alcuni locali del seminterrato e del vano scala e pianerottolo comune.



Bagno wc1



Locale 3



Locale 1

PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni l'area di pertinenza esterna di circa 1000 mq (identificata alla p.lla 1088 fg.28), il corridoio d'accesso al vano scala ubicato al piano terra (rialzato), il vano scala ed i pianerottoli di collegamento dei piani dell'edificio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal certificato rilasciato dall'ufficio usi civici della Regione Campania, all'uopo richiesto dalla scrivente, emerge che sull'immobile pignorato non risultano sussistere diritti demaniali, censi, livelli o usi civici.

(All.5 certif. usi civici)

Si segnala che all'attualità **l'accesso al fabbricato del cespite staggito avviene dalla Strada Comunale Selva al civ. 25/A, attraversando la p.lla 1089 fg.28** (non oggetto di codesto pignoramento) con la quale l'area esterna di pertinenza del cespite non presenta divisione materiale di sorta. Dalle ricerche e dalle verifiche effettuate **non si riscontra qualsivoglia costituzione di servitù passaggio.** Per tale criticità sarà decurtata una percentuale sul valore di mercato del bene in questione.

NON risulta l'esistenza di ulteriori vincoli storico-artistici, alberghieri, diritti reali a favore di terzi, domande giudiziali e/o giudizi in corso, sequestri penali ed amministrativi, acquisizioni al patrimonio comunale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

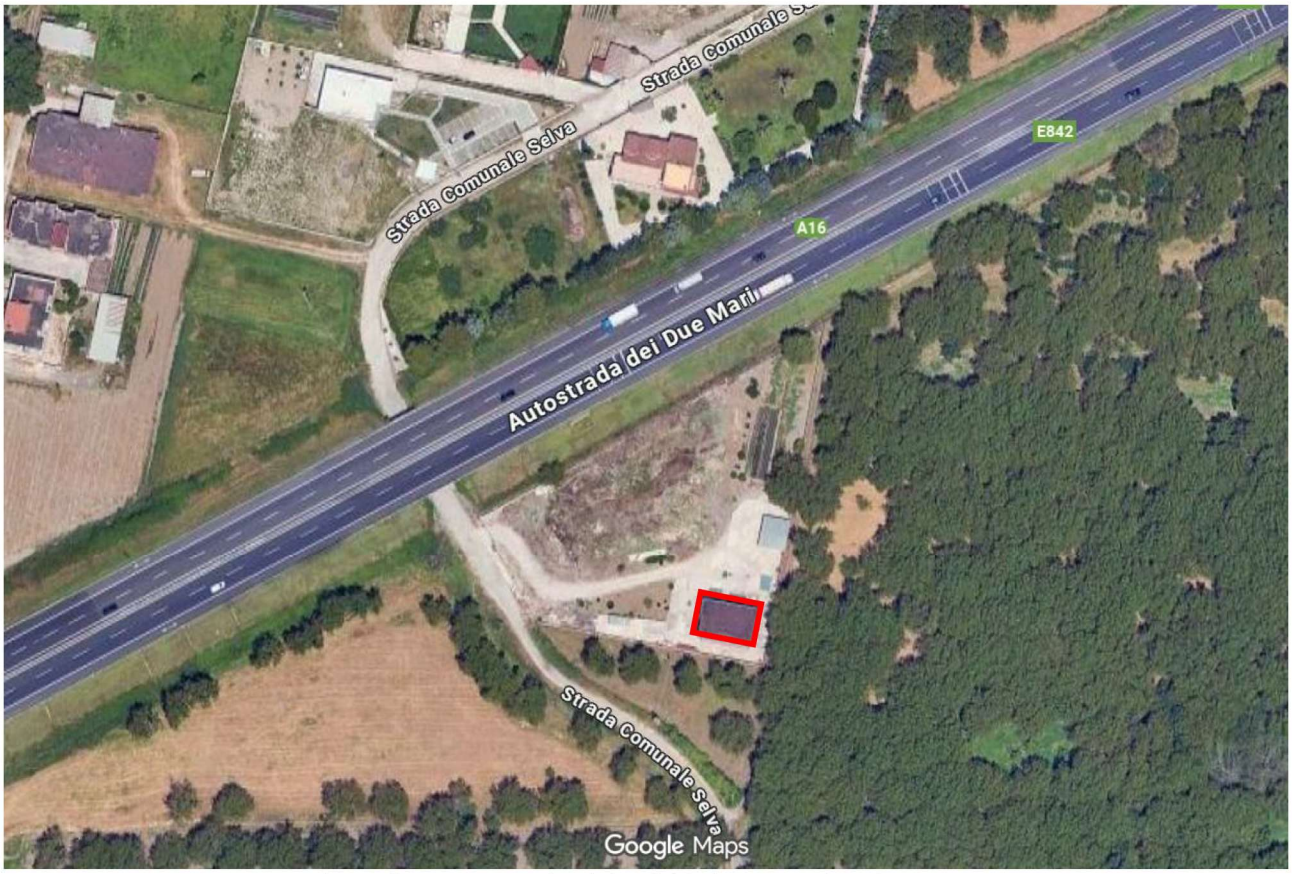
L'unità immobiliare in oggetto è un costituita di **appartamento** di medie dimensioni ubicato al piano primo di un piccolo fabbricato di due piani fuori terra ed uno seminterrato, con annessa area esterna comune di circa 1000 mq (p.lla 1088). Con accesso da Strada Comunale Selva n. 25/A attraversando la p.lla 1089 (non oggetto di pignoramento) con cui non presenta divisione materiale di sorta. Dotato di quadrupla esposizione nord-sud-est-ovest. Composto di ampio soggiorno con zona pranzo e angolo cottura, tre camere, due bagni, ripostiglio, due disimpegni, due balconi. Confina su tutti i fronti area esterna di pertinenza.

Completa la proprietà **cantinola** ubicata al piano seminterrato del medesimo fabbricato, composta di tre locali, un bagno con accesso da vano scala fabbricato ed accesso diretto da area esterna (attualmente chiuso da muro). Confina ad est con a.u.i. (sub.2) e per i restanti versanti con area esterna di pertinenza.

Il contesto territoriale è caratterizzato da edifici prevalentemente residenziali, di altezza media di due piani fuori terra con accesso indipendente. La zona agricola è nelle vicinanze di uffici pubblici, negozi, scuole, bar e chiese. Trattasi di un'area urbana semiperiferica, servita da una buona rete stradale, caratterizzata da un limitato traffico veicolare. I collegamenti con i Comuni limitrofi avvengono attraverso i trasporti su gomma grazie alla limitrofa A16 - Autostrada dei due Mari ed alla ferrovia.

Il fabbricato del cespite *de quo*, in c.a. con solai latero-cementizi, forma rettangolare, è composto di due piano fuori terra ed uno seminterrato, con aree esterne di pertinenza. Confina su tutti i fronti con area esterna di pertinenza p.lla 1088 fg.28. Al suo esterno si presenta in medio stato di manutenzione. I prospetti sono rifiniti con pittura di colore chiaro. La copertura è a doppia falda.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato del cespite pignorato, fa seguito il confronto della foto satellitare reperita mediante Google Maps con la mappa catastale e la loro sovrapposizione effettuata sul SIT del Comune di Napoli.

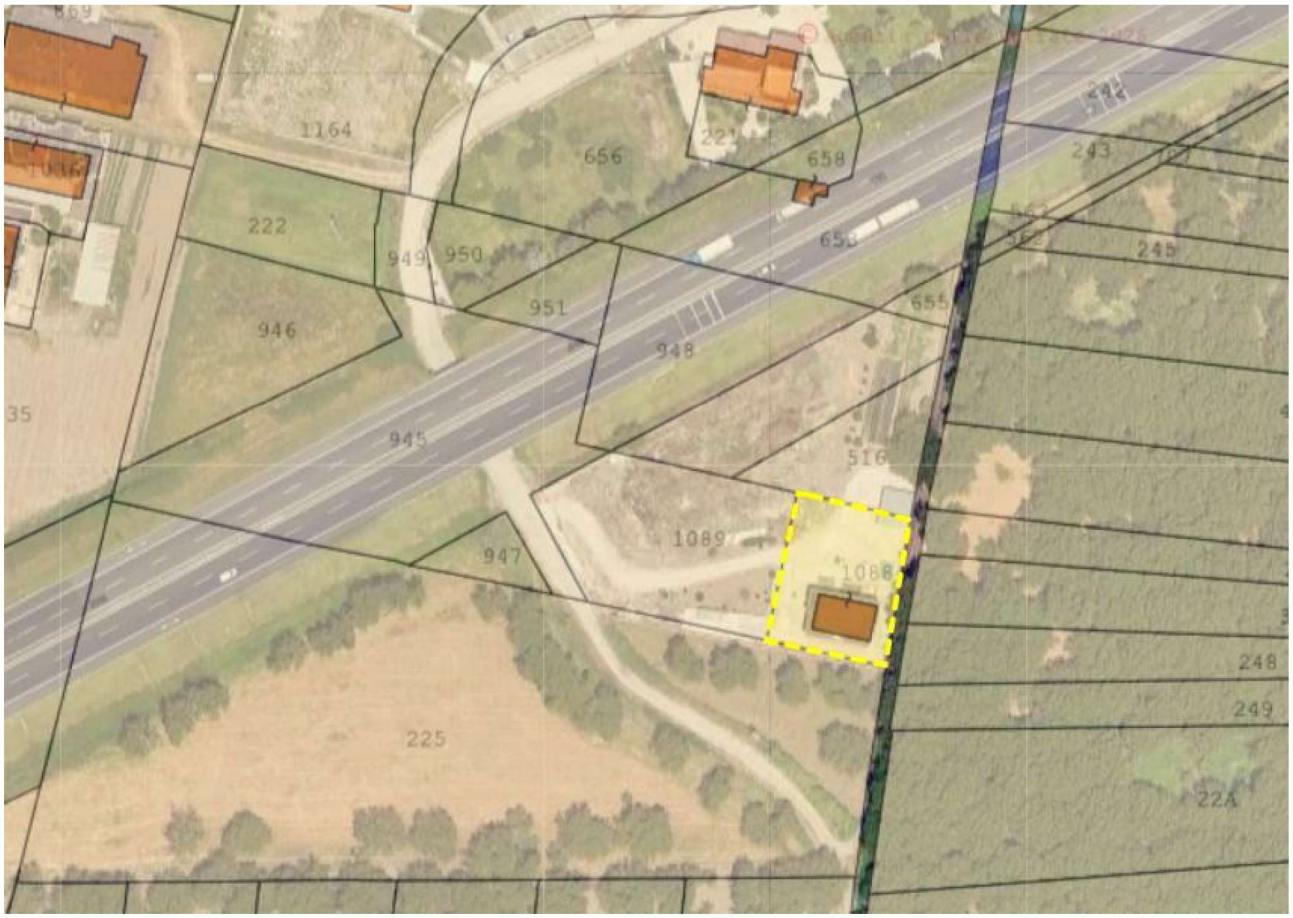


inquadramento territoriale - fabbricato cespite pignorato



inquadramento territoriale - stralcio mappale terreni foglio 28 p.lla 1088 –
indicazione fabbricato cespite pignorato

Si può facilmente dedurre che, la sagoma dell'edificio, quella prelevata dalle immagini satellitari e quella catastale, risulta sovrapponibile.



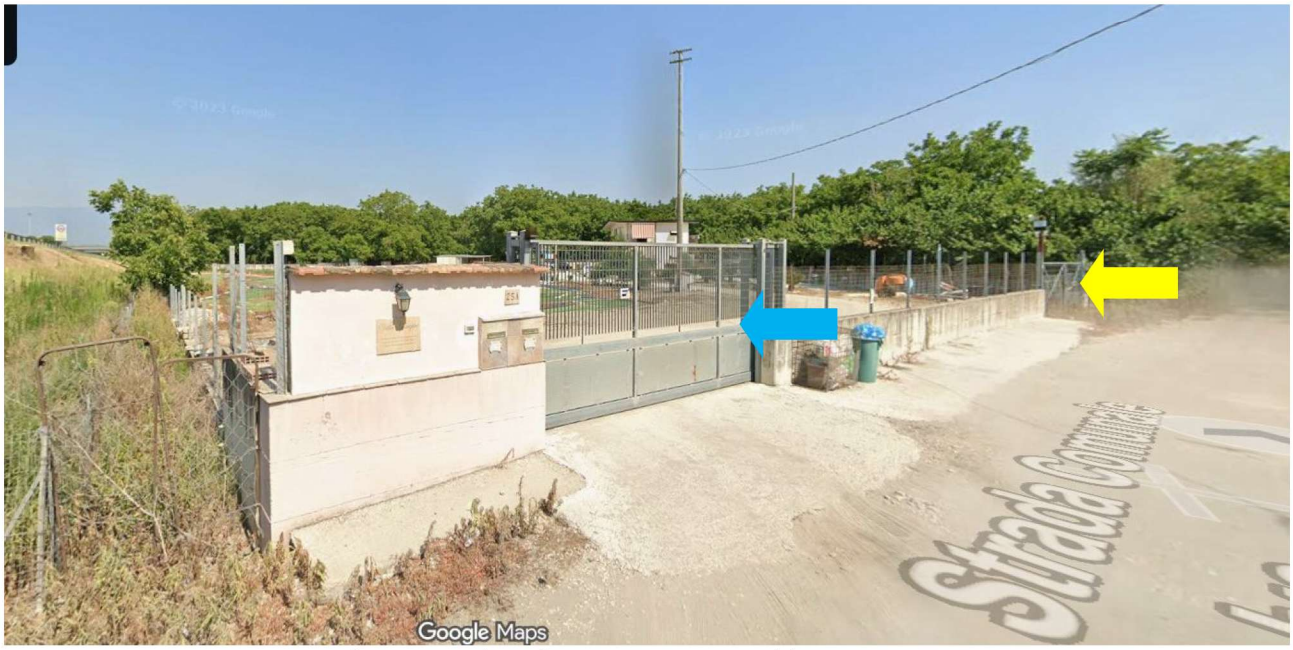
inquadramento territoriale -sovrapposizione satellitare - mappa catastale fg. 28 p.lla 1088 (fonte sit.cittametropolitana.na.it) indicazione fabbricato cespite pignorato

L'accesso al cespite staggito avviene dalla strada Comunale Selva, varcando il cancello in ferro carrabile al civ.25/A oppure varcando il cancello s.n.c. ubicato circa 20 m dopo. Oltrepassando entrambi gli accessi ci si immette nella p.lla 1089 del fg.28, attraversando la quale sulla destra, senza divisione di sorta, ci si immette nella p.lla 1088 del fg.28 costituente l'area comune afferente al cespite staggito, alla cui destra vi è il fabbricato costituente il cespite *de quo*.
Si segnala quindi che all'attualità l'accesso al fabbricato del cespite staggito avviene attraversando la p.lla 1089 fg.28 (non oggetto di codesto pignoramento).

Per un immediato riscontro si riporta di seguito la sovrapposizione dell'estratto di mappa terreni con l'immagine satellitare evidenziando il perimetro delle menzionate p.lle e gli accessi dalla strada Comunale Selva.



inquadramento territoriale – sovrapposizione stralcio mappale terreni foglio 28 p.lla 1088 – foto satellitare google maps - indicazione fabbricato cespite pignorato



strada Comunale Selva - Accesso civ.25/A e accesso s.n.c.



Area esterna costituita dalle p.lle 1088 (del cespite) e 1089 (non oggetto di codesto pignoramento)



Fabbricato cespite



Prospetto principale fabbricato cespite - indicazione accesso

Salendo la rampa che conduce al piano rialzato e varcando la porta blindata ci si immette nel corridoio sulla cui destra si accede ad altra unità immobiliare non oggetto di codesto pignoramento (sub.2), e sulla sinistra è ubicato il vano scala. Salite due rampe di scale si giunge al primo piano, dove frontalmente è ubicata la porta di accesso del bene staggito.

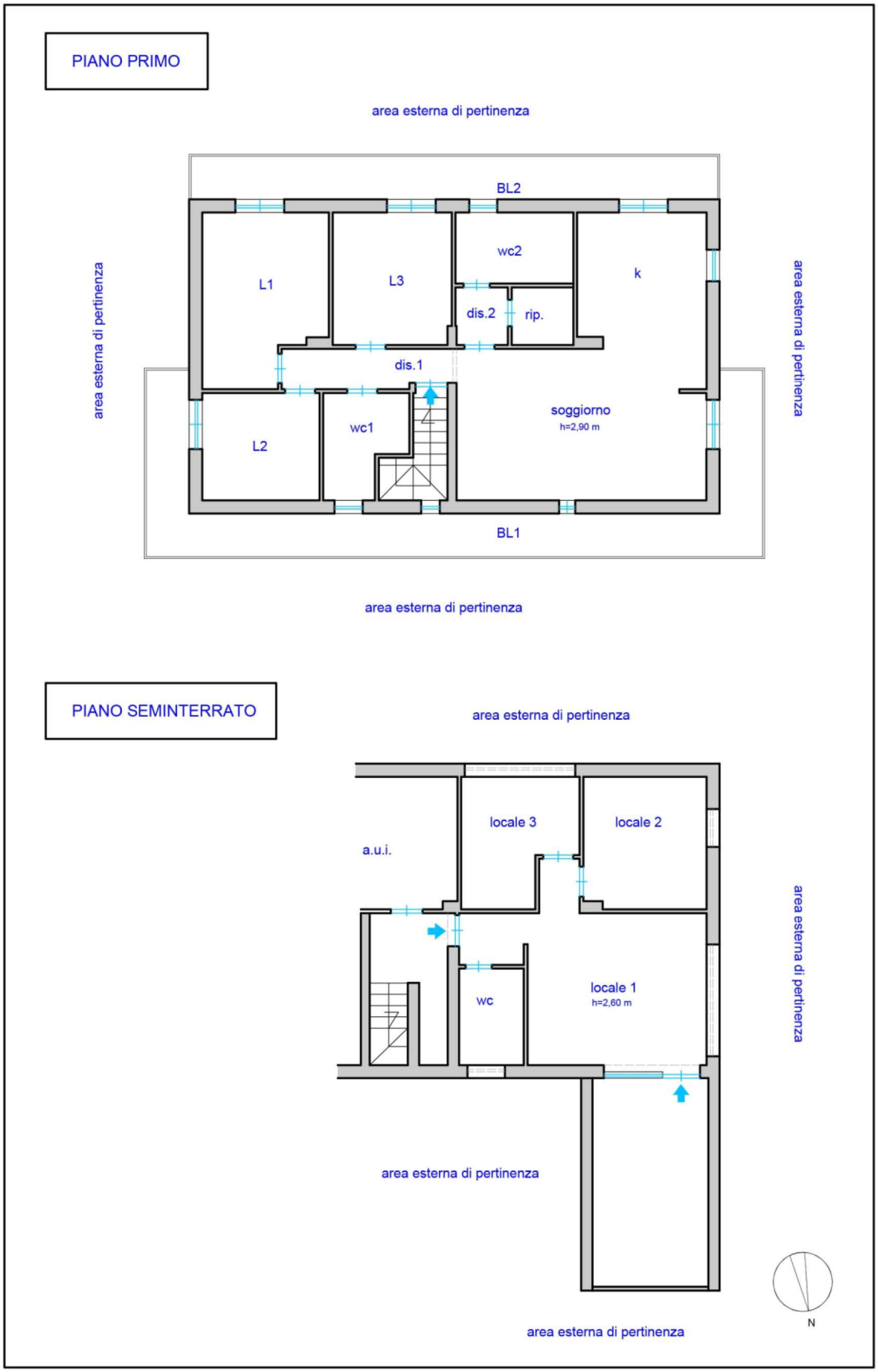
Oltrepassando la porta blindata ci si immette nel disimpegno 1, alla cui destra si entra nell'ampio locale soggiorno/pranzo cucina, dotato di finestra e porta-finestra con affaccio nord e ovest su balcone BL1 e di ulteriore porta-finestra su affaccio sud su balcone BL2. Dal del disimpegno 1 si accede al disimpegno 2 da cui si accede al ripostiglio ed al bagno wc 2 dotato di finestra prospiciente il balcone BL2. Alla sinistra del disimpegno 1 si trova in senso antiorario l'accesso alle camere L3 ed L1, ciascuna dotata di porta finestra prospiciente il balcone BL2; l'accesso alla camera L2, dotata di porta-finestra, ed al bagno wc1, dotato di finestra, entrambi con affaccio su balcone BL1.

Scendendo le rampe del vano scala si giunge al piano seminterrato, dove, sulla destra del pianerottolo comune, è ubicata la porta di accesso ai locali cantinati costituenti pertinenze accessorie del cespite *de quo*. Varcando detta porta blindata si entra nell'ampio locale 1 su cui affacciano gli accessi del locale bagno sulla destra e dei locali 2 e3 sulla sinistra. Tutti i menzionati locali sono dotati di finestre poste ad altezza di circa 2 m. Il locale 1 presenta verso nord una porta che conduce ad un locale con copertura in lamiera ondulata e separato da un muto di circa 1,50 m dall'area esterna di pertinenza (trattasi dell'ex rampa di accesso al piano seminterrato).

(All.3: planimetria stato di fatto; All.6: documentazione fotografica)

Con l'ausilio delle planimetrie che seguono e della documentazione fotografica, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato del cespite *de quo*.

STATO DI FATTO - PIANTA
appartamento e locali cantinati (C.F. Fg. 28 P.lla 1088 Sub. 3)



planimetria stato di fatto

L'**appartamento** si presenta in medie condizioni di manutenzione.
Tutti gli ambienti presentano una copertura piana di altezza di circa 2,90 m. Le tramezzature degli ambienti hanno uno spessore di circa 10 cm; la muratura esterna di circa 35 cm. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio, dotati di persiane esterne a battente del tipo "napoletane" in alluminio di colore marrone. Le finestre versante nord sono dotate di grate in ferro. Il balcone presenta tenda parasole in tessuto del tipo "avvolgibile" sul versante ovest.
Le porte interne sono in legno e vetro tipologia a battente. Le finiture sono di media qualità. Le superfici delle pareti di tutti gli ambienti sono trattate con pittura di colore chiaro. La parete dell'angolo cottura presenta un rivestimento di piastrelle quadrate di tonalità chiara a circa 2 m di altezza. Nei bagni il rivestimento a parete di piastrelle rettangolari di grande formato di tonalità chiara arriva a circa 2,00. I soffitti di tutti gli ambienti sono tinteggiati di color bianco. La pavimentazione dell'appartamento è costituita da piastrelle rettangolari di tonalità chiara, quella dei bagni da piastrelle quadrate sempre dai toni chiari. La pavimentazione dei balconi è costituita da piastrelle rettangolari di piccolo formato dai toni del beige.
I muri ed i soffitti dei **locali della cantina** sono tinteggiati di color bianco. Gli ambienti presentano una copertura piana di altezza di circa 2,60 m. Le tramezzature degli ambienti hanno uno spessore di circa 10 cm; la muratura esterna di circa 35 cm La pavimentazione è costituita da piastrelle rettangolari di tonalità chiara. Il bagno presenta rivestimento in piastrelle ad altezza di circa 2 m e pavimentazione in piastrelle quadrate sempre dai toni chiari. La pavimentazione dell'ex rampa è in piastrelle quadrate dai toni del grigio. I locali sono dotati di finestre ad altezza di circa 2 m.
L'area di pertinenza esterna presenta calpestio in asfalto alternato a zone di terreno con aiuole, arbusti e piccoli alberi. Detta area versante nord ed ovest è priva di recinzione di sorta che la divide rispettivamente con le p.lle 516 e 1089; mentre sui rimanenti versanti presenta perimetro costituito da muro in cemento di altezza di circa 1,50 m sormontato da recinzione metallica.

L'alloggio è asservito dai seguenti impianti tecnici:
-impianto idrico-sanitario per produzione di acqua fredda e calda;
-impianto di riscaldamento autonomo;
-impianto elettrico di tipo sottotraccia;
-impianto di condizionamento;
-impianto citofonico.

Il cespite non è asservito di allaccio al gas di città. Si riscontra nell'area esterna di pertinenza serbatoio per fornitura del gas.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il giorno 18 luglio 2025, si effettuava il sopralluogo presso il cespite pignorato, sui luoghi si rinveniva la presenza della sig.ra [redacted] che, in qualità di madre dell'esecutato, ne permetteva l'accesso, dichiarando che il cespite è occupato da quest'ultimo.

(All.7: Verbale sopralluogo)

Dal certificato di residenza dell'esecutato, all'uopo richiesto dalla scrivente presso l'ufficio anagrafe del Comune di Marigliano (NA), risulta che [redacted] risiede nel Comune di [redacted]

(All.2: Certificato residenza)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **19/05/2004** al **24/03/2016**	[redacted]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di CASERTA Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	[redacted]	[redacted]	[redacted]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **24/03/2016**	[redacted]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di CASERTA Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	[redacted]	[redacted]	[redacted]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

Si precisa che nel menzionato [redacted], l'oggetto del trasferimento è costituito da *"piena ed esclusiva proprietà del seguente immobile sito nel Comune di MARIGLIANO (NA) alla Via Cannavariello snc, e precisamente:*
unità immobiliare in corso di costruzione composta da piano terra, primo e seminterrato con area circostante di pertinenza esclusiva, confinante nell'insieme con strada privata, fondi particella 225 e particella 1089 entrambi del foglio 28. Riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Marigliano al ***foglio 28, particella 1088 sub.1****, in corso di costruzione, via Cannavariello snc, piano T-1-S1. Si dà atto che gli estremi di identificazione catastale sopra riportati sono quelli riferiti all'elaborato planimetrico depositato in Catasto e raffigurante il bene in oggetto che in allegato all'atto de quo sotto la lettera "B".*

Si segnala **costituzione di fondo patrimoniale** [redacted].

(All.8: provenienza)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 05/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

[redacted]

Trascrizioni

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



(All.9: ispezione ipotecaria)

Oneri di cancellazione

Ulteriori oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:
1.Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile;
2.Imposta di bollo di euro 59,00;
3.Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di euro 35,00.
Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione*. La cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti avverrà a spese e cura della procedura al momento della vendita.

*

L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro." L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che "per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione".

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di destinazione urbanistica (CDU) prot. n.38894 del 06/11/2025, all'uopo richiesto dalla scrivente presso U.T.C. di Marigliano (NA), emerge che l'area **foglio 28 p.lla 1088** su cui insiste il fabbricato del cespite pignorato è riportata nella componente strutturale del PUC del Comune di Marigliano approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.19 del 30/05/2022 avente ad oggetto "approvazione del Piano Urbanistico Comunale" nonché successive Delibere di G.C. n.91 del 01/01/2022 e pubblicato sul BURC n.59 del 04/07/2022 come ***Ambiti agricoli con elevata redditività e/o capacità produttiva*** sottoposta alle prescrizioni contenute **dell'art. 23 della Normativa Tecnica di Attuazione** (N.T.A.).

L'ufficio certifica inoltre che:

- come stabilito negli atti di approvazione del PUC tutti gli interventi nell'ambito delle aree disciplinate dall'art. 36 delle NTA sono subordinati alla redazione dei POC;
- allo stato attuale. Il POC non risulta ancora approvato;
- sull'area in questione non insiste alcun tipo di vincolo;
- agli atti d'ufficio non risultano emesse ordinanze di sequestro e/o abbattimento a carico dei nominativi dei proprietari attuali e precedenti forniti dalla scrivente.

(All. 10: CDU)



PUC stralcio tav. 02b - indicazione fabbricato cespite pignorato

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il cespite staggito non ricade in zona sottoposta a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgs. n.42 del 22/01/2004. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente presso l'archivio Notarile di Napoli ed esaminati tutti gli atti di provenienza del bene oggetto di codesta procedura esecutiva, emerge che il fabbricato del cespite staggito, **edificato in data posteriore al 01.09.1967**, è legittimato a seguito di titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Marigliano (NA) in virtù di **Permesso di Costruire n. 78 dell'8/11/2007** e di **Permesso di Costruire n.40 del 04/07/2016 per cambio di destinazione d'uso.**

La scrivente in data 06/11/2025 (prot. 38894 06/11/2025) ha presentato, a mezzo pec, istanza presso U.T.C. di Marigliano (NA), al fine di reperire notizie per poter verificare la legittimità del bene pignorato e che non fosse gravato da procedure pendenti. A seguito dei dati forniti, l'ufficio preposto ha rinvenuto, previo esame ed estrazione di copia dei documenti sulla disponibilità dell'ufficio stesso:

- **Permesso di Costruire n. 78 dell'8/11/2007 pratica edilizia n.32/07** (in variante del Permesso di Costruire 78/02005) rilasciato alla sig.ra [redacted] proprietaria di fondo rustico sito in Marigliano (NA) alla Contrada Cannavariello

indentificato catastalmente al foglio di mappa n.28 p.lle n. 223-516-655-944 **relativo alla realizzazione di un deposito agricolo con annessa abitazione**.

- **Permesso di Costruire n.40 del 04/07/2016 pratica edilizia n.45/**rilasciato al sig. [redacted] proprietari di fabbricato ad uso agricolo sito in Marigliano (NA) alla Contrada Cannavariello indentificato catastalmente al foglio di mappa n.28 p.lle n. 223-516-655-944 **per cambio di destinazione d'uso della parte destinata a deposito agricolo ai sensi dell'art.6 bis della L. R. 19 del 28/12/2009 e s.m.i. (Piano Casa)**.

(All. 11: PdC n. 78/2007; All.12 PdC n. 40/2016)

Dall'esamina di tutta la documentazione dei Permessi di Costruire *de quibus* ed in particolare dalla comparazione tra i grafici dell'ultimo titolo legittimante rilasciato (P.d.C. n.40/2016) con lo stato dei luoghi, tralasciando le imprecisioni grafiche dovute all'acquisizione dell'immagine, emerge che lo stato rilevato risulta <u>difforme</u> in ordine a:

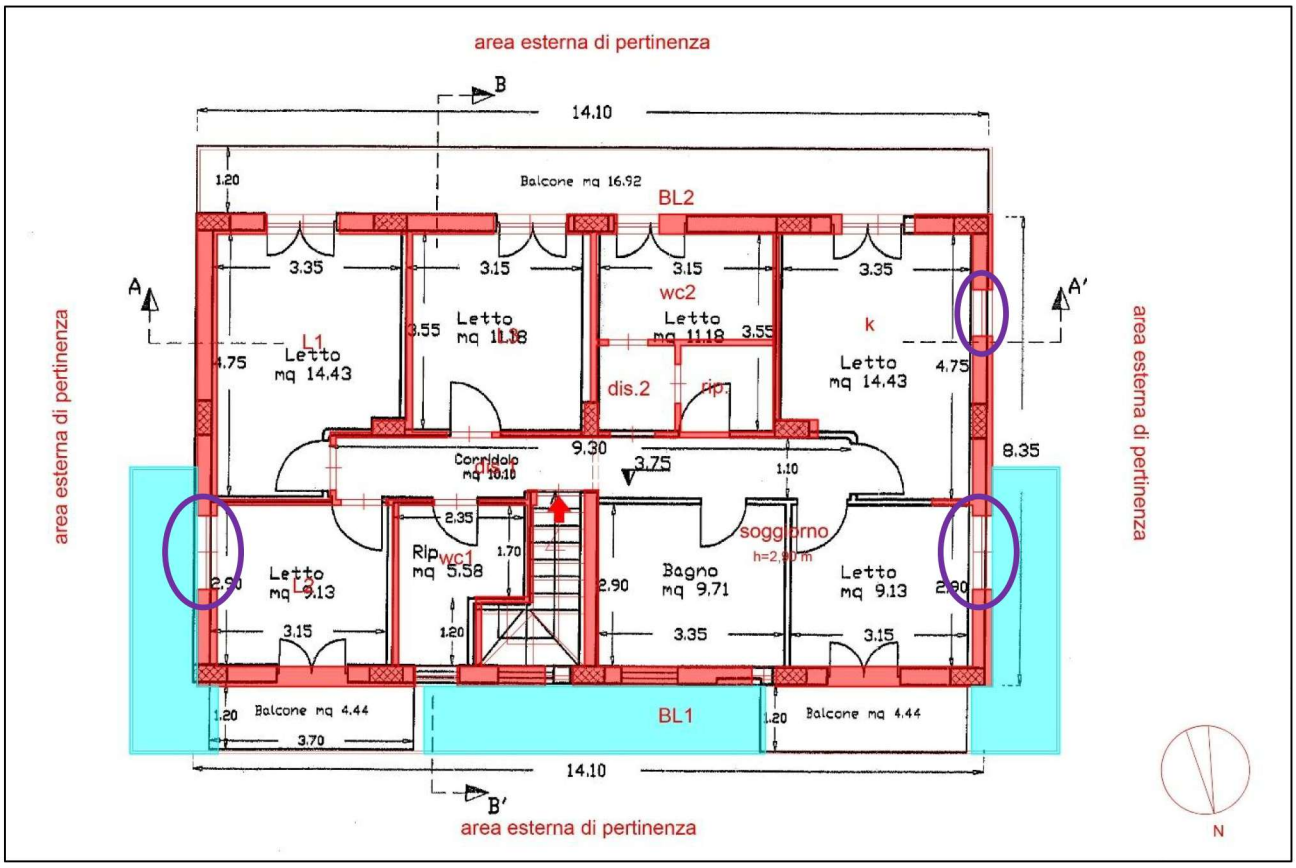
<u>piano primo</u>

alla diversa distribuzione degli spazi interni, alla chiusura/apertura di alcune bucature esterne ed alla diversa superficie e sagoma del balcone BL1 (campita in celeste);

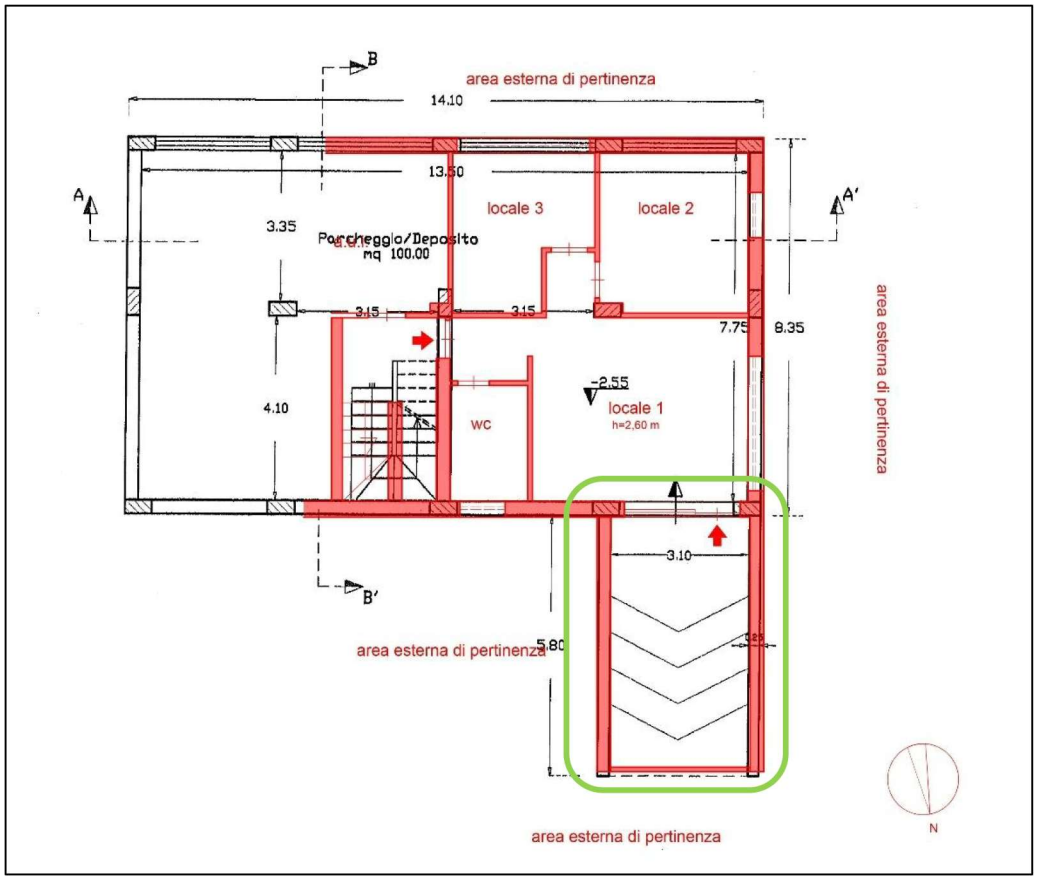
<u>piano seminterrato</u>

alla diversa distribuzione degli spazi interni, modifica della rampa di accesso dall'area esterna di pertinenza.

Per un immediato confronto di seguito si riportano la planimetria dei grafici del P.d.C. n. 78 n.40/2016 ed il rilievo dello stato dei luoghi effettuato dalla scrivente in sede di accesso.



PIANO PRIMO - Comparazione stato dei luoghi in rosso con grafico P.d.C. n. 78 n.40/2016



PIANO SEMINTERRATO - Comparazione stato dei luoghi in rosso con grafico P.d.C. n. 78 n.40/2016

L'ufficio tecnico del Comune di Marigliano (NA) non ha rivenuto pratiche di agibilità e/o abitabilità in riferimento al cespite pignorato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITA' EDILIZIA

Come già esplicitato poc'anzi, il fabbricato del cespite staggito, **edificato in data posteriore al 01.09.1967**, è legittimato a seguito di titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Marigliano (NA) in virtù di **Permesso di Costruire n. 78 dell'8/11/2007** e di **Permesso di Costruire n.40 del 04/07/2016 per cambio di destinazione d'uso.**
Dall'esamina di tutta la documentazione dei Permessi di Costruire *de quibus* ed in particolare dalla comparazione tra i grafici dell'ultimo titolo legittimante rilasciato (P.d.C. n. 78 n.40/2016) con lo stato dei luoghi, tralasciando le imprecisioni grafiche dovute all'acquisizione dell'immagine, emerge che lo stato rilevato risulta difforme in ordine a:
piano primo
alla diversa distribuzione degli spazi interni, alla chiusura/apertura e ubicazione di alcune bucature esterne ed alla diversa superficie e sagoma del balcone BL1 (campita in celeste);

piano seminterrato
alla diversa distribuzione degli spazi interni, modifica della rampa di accesso al piano seminterrato.

L'intervento di manutenzione straordinaria che ha condotto alla **diversa distruzione degli spazi interni** ad entrambi i piani, nel rispetto della normativa esistente, sarebbe stato lecito prevederla, previa comunicazione al Comune, mediante CILa o DIA. A seguito di istanza presentata al Comune di Marigliano (NA), al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate all'immobile in oggetto, a tutt'oggi non è stata rinvenuta alcuna pratica per poter eseguire legittimamente i lavori. L'intervento però si potrebbe oggi sanare mediante **accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01,** come modificato dalla L. 105/2024.

In merito alle **difformità afferenti alla sagoma ed all'aumento di superficie del balcone BL1 ed alla posizione e dimensione di alcune bucature esterne**, trattasi di parziali difformità al titolo legittimante che avrebbero dovuto essere sanate con una richiesta di variante. Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'U.T.C. di Marigliano non emergono ulteriori titoli legittimanti oltre quelli poc'anzi menzionati. Detto ciò, tali difformità potrebbero essere sanate mediante **accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 comprensivo di relazione geologica e autorizzazione sismica** (progetto strutturale) in sanatoria presso il Genio Civile.

Per le suddette sanatorie si stima un costo complessivo, comprensivo di oneri tecnici, di circa **10.000,00 €** e aggiornamento della planimetria e della superficie catastale mediante DOCFA, il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici, in **500,00 €.**

Altresì è da ripristinare la rampa di accesso ai locali seminterrati, con l'eliminazione del muro a chiusura ed il ripristino della pendenza della stessa.

In merito alla **conformità normativa degli impianti**, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Anche se dall'indagine di tipo visivo è chiaramente emerso che trattasi di impianti di recente realizzazione, non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi del D.M. 37/08), si renderanno necessarie specifiche verifiche, i cui **costi e la conseguente certificazione D.I.R.I.** (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti) **sono forfettariamente pari a 4.000,00 €.**

Per il cespite pignorato non si rileva l'esistenza **dell'attestato di prestazione energetica (APE).** Per la stesura ed il rilascio di detto documento si prevede un costo di **euro 300,00**.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sussiste condominio e amministratore condominiale. Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito: **Appartamento e locali cantinati ubicati nel Comune di Marigliano (NA) alla via CANNAVARIELLO n. SNC (ora strada Comunale Selva n. 25/A) Piano S1-1, int.2. Riportata nel C.F. detto Comune al FG. 28 P.lla 1088 Sub. 3.**

Trattasi di **appartamento** di medie dimensioni ubicato al piano primo di un piccolo fabbricato di due piani fuori terra ed uno seminterrato, con annessa area esterna comune di circa 1000 mq. Con accesso da Strada Comunale Selva n. 25/A attraversando la p.lla 1089 (non oggetto di pignoramento). Dotato di quadrupla esposizione nord-sud-est-ovest. Composto di ampio soggiorno con zona pranzo e angolo cottura, tre camere, due bagni, ripostiglio, due disimpegni, due balconi. Completa la proprietà **cantinola** ubicata al piano seminterrato del medesimo fabbricato, composta di tre locali, un bagno e rampa di accesso da area esterna.

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

Si procede alla stima del valore attuale di mercato del cespite proposto quale prezzo base d'asta per la relativa vendita. La stima formulata viene espressa nell'ottica di vendita di un **UNICO LOTTO.**

Il calcolo del valore dell'immobile verrà di seguito effettuato con il *metodo della stima diretta*, ossia mediante la comparazione di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima.

Innanzitutto si procede con l'identificazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Partendo dunque dalla quotazione media in una determinata zona si dovrà tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore ossia andranno individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del primo semestre 2025, pubblicata sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate, relativamente al Comune di Marigliano (NA).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI
Comune: MARIGLIANO
Fascia/zona: Periferica/ADIACENZE NASTRO AUTOSTRADA A16
Codice di zona: D2
Microzona catastale n.: 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	880	1350	L	2,9	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	590	910	L	2	3	L
Ville e Villini	NORMALE	920	1400	L	3,1	4,7	L

Con riferimento al Borsino Immobiliare, relativamente al Comune di Marigliano (NA), medesima zona, si rilevano per la vendita i seguenti dati attuali:



Per l'immobile oggetto della presente stima si assume la quotazione pari la **1.100,00 €/mq.**

Tale quotazione corrisponde all'incirca alla media dei valori dedotti dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (riferita a tutte le vendite realizzate su immobili abitativi del tipo civile in quella zona nel primo semestre 2025) e del Borsino Immobiliare aggiornato all'attualità. Detti valori sono stati opportunamente verificati mediante indagini di mercato relativamente alle offerte di immobili ricadenti nella stessa zona ed aventi simili caratteristiche.

<u>Coefficienti di merito</u>

Verranno di seguito individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.
I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

•K1 -TAGLIO. In un immobile il taglio medio è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 5% e il 6% del valore quotato. Nel caso in esame, trattandosi di un taglio medio si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo: K1= 1,02

•K2-STATO CONSERVATIVO. Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'immobile, può oscillare tra il -20% e il +10%. Nel caso in esame, lo stato conservativo è medio, vi sono alcune criticità, pertanto si assume il fattore moltiplicativo: K2= 0,90

•K3 - QUALITÀ DELLE FINITURE. Tra gli elementi che concorrono a formare il prezzo di un appartamento deve essere annoverata anche la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a qualità

economica, può essere quantificato tra il 5% o il 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è media, pertanto si assume il fattore moltiplicativo: K3 = 1,00

•K4 - DOTAZIONE IMPIANTI. Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile è buona, pertanto si assume il coefficiente: K4 = 1,02

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE

•K5-PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE. Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%. Nel caso in esame, vi è possibilità di parcheggio nell'area esterna, pertanto si assume il coefficiente: K5= 1,02

•K6-PERTINENZE ESCLUSIVE. La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'immobile monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5%. Nel caso in esame vi sono pertinenze accessorie, quali balconi, locali cantinati ed aerea esterna, quindi si assume il coefficiente: K6=1,05

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

•K7 - LIVELLO DI PIANO. Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. Per i coefficienti di piano generalmente si applicano i seguenti correttivi. L'unità è posizionata al piano primo per cui si assume il coefficiente: K7 = 0,90

•K8 - AFFACCIO E PANORAMICITÀ. La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. Per tale coefficiente si assume il coefficiente: K8 =1,00

•K9 - LUMINOSITÀ. Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15%. Gli ambienti hanno una buona illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente moltiplicativo: K9 = 1,02

•K10 - QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI. Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva (quando è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) può incidere del 4% o 5% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e

funzionale della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è buona. Si assume il coefficiente moltiplicativo: K10 =1,02

K_{tot} = K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x K6 x K7 x K8 x K9 x K10 = 0,939≈ 0,94

La superficie commerciale è pari a 194,04 mq.

Per l'immobile in questione si assume la quotazione a metro quadro pari a 1.100,00 €/mq.

Allo scopo di valutare le peculiarità dell'immobile apportando le correzioni fornite dei coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq, il coefficiente correttivo (Ktot) e la superficie commerciale (Sc):

Vm = 1.100,00 €/mq x K_{tot} x Sc

Quindi il valore di mercato della abitazione è pari al prodotto:

V_m = 1.100,00 x 0,94 x 194,04 = 200.637,36 €

In base alla superficie commerciale dell'immobile (Sc) si calcola il valore unitario (Vu) relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:
Vu = Vu/Sc = € 200.637,36 /194,04 mq = 1.034,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Marigliano (NA) - via CANNAVARIELLO (ora Strada Comunale Selva) n. SNC , piano S1-1	194,04 mq	1.034,00 €/mq	€ 200.637,36	100,00%	€ 200.637,36
				Valore di stima:	€ 200.637,36

Valore di stima: € 200.637,36

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione edilizia - accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01	10.000,00	€
Oneri adeguamento impianti ai sensi del D.M. 37/08	4.000,00	€
Ottenimento Attestato di Prestazione Energetica (APE)	300,00	€
DOCFA per aggiornamento catastale	500,00	€
stesura e rilascio attestato di agibilità	300,00	€

voltura ditta p.lla cespite	200,00	€
mancata costituzione di servitù passaggio	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia e stato di possesso	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 155.241,76**

Considerando che tale valore potrà corrispondere al prezzo posto a base di asta giudiziaria, appare lecito approssimare la cifra a:

Valore finale di stima: **€ 155.200,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.I. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, li 19/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ferrante Laura

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 – mandato RGE 45/2025
- ✓ N° 2 - certificato di residenza e stato civile
- ✓ N° 3: rilievo stato di fatto
- ✓ N° 4: doc. catastale
- ✓ N° 5: certif. usi civici
- ✓ N° 6 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 7: verbale accesso
- ✓ N° 8: titoli provenienza
- ✓ N° 9: ispezione ipotecaria
- ✓ N° 10: Certif. Destinazione Urbanistica
- ✓ N° 11: PdC n. 78/2007;
- ✓ N° 12 PdC n. 40/2016;
- ✓ N° 13: trasmissione perizia alle parti (ricevute)
- ✓ N° 14: perizia versione privacy

LOTTO UNICO

Appartamento e locali cantinati ubicati nel Comune di Marigliano (NA) alla strada Comunale Selva n. 25/A (ex via CANNAVARIELLO n. SNC) Piano S1-1, int.2.

Trattasi di **appartamento** di medie dimensioni ubicato al piano primo di un piccolo fabbricato di due piani fuori terra ed uno seminterrato, con annessa area esterna comune di circa 1000 mq. Con accesso da Strada Comunale Selva n. 25/A attraversando la p.lla 1089 (non oggetto di pignoramento). Dotato di quadrupla esposizione nord-sud-est-ovest. Composto di ampio soggiorno con zona pranzo e angolo cottura, tre camere, due bagni, ripostiglio, due disimpegni, due balconi. Confina su tutti i fronti area esterna di pertinenza.

Completa la proprietà **cantinola** ubicata al piano seminterrato del medesimo fabbricato, composta di tre locali, un bagno e locale semiaperto (ex rampa di accesso da area esterna). Confina ad est con a.u.i. (sub.2) e per i restanti versanti con area esterna di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati di detto Comune al **FG. 28 P.lla 1088 Sub. 3, Categoria A/2.**

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente al primo piano a meno di diversa distribuzione degli spazi interni, alla chiusura/apertura di alcune bucature esterne ed alla diversa superficie e sagoma del balcone BL1; al piano seminterrato a meno di diversa distribuzione degli spazi interni, modifica della rampa di accesso dall'area esterna.

Destinazione urbanistica:
L'area **foglio 28 p.lla 1088** su cui insiste il fabbricato del cespite pignorato è riportata nella componente strutturale del PUC del Comune di Marigliano approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.19 del 30/05/2022 avente ad oggetto "approvazione del Piano Urbanistico Comunale" nonché successive Delibere di G.C. n.91 del 01/01/2022 e pubblicato sul BURC n.59 del 04/07/2022 come ***Ambiti agricoli con elevata redditività e/o capacità produttiva*** sottoposta alle prescrizioni contenute **dell'art. 23 della Normativa Tecnica di Attuazione** (N.T.A.).

Il fabbricato del cespite staggito, **edificato in data posteriore al 01.09.1967**, è legittimato a seguito di titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Marigliano (NA) in virtù di **Permesso di Costruire n. 78 dell'8/11/2007** e di **Permesso di Costruire n.40 del 04/07/2016 per cambio di destinazione d'uso.**
Dall'esamina di tutta la documentazione dei Permessi di Costruire *de quibus* ed in particolare dalla comparazione tra i grafici dell'ultimo titolo legittimante rilasciato (P.d.C. n.40/2016) con lo stato dei luoghi, tralasciando le imprecisioni grafiche dovute all'acquisizione dell'immagine, emerge che lo stato rilevato risulta difforme in ordine al piano primo alla diversa distribuzione degli spazi interni, alla chiusura/apertura di alcune bucature esterne ed alla diversa superficie e sagoma del balcone BL1 (campita in celeste); al piano seminterrato alla diversa distribuzione degli spazi interni, modifica della rampa di accesso dall'area esterna.

Per gli abusi rilevati in riferimento alla diversa distribuzione degli spazi interni, alle difformità afferenti alla sagoma ed all'aumento di superficie del balcone BL1 ed alla posizione e dimensione di alcune bucature esterne, può ottenersi sanatoria mediante accertamento di

conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, come modificato dalla L. 105/2024, comprensivo di relazione geologica e autorizzazione sismica.

Andrà effettuato l'aggiornamento delle superfici e della planimetria catastale con pratica DOCFA e la voltura della ditta della p.lla del cespite ancora in capo alla precedente proprietà.

Altresì è da prevedere la stesura ed rilascio del certificato di agibilità.

Prezzo base d'asta: **€ 155.200,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 45/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 155.200,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Marigliano (NA) - Strada Comunale Selva n.25/A (ex via CANNAVARIELLO n. SNC), piano S1-1, int.2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1088, Sub. 3, Categoria A2	**Superficie**	194,04 mq
Stato conservativo:	L'appartamento ed i locali cantinati si presentano nel complesso in medie condizioni di manutenzione, con finiture di media qualità ed uno stato conservativo nel complesso buono. Si riscontrano: - tracce di umidità su alcune porzioni della superficie dell'intradosso del solaio del locale bagno WC1 e della camera L1 con la presenza di macchie, imputabili a fenomeni di condensa e/o criticità provenienti dal tetto;- tracce di umidità di risalita con la presenza di macchie, imbollatura e distacchi della tinteggiatura e di intonaco sulla parte inferiore delle superficie delle pareti di alcuni locali del seminterrato e del vano scala e pianerottolo comune.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento di medie dimensioni ubicato al piano primo di un piccolo fabbricato di due piani fuori terra ed uno seminterrato, con annessa area esterna comune di circa 1000 mq. Con accesso da Strada Comunale Selva n. 25/A attraversando la p.lla 1089 (non oggetto di pignoramento). Dotato di quadrupla esposizione nord-sud-est-ovest. Composto di ampio soggiorno con zona pranzo e angolo cottura, tre camere, due bagni, ripostiglio, due disimpegni, due balconi. Confina su tutti i fronti area esterna di pertinenza. Completa la proprietà cantinola ubicata al piano seminterrato del medesimo fabbricato, composta di tre locali, un bagno e locale semiaperto (ex rampa di accesso da area esterna). Confina ad est con a.u.i. (sub.2) e per i restanti versanti con area esterna di pertinenza.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il cespite è occupato dall'esecutato.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

