
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Merito Vittorio, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2021 del R.G.E.
promossa da

"omissis"

Codice fiscale: "omissis"

contro

"omissis"

Codice fiscale: "omissis"



SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Lotto 1	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, interno 2, piano 1	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, piano S1	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, interno 2, piano 1	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, piano S1	7
Titolarità	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, interno 2, piano 1	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, piano S1	8
Confini	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, interno 2, piano 1	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, piano S1	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, interno 2, piano 1	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, piano S1	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, interno 2, piano 1	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, piano S1	11
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, interno 2, piano 1	12



Bene N° 2 - Deposito ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, piano S1.....	13
Precisazioni	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, interno 2, piano 1	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, piano S1.....	13
Parti Comuni	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, interno 2, piano 1	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, piano S1.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, interno 2, piano 1	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, piano S1.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, interno 2, piano 1	15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, piano S1.....	15
Stato di occupazione.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, interno 2, piano 1	16
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, piano S1.....	16
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, interno 2, piano 1	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, piano S1.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, interno 2, piano 1	21
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, piano S1.....	22
Normativa urbanistica	23



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, interno 2, piano 1.....	23
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, piano S1.....	23
Regolarità edilizia.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, interno 2, piano 1.....	24
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, piano S1.....	25
Vincoli od oneri condominiali	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, interno 2, piano 1.....	26
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, piano S1.....	26
Lotto 2	27
Descrizione.....	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità.....	27
Confini	27
Consistenza	27
Cronistoria Dati Catastali	28
Dati Catastali.....	29
Precisazioni.....	29
Parti Comuni	29
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione.....	30
Provenienze Ventennali.....	31
Formalità pregiudizievoli.....	33
Normativa urbanistica.....	34
Regolarità edilizia.....	34
Vincoli od oneri condominiali	35
Stima / Formazione lotti.....	36
Lotto 1	36
Lotto 2	38
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	39
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, interno 2, piano 1.....	39



Bene N° 2 - Deposito ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO
(catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, piano S1..... 40

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO
(catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52 , scala U, interno 5, piano 2 41



INCARICO

In data 27.05.2021, il sottoscritto Arch. Merito Vittorio, con studio in Via Generale Giordano Orsini, 46 - 80132 - Napoli (NA), email vittoriomerito@libero.it, PEC vittorio.merito@archiworldpec.it, Tel. 081 19711750, Fax 081 19810934, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28.05.2021 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 Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, interno 2, piano 1.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, piano S1.
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, interno 5, piano 2.



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastralmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, interno 2, piano 1
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (CATASTALMENTE GUGLIELMO MARCONI), 52, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 1

L'appartamento, oggetto della presente procedura, è ubicato sudovest del centro cittadino del Comune di Mariglianella ed è poco distante dai principali servizi.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (CATASTALMENTE GUGLIELMO MARCONI), 52, SCALA U, PIANO S1

Il deposito (assentito come autorimessa), oggetto della presente procedura, è ubicato sudovest del centro cittadino del Comune di Mariglianella ed è poco distante dai principali servizi.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (CATASTALMENTE GUGLIELMO MARCONI), 52, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 1

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (CATASTALMENTE GUGLIELMO MARCONI), 52, SCALA U, PIANO S1

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



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (CATASTALMENTE GUGLIELMO MARCONI), 52, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 1

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

- "omissis" (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: "omissis"

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

- "omissis" (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esperto ha acquisito l'estratto di matrimonio, con annotazioni marginali, riscontrando quanto segue:
cfr. (all.8) *"il sig. "omissis", e la sig.ra "omissis", hanno contratto matrimonio in data 29.05.2004 nel Comune di "omissis".*

Annotazioni: Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni"

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (CATASTALMENTE GUGLIELMO MARCONI), 52, SCALA U, PIANO S1

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

- "omissis" (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: "omissis"

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

- "omissis" (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esperto ha acquisito l'estratto di matrimonio, con annotazioni marginali, riscontrando quanto segue:
cfr. (all.8) *"il sig. "omissis", e la sig.ra "omissis", hanno contratto matrimonio in data 29.05.2004 nel Comune di "omissis".*

Annotazioni: Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni"



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (CATASTALMENTE GUGLIELMO MARCONI), 52, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 1

Il bene de quo confina a nord con bene identificato al NCEU del Comune di Mariglianella al fg. 3, p.lla 1577, sub 6, a sud con bene identificato al NCEU del Comune di Mariglianella al fg. 3, p.lla 1577, sub 4 e a ovest con cassa scale censita al NCEU del Comune di Mariglianella al fg. 3, p.lla 1577, sub 17 salvo altri.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (CATASTALMENTE GUGLIELMO MARCONI), 52, SCALA U, PIANO S1

Il bene de quo confina a nord con rampa di accesso carrabile, a ovest con cassa scale censita al NCEU del Comune di Mariglianella al fg. 3, p.lla 1577, sub 17 e a est con terrapieno del bene censito al CT del Comune di Mariglianella al fg. 3, p.lla 206 salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (CATASTALMENTE GUGLIELMO MARCONI), 52, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	2,70 m	primo
Totale superficie convenzionale:				70,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene de quo è pignorato per l'intero e non è divisibile in natura.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (CATASTALMENTE GUGLIELMO MARCONI), 52, SCALA U, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito (autorimessa)	205,00 mq	228,00 mq	1,00	228,00 mq	2,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				228,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				228,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene de quo è pignorato per l'intero e non è divisibile in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (CATASTALMENTE GUGLIELMO MARCONI), 52, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/04/1959 al 13/10/1993	"omissis"	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 208 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 05 are 53 ca Reddito dominicale € 16,56 Reddito agrario € 3,43
Dal 13/10/1993 al 15/05/2008	"omissis"	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 208 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 05 are 53 ca Reddito dominicale € 16,56 Reddito agrario € 3,43
Dal 15/05/2008 al 24/03/2009	"omissis"	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 208 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 05 are 53 ca Reddito dominicale € 16,56 Reddito agrario € 3,43
Dal 24/03/2009 al 20/12/2021	"omissis"	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 1577 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 05 are 53 ca
Dal 07/05/2010 al 11/04/2018	"omissis"	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1577, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 72 mq Rendita € 255,65 Piano 1
Dal 11/04/2018 al 20/12/2021	"omissis"	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1577, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 72 mq Rendita € 255,65 Piano 1

Il sottoscritto Esperto Stimatore arch. Vittorio Merito ha effettuato la visura aggiornata, presso l'Ufficio del Catasto, dell'immobile de quo. (all. 3)

Lo stesso ha verificato la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta individuazione.

L'immobile de quo è correlato alla p.lla censita al C.T. del Comune di Mariglianella al fg. 3, p.lla 1577.



**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO
(CATASTALMENTE GUGLIELMO MARCONI), 52, SCALA U, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/04/1959 al 13/10/1993	"omissis"	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 208 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 05 are 53 ca Reddito dominicale € 16,56 Reddito agrario € 3,43
Dal 13/10/1993 al 15/05/2008	"omissis"	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 208 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 05 are 53 ca Reddito dominicale € 16,56 Reddito agrario € 3,43
Dal 15/05/2008 al 24/03/2009	"omissis"	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 208 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 05 are 53 ca Reddito dominicale € 16,56 Reddito agrario € 3,43
Dal 07/05/2010 al 11/04/2018	"omissis"	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1577, Sub. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 211 Rendita € 414,10 Piano S1
Dal 11/04/2018 al 22/12/2021	"omissis"	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1577, Sub. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 211 Rendita € 414,10 Piano S1

Il sottoscritto Esperto Stimatore arch. Vittorio Merito ha effettuato la visura aggiornata, presso l'Ufficio del Catasto, dell'immobile de quo. (all. 3)

Lo stesso ha verificato la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta individuazione.

L'immobile de quo è correlato alla p.lla censita al C.T. del Comune di Mariglianella al fg. 3, p.lla 1577.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (CATASTALMENTE GUGLIELMO MARCONI), 52, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1577	5		A3	2	4,5	72 mq	255,65 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

- a) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), hanno identificato l’immobile e consentono la sua univoca identificazione;
- b) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l’individuazione del bene;
- c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a verificare che:

- vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza (dati catastali) e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale;
- vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi ad eccezioni delle seguenti difformità:

1) diversa distribuzione interna degli ambienti.

L’aggiudicatario, successivamente alla presentazione dell’accertamento di conformità, dovrà aggiornare la planimetria catastale.

Il costo per la rettifica della planimetria catastale è calcolato nella misura di € 500,00 e il detto importo sarà detratto dal valore di stima del bene.



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (CATASTALMENTE GUGLIELMO MARCONI), 52, SCALA U, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1577	2		C2	4	211		414,1 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

- a) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;
- b) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;
- c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a verificare che:

- vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza (dati catastali) e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale;
- vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi ad eccezioni delle seguenti difformità:

1) diversa distribuzione interna degli ambienti.

L'aggiudicatario, successivamente alla presentazione dell'accertamento di conformità, dovrà aggiornare la planimetria catastale.

Il costo per la rettifica della planimetria catastale è calcolato nella misura di € 500,00 e il detto importo sarà detratto dal valore di stima del bene.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (CATASTALMENTE GUGLIELMO MARCONI), 52, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 1

Il bene oggetto del pignoramento non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria. (all.3-10)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (CATASTALMENTE GUGLIELMO MARCONI), 52, SCALA U, PIANO S1

Il bene oggetto del pignoramento non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria. (all.3-10)



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (CATASTALMENTE GUGLIELMO MARCONI), 52, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 1

L'identificativo catastale non include anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. (all.3)

Risulta bene comune non censibile, la cassa scale e la corte, censito al NCEU del Comune di Mariglianella al fg. 3, p.la 1577, sub 17. (all.10)

*Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento alle servitù, parti comuni e limitazioni anche di natura condominiale si rimanda ai titoli di provenienza (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (CATASTALMENTE GUGLIELMO MARCONI), 52, SCALA U, PIANO S1

L'identificativo catastale non include anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. (all.3)

Risulta bene comune non censibile, la cassa scale e la corte, censito al NCEU del Comune di Mariglianella al fg. 3, p.la 1577, sub 17. (all.10)

*Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento alle servitù, parti comuni e limitazioni anche di natura condominiale si rimanda ai titoli di provenienza (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (CATASTALMENTE GUGLIELMO MARCONI), 52, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 1

Il sottoscritto Esperto, nominato ex art. 568 c.p.c., ha verificato che non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici. (ALL 3-4-6)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (CATASTALMENTE GUGLIELMO MARCONI), 52, SCALA U, PIANO S1

Il sottoscritto Esperto, nominato ex art. 568 c.p.c., ha verificato che non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici. (ALL 3-4-6)



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (CATASTALMENTE GUGLIELMO MARCONI), 52, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 1

Il cespite staggito è ubicato, in VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI) n.52, nel Comune di Mariglianella.

L'appartamento, oggetto della presente procedura, è ubicato sudovest del centro cittadino del Comune di Mariglianella ed è poco distante dai principali servizi.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è costituito da una costruzione di n° 4 piani fuori terra ed uno interrato in struttura mista.

Lo stabile in questione è ben inserito nel contesto urbano e la facciata, in condizioni di manutenzione normali, è rivestita con intonaco per civili abitazioni.

Il bene de quo è composto da un appartamento della consistenza catastale di 4,5 vani catastali che si sviluppa nel seguente modo: ingresso/salone/cucina, n.2 ambienti e n.1 w.c.

L'accesso all'appartamento è garantito dalla porta ubicata, a ovest del bene de quo, sul pianerottolo del piano primo.

La pavimentazione del bene è in gress porcellanato e le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile ad esclusione del w.c. rivestite in gress.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato.

Gli impianti, ad un controllo visivo, sono in normale stato di manutenzione.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (CATASTALMENTE GUGLIELMO MARCONI), 52, SCALA U, PIANO S1

Il cespite staggito è ubicato, in VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI) n.52, nel Comune di Mariglianella.

Il deposito (assentito come autorimessa), oggetto della presente procedura, è ubicato sudovest del centro cittadino del Comune di Mariglianella ed è poco distante dai principali servizi.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è costituito da una costruzione di n° 4 piani fuori terra ed uno interrato in struttura mista.

Lo stabile in questione è ben inserito nel contesto urbano e la facciata, in condizioni di manutenzione normali, è rivestita con intonaco per civili abitazioni.

Il bene de quo è composto da un locale deposito della consistenza catastale di 211 mq che si sviluppa nel seguente modo: n. 7 ambienti.

L'accesso al bene è garantito dalla rampa carrabile posta a nord del bene de quo e dalla cassa scale.

Il bene è allo stato grezzo.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (CATASTALMENTE GUGLIELMO MARCONI), 52, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/11/2020
- Scadenza contratto: 30/11/2024

L'esecutato ha fornito, in sede di accesso, la copia del contratto di locazione dell'immobile de quo. (all.9)
L'agenzia delle Entrate ha trasmesso, a seguito della richiesta di accesso agli atti effettuata dall'esperto stimatore, la scheda di registrazione del contratto di locazione n. 8224 serie 3T (stipulato in data 19.11.2020 - registrato 25.11.2020) riferita al bene oggetto della verifica. (all.12)

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (CATASTALMENTE GUGLIELMO MARCONI), 52, SCALA U, PIANO S1

L'immobile risulta libero.

L'esecutato ha dichiarato, in sede di accesso, che il bene è nella sua disponibilità. (all.9)
L'agenzia delle Entrate ha trasmesso, a seguito della richiesta di accesso agli atti effettuata dall'esperto stimatore, la scheda di registrazione del contratto di locazione n. 2747 serie 3T (stipulato in data 01.04.2020 - registrato 16.04.2020 con scadenza al 31.03.2024) riferita al bene oggetto della verifica. (all.12)
Il predetto contratto, avente i dati catastali del bene de quo, è riferito ad una locazione di immobile ad uso abitativo al piano primo. (all.12)
L'esecutato ha fornito, successivamente alla comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, la copia del predetto contratto avente ad oggetto un bene descritto "quale appartamento al piano primo". (all.9)



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (CATASTALMENTE GUGLIELMO MARCONI), 52, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/04/1959 al 21/01/2005	"omissis", proprietario per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "omissis"	Donazione e Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Erbani Francesco	25/04/1959	22160	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	26/05/1959	15814	14237
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2005 al 09/06/2008	"omissis", proprietario per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "omissis"	verbale di pubblicazione di Testamento Olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Gambardella	21/01/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta S.M.C.V.	27/01/2005	3859	2534
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/2005 al 09/06/2008	"omissis", proprietario per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "omissis"	Accettazione Tacita di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Claudio De Vivo	15/05/2008	233594	16822
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta S.M.C.V.	25/05/2002	19034	13890
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/05/2008 al 23/04/2018	"omissis" p.iva "omissis", proprietario per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "omissis"	Atto di conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Claudio De Vivo	15/05/2008	233594	16822
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta S.M.C.V.	09/06/2008	26407	18135
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/04/2018 al 20/12/2021	"omissis", proprietario per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "omissis"	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Raffaele Tamburrino	11/04/2018	4540	2546
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta S.M.C.V.	23/04/2018	14515	11407
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha acquisito, presso gli Uffici competenti, gli atti di compravendita del bene de quo. (all.6)

*Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento alle parti comuni, pesi, limitazioni e alle servitù, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla perizia de qua (all.6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (CATASTALMENTE GUGLIELMO MARCONI), 52, SCALA U, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/04/1959 al 21/01/2005	"omissis", proprietario per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "omissis"	Donazione e Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Erbani Francesco	25/04/1959	22160	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	26/05/1959	15814	14237
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2005 al 09/06/2008	"omissis", proprietario per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "omissis"	verbale di pubblicazione di Testamento Olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Gambardella	21/01/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta S.M.C.V.	27/01/2005	3859	2534
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/2005 al 09/06/2008	"omissis", proprietario per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "omissis"	Accettazione Tacita di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Claudio De Vivo	15/05/2008	233594	16822
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta S.M.C.V.	25/05/2002	19034	13890
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 15/05/2008 al 23/04/2018	"omissis" p.iva "omissis", proprietario per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "omissis"	Atto di conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Claudio De Vivo	15/05/2008	233594	16822
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta S.M.C.V.	09/06/2008	26407	18135
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/04/2018 al 20/12/2021	"omissis", proprietario per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/ P.IVA: "omissis"	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Raffaele Tamburrino	11/04/2018	4540	2546
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta S.M.C.V.	23/04/2018	14515	11407
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha acquisito, presso gli Uffici competenti, gli atti di compravendita del bene de quo. (all.6)

*Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento alle parti comuni, pesi, limitazioni e alle servitù, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla perizia de qua (all.6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (CATASTALMENTE GUGLIELMO MARCONI), 52, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta S.M.C.V. aggiornate al 21/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Caserta S.M.C.V. il 30/05/2008
Reg. gen. 25378 - Reg. part. 4274
Importo: € 360.000,00
A favore di "omissis"
Contro "omissis"
Capitale: € 200.000,00
Interessi: € 160.000,00
Percentuale interessi: 6,80 %
Rogante: DE VIVO CLAUDIO
Data: 27/05/2008
N° repertorio: 233689
N° raccolta: 16880
Note: La predetta formalità è iscritta sul precedente identificativo catastale CT del Comune di Mariglianella fg. 3, p.lla 208.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Caserta S.M.C.V. il 03/03/2021
Reg. gen. 7895 - Reg. part. 5729
A favore di "omissis"
Contro "omissis"

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Iscritto a GIUGLIANO IN CAMPANIA il 23/09/2010
Reg. gen. 36289 - Reg. part. 5548
Quota: € 65000
A favore di "omissis"
Contro "omissis"
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4274 del 2008 (all.7)

*L'Esperto evidenzia che ha rinnovato le ispezioni ipocatastali per identificativi catastali (attuali e precedenti) e per nominativo (esecutati e dante causa). (all.7)



**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO
(CATASTALMENTE GUGLIELMO MARCONI), 52, SCALA U, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta S.M.C.V. aggiornate al 22/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Caserta S.M.C.V. il 30/05/2008
Reg. gen. 25378 - Reg. part. 4274
Importo: € 360.000,00
A favore di "omissis"
Contro "omissis"
Capitale: € 200.000,00
Interessi: € 160.000,00
Percentuale interessi: 6,80 %
Rogante: DE VIVO CLAUDIO
Data: 27/05/2008
N° repertorio: 233689
N° raccolta: 16880
Note: La predetta formalità è iscritta sul precedente identificativo catastale CT del Comune di Mariglianella fg. 3, p.lla 208.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Caserta S.M.C.V. il 03/03/2021
Reg. gen. 7895 - Reg. part. 5729
A favore di "omissis"
Contro "omissis"

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Iscritto a GIUGLIANO IN CAMPANIA il 23/09/2010
Reg. gen. 36289 - Reg. part. 5548
Quota: € 65000
A favore di "omissis"
Contro "omissis"
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4274 del 2008 (all.7)

*L'Esperto evidenzia che ha rinnovato le ispezioni ipocatastali per identificativi catastali (attuali e precedenti) e per nominativo (esecutati e dante causa). (all.7)



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (CATASTALMENTE GUGLIELMO MARCONI), 52, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 1

Il bene ricade, per quanto riportato nei titoli edilizi, in zona "B di completamento" del vigente P.R.G.

Il sottoscritto esperto ha acquisito, presso la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, il certificato vincoli prot. n. 19712/P in data 21.10.2021 riscontrando quanto segue: cfr. (all.4) *omissis...* " **SI CERTIFICA** che per l'immobile in oggetto, così come individuato nella mappa catastale allegata all'istanza, non risultano emanati provvedimenti di tutela ai sensi della Parte Seconda e della Parte Terza del D.lgs. 42/2004, fatte salve le eventuali aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142.

Da ultimo, a ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del già citato D.lgs. 42/2004 qualora le unità immobiliari oggetto di richiesta appartengano a ente pubblico e a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti. "

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (CATASTALMENTE GUGLIELMO MARCONI), 52, SCALA U, PIANO S1

Il bene ricade, per quanto riportato nei titoli edilizi, in zona "B di completamento" del vigente P.R.G.

Il sottoscritto esperto ha acquisito, presso la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, il certificato vincoli prot. n. 19712/P in data 21.10.2021 riscontrando quanto segue: cfr. (all.4) *omissis...* " **SI CERTIFICA** che per l'immobile in oggetto, così come individuato nella mappa catastale allegata all'istanza, non risultano emanati provvedimenti di tutela ai sensi della Parte Seconda e della Parte Terza del D.lgs. 42/2004, fatte salve le eventuali aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142. *Da ultimo, a ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del già citato D.lgs. 42/2004 qualora le unità immobiliari oggetto di richiesta appartengano a ente pubblico e a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti. "*



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (CATASTALMENTE GUGLIELMO MARCONI), 52, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 1

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.

Il bene de quo è stato costruito in virtù dei seguenti titoli edilizi: (all.5)

- P. di C. n. 3/2007 del 04.07.2007;
- P. di C. n.24/2007 del 03.09.2009 per variante al P. di C. n. 3/2007;
- P. di C. n. 6/2016 del 19.07.2016 "ampliamento volumetrico";
- CILA del 24.05.2017 per variante al P. di C. n.6/2016;
- C.I.L.A., per lavori di manutenzione straordinaria ai sensi degli artt. 22- 23 del D.P.R. 380/2001, prot. 3636 del 16.03.2018.

Lo stato dei luoghi è conforme, ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio, ad eccezione di una piccola difformità per diversa distribuzione interna.

La predetta difformità non è stata sanata ed è sanabile secondo quanto disposto ai sensi dell'ex art. 37 del D.P.R. n.380 del 2001.

La sanzione pecuniaria è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

Il costo complessivo per la regolarizzazione delle suddette opere, compreso le spese tecniche e diritti di segreteria, è pari a € 2.500,00. I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del bene.

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.**

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'esperto evidenzia che il bene è dotato di attestato di prestazione energetica, redatto in data 31.05.2016, con assegnazione di classe "D". (all.6)



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (CATASTALMENTE GUGLIELMO MARCONI), 52, SCALA U, PIANO S1

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.

Il bene de quo è stato costruito in virtù dei seguenti titoli edilizi: (all.5)

- P. di C. n. 3/2007 del 04.07.2007;
- P. di C. n.24/2007 del 03.09.2009 per variante al P. di C. n. 3/2007;
- P. di C. n. 6/2016 del 19.07.2016 "ampliamento volumetrico";
- CILA del 24.05.2017 per variante al P. di C. n.6/2016;
- C.I.L.A., per lavori di manutenzione straordinaria ai sensi degli artt. 22- 23 del D.P.R. 380/2001, prot. 3636 del 16.03.2018.

Lo stato dei luoghi è conforme, ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio, ad eccezione di una difformità per diversa distribuzione interna.

La predetta difformità non è stata sanata ed è sanabile secondo quanto disposto ai sensi dell'ex art. 37 del D.P.R. n.380 del 2001. La sanzione pecuniaria è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

Il costo complessivo per la regolarizzazione delle suddette opere, compreso le spese tecniche e diritti di segreteria, è pari a € 2.500,00. I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del bene.

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.**

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il bene de quo non è dotato di attestato di prestazione energetica e il predetto certificato non risulta obbligatorio per la destinazione catastale assegnata allo stesso. (art. 3 del decreto legislativo 192/2005 e succ. modd.).



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (CATASTALMENTE GUGLIELMO MARCONI), 52, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 1

L'amministratore di condominio ha comunicato, a mezzo pec in data 21.12.2021, quanto segue:

- cfr. (all.11)
- 1. l'eventuale esistenza di vincoli di natura condominiale: nessuno;*
 - 2. copia del regolamento di condominio: non predisposto – solo tabelle millesimali come da allegato;*
 - 3. l'importo della quota ordinaria di condominio: da gennaio 2020, come da piano di riparto approvato; NCEU, fg. 3, p.lla 1577 sub 2 € 33,00 al mese;*
 - NCEU, fg. 3, p.lla 1577 sub 5 € 26,00 al mese;*
 - 4. l'eventuale esistenza di pendenze per oneri condominiali relative agli ultimi due anni: € 1.830,27 (sub 2, sub 5 e sub 8) oltre conguagli da deliberare;*
 - 5. eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna.*

I predetti importi, per oneri condominiali non versati, saranno detratti dal valore di stima del bene.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (CATASTALMENTE GUGLIELMO MARCONI), 52, SCALA U, PIANO S1

L'amministratore di condominio ha comunicato, a mezzo pec in data 21.12.2021, quanto segue:

- cfr. (all.11)
- 1. l'eventuale esistenza di vincoli di natura condominiale: nessuno;*
 - 2. copia del regolamento di condominio: non predisposto – solo tabelle millesimali come da allegato;*
 - 3. l'importo della quota ordinaria di condominio: da gennaio 2020, come da piano di riparto approvato NCEU, fg. 3, p.lla 1577 sub 2 € 33,00 al mese*
 - NCEU, fg. 3, p.lla 1577 sub 5 € 26,00 al mese*
 - 4. l'eventuale esistenza di pendenze per oneri condominiali relative agli ultimi due anni: € 1.830,27 (sub 2, sub 5 e sub 8) oltre conguagli da deliberare;*
 - 5. eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna.*

I predetti importi, per oneri condominiali non versati, saranno detratti dal valore di stima del bene.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, interno 5, piano 2.

DESCRIZIONE

L'appartamento, oggetto della presente procedura, è ubicato sudovest del centro cittadino del Comune di Mariglianella ed è poco distante dai principali servizi.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- "omissis" (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: "omissis"

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

- "omissis" (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esperto ha acquisito l'estratto di matrimonio, con annotazioni marginali, riscontrando quanto segue:

cfr. (all.8) *"il sig. "omissis", e la sig.ra "omissis", hanno contratto matrimonio in data 29.05.2004 nel Comune di "omissis".*

Annotazioni: Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni"

CONFINI

Il bene de quo confina a nord con bene identificato al NCEU del Comune di Mariglianella al fg. 3, p.lla 1577, sub 9, a sud con bene identificato al NCEU del Comune di Mariglianella al fg. 3, p.lla 1577, sub 7 e a ovest con cassa scale censita al NCEU del Comune di Mariglianella al fg. 3, p.lla 1577, sub 17 salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	2,70 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				70,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene de quo è pignorato per l'intero e non è divisibile in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/04/1959 al 13/10/1993	"omissis"	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 208 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 05 are 53 ca Reddito dominicale € 16,56 Reddito agrario € 3,43
Dal 13/10/1993 al 15/05/2008	"omissis"	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 208 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 05 are 53 ca Reddito dominicale € 16,56 Reddito agrario € 3,43
Dal 15/05/2008 al 24/03/2009	"omissis"	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 208 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 05 are 53 ca Reddito dominicale € 16,56 Reddito agrario € 3,43
Dal 24/03/2009 al 20/12/2021	"omissis"	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 1577 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 05 are 53 ca
Dal 07/05/2010 al 11/04/2018	"omissis"	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1577, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 72 mq Rendita € 255,65 Piano 2
Dal 11/04/2018 al 22/12/2021	"omissis"	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1577, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 72 mq Rendita € 255,65 Piano 2

Il sottoscritto Esperto Stimatore arch. Vittorio Merito ha effettuato la visura aggiornata, presso l'Ufficio del Catasto, dell'immobile de quo. (all. 3)
Lo stesso ha verificato la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta individuazione.
L'immobile de quo è correlato alla p.lla censita al C.T. del Comune di Mariglianella al fg. 3, p.lla 1577.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1577	8		A3	2	4,5 vani	72 mq	255,65 €	2	

Corrispondenza catastale

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

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

a) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;

b) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;

c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a verificare che:

- vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza (dati catastali) e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale;

- vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi ad eccezioni delle seguenti difformità: 1) diversa distribuzione interna degli ambienti.

L'aggiudicatario, successivamente alla presentazione dell'accertamento di conformità, dovrà aggiornare la planimetria catastale.

Il costo per la rettifica della planimetria catastale è calcolato nella misura di € 500,00 e il detto importo sarà detratto dal valore di stima del bene.

PRECISAZIONI

Il bene oggetto del pignoramento non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria. (all.3-10)

PARTI COMUNI

L'identificativo catastale non include anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. (all.3)

Risulta bene comune non censibile, la cassa scale e la corte, censito al NCEU del Comune di Mariglianella al fg. 3, p.la 1577, sub 17. (all.10)

*Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento alle servitù, parti comuni e limitazioni anche di natura condominiale si rimanda ai titoli di provenienza (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il sottoscritto Esperto, nominato ex art. 568 c.p.c., ha verificato che non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici. (ALL 3-4-6)



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il cespite staggito è ubicato, in VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI) n.52, nel Comune di Mariglianella.

L'appartamento, oggetto della presente procedura, è ubicato sudovest del centro cittadino del Comune di Mariglianella ed è poco distante dai principali servizi.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è costituito da una costruzione di n° 4 piani fuori terra ed uno interrato in struttura mista.

Lo stabile in questione è ben inserito nel contesto urbano e la facciata, in condizioni di manutenzione normali, è rivestita con intonaco per civili abitazioni.

Il bene de quo è composto da un appartamento della consistenza catastale di 4,5 vani catastali che si sviluppa nel seguente modo: ingresso/salone/cucina, n.2 ambienti e n.1 w.c.

L'accesso all'appartamento è garantito dalla porta ubicata, a ovest del bene de quo, sul pianerottolo del piano secondo.

La pavimentazione del bene è in gress porcellanato e le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile ad esclusione del w.c. rivestite in gress.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato.

Gli impianti, ad un controllo visivo, sono in normale stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'esecutato ha fornito, in sede di accesso, la copia del contratto di locazione dell'immobile de quo. (all.9)

L'agenzia delle Entrate ha trasmesso, a seguito della richiesta di accesso agli atti effettuata dall'esperto stimatore, la scheda di registrazione del contratto di locazione n. 2668 serie 3T (stipulato in data 01.04.2020 - registrato 03.04.2020) riferita al bene oggetto della verifica. (all.12)

DURATA DEL CONTRATTO: dal 01.04.2020 al 30.09.2021.

Canone Mensile: € 300,00

L'esperto evidenzia quanto riportato nel predetto contratto:

cfr. (all.9) Omissis *"art. 1. Il contratto è stipulato per la durata di 18 mesi dal 01.04.2020 al 30.09.2021, allorché, fatto salvo quanto previsto dall'art. 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.*

..... art. 2. Le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore ha esigenza di abitare l'unità immobiliare per un periodo non eccedente i 18 mesi per il seguente motivo: lavoro stagionale che documenta allegando al presente contratto presso la società "omissis".".....



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/04/1959 al 21/01/2005	"omissis", proprietario per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "omissis"	Donazione e Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Erbani Francesco	25/04/1959	22160	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	26/05/1959	15814	14237
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2005 al 09/06/2008	"omissis", proprietario per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "omissis"	verbale di pubblicazione di Testamento Olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Gambardella	21/01/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta S.M.C.V.	27/01/2005	3859	2534
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/2005 al 09/06/2008	"omissis", proprietario per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "omissis"	Accettazione Tacita di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Claudio De Vivo	15/05/2008	233594	16822
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta S.M.C.V.	25/05/2002	19034	13890
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/05/2008 al 23/04/2018	"omissis" p.iva "omissis", proprietario per la quota di 1000/1000 della piena	Atto di conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "omissis"	notaio Claudio De Vivo	15/05/2008	233594	16822
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta S.M.C.V.	09/06/2008	26407	18135
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/04/2018 al 20/12/2021	"omissis", proprietario per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/ P.IVA: "omissis"	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Raffaele Tamburrino	11/04/2018	4540	2546
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta S.M.C.V.	23/04/2018	14515	11407
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha acquisito, presso gli Uffici competenti, gli atti di compravendita del bene de quo. (all.6)

*Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento alle parti comuni, pesi, limitazioni e alle servitù, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla perizia de qua (all.6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta S.M.C.V. aggiornate al 23/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Caserta S.M.C.V. il 30/05/2008
Reg. gen. 25378 - Reg. part. 4274
Importo: € 360.000,00
A favore di "omissis"
Contro "omissis"
Capitale: € 200.000,00
Interessi: € 160.000,00
Percentuale interessi: 6,80 %
Rogante: DE VIVO CLAUDIO
Data: 27/05/2008
N° repertorio: 233689
N° raccolta: 16880
Note: La predetta formalità è iscritta sul precedente identificativo catastale CT del Comune di Mariglianella fg. 3, p.lla 208.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Caserta S.M.C.V. il 03/03/2021
Reg. gen. 7895 - Reg. part. 5729
A favore di "omissis"
Contro "omissis"

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Iscritto a GIUGLIANO IN CAMPANIA il 23/09/2010
Reg. gen. 36289 - Reg. part. 5548
Quota: € 65000
A favore di "omissis"
Contro "omissis"
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4274 del 2008 (all.7)

*L'Esperto evidenzia che ha rinnovato le ispezioni ipocatastali per identificativi catastali (attuali e precedenti) e per nominativo (esecutati e dante causa). (all.7)



NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade, per quanto riportato nei titoli edilizi, in zona "B di completamento" del vigente P.R.G. Il sottoscritto esperto ha acquisito, presso la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, il certificato vincoli prot. n. 19712/P in data 21.10.2021 riscontrando quanto segue: cfr. (all.4) *omissis...* "SI CERTIFICA che per l'immobile in oggetto, così come individuato nella mappa catastale allegata all'istanza, non risultano emanati provvedimenti di tutela ai sensi della Parte Seconda e della Parte Terza del D.lgs. 42/2004, fatte salve le eventuali aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142. Da ultimo, a ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del già citato D.lgs. 42/2004 qualora le unità immobiliari oggetto di richiesta appartengano a ente pubblico e a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti."

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'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.

Il bene de quo è stato costruito in virtù dei seguenti titoli edilizi: (all.5)

- P. di C. n. 3/2007 del 04.07.2007;
- P. di C. n.24/2007 del 03.09.2009 per variante al P. di C. n. 3/2007;
- P. di C. n. 6/2016 del 19.07.2016 "ampliamento volumetrico";
- CILA del 24.05.2017 per variante al P. di C. n.6/2016;
- C.I.L.A., per lavori di manutenzione straordinaria ai sensi degli artt. 22- 23 del D.P.R. 380/2001, prot. 3636 del 16.03.2018.

Lo stato dei luoghi è conforme, ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio, ad eccezione di una piccola difformità per diversa distribuzione interna. La predetta difformità non è stata sanata ed è sanabile secondo quanto disposto ai sensi dell'ex art. 37 del D.P.R. n.380 del 2001.

La sanzione pecuniaria è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

Il costo complessivo per la regolarizzazione delle suddette opere, compreso le spese tecniche e diritti di segreteria, è pari a € 2.500,00.

I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del bene.

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.**

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'esperto evidenzia che il bene è dotato di attestato di prestazione energetica, redatto in data 31.05.2016, con assegnazione di classe "D". (all.6)



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'amministratore di condominio ha comunicato, a mezzo pec in data 21.12.2021, quanto segue:

cfr. (all.11)*"1. l'eventuale esistenza di vincoli di natura condominiale: nessuno;*

2. copia del regolamento di condominio: non predisposto – solo tabelle millesimali come da allegato;

3. l'importo della quota ordinaria di condominio: da gennaio 2020, come da piano di riparto approvato; NCEU, fg. 3, p.lla 1577 sub 8 € 28,00 al mese;

4. l'eventuale esistenza di pendenze per oneri condominiali relative agli ultimi due anni: € 1.830,27 (sub 2, sub 5 e sub 8) oltre conguagli da deliberare;

5. eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna.

I predetti importi, per oneri condominiali non versati, saranno detratti dal valore di stima del bene.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastralmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, interno 2, piano 1
L'appartamento, oggetto della presente procedura, è ubicato sudovest del centro cittadino del Comune di Mariglianella ed è poco distante dai principali servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1577, Sub. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 77.000,00
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, piano S1
Il deposito (assentito come autorimessa), oggetto della presente procedura, è ubicato sudovest del centro cittadino del Comune di Mariglianella ed è poco distante dai principali servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1577, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 125.400,00

Alla stima del valore di mercato, delle unità immobiliare in oggetto, si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle dell'Agenzia del Territorio per il primo semestre 2021.

Fonti: (All.13)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, interno 2, piano 1	70,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 77.000,00	100,00%	€ 77.000,00
Bene N° 2 - Deposito Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52, scala U, piano S1	228,00 mq	550,00 €/mq	€ 125.400,00	100,00%	€ 125.400,00
Valore di stima:					€ 202.400,00



L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del 14,10%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (14,10%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-3,00%);
- Stato d'uso, manutenzione (-2,5%);
- Stato di possesso (-3,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (-0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,60%)

VALORE FINALE LOTTO 1 € 173.800,00



LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52 , scala U, interno 5, piano 2
L'appartamento, oggetto della presente procedura, è ubicato sudovest del centro cittadino del Comune di Mariglianella ed è poco distante dai principali servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1577, Sub. 8, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 77.000,00

Alla stima del valore di mercato, delle unità immobiliare in oggetto, si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle dell'Agenzia del Territorio per il primo semestre 2021.

Fonti: (All.13)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Mariglianella (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (catastalmente GUGLIELMO MARCONI), 52 , scala U, interno 5, piano 2	70,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 77.000,00	100,00%	€ 77.000,00
Valore di stima:					€ 77.000,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del 12,30%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (12,30%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-4,00%);
- Stato d'uso, manutenzione (-2,5%);
- Stato di possesso (-0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (-0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,80%)

VALORE FINALE LOTTO 2 € 67.500,00

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

Napoli, li 23/12/2021

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

Arch. Merito Vittorio



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (CATASTALMENTE GUGLIELMO MARCONI), 52, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Caserta S.M.C.V. il 30/05/2008
Reg. gen. 25378 - Reg. part. 4274
Importo: € 360.000,00
A favore di "omissis"
Contro "omissis"
Capitale: € 200.000,00
Interessi: € 160.000,00
Percentuale interessi: 6,80 %
Rogante: DE VIVO CLAUDIO
Data: 27/05/2008
N° repertorio: 233689
N° raccolta: 16880
Note: La predetta formalità è iscritta sul precedente identificativo catastale CT del Comune di Mariglianella fg. 3, p.lla 208.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Caserta S.M.C.V. il 03/03/2021
Reg. gen. 7895 - Reg. part. 5729
A favore di "omissis"
Contro "omissis"

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Iscritto a GIUGLIANO IN CAMPANIA il 23/09/2010
Reg. gen. 36289 - Reg. part. 5548
Quota: € 65000
A favore di "omissis"
Contro "omissis"
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4274 del 2008 (all.7)



**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO
(CATASTALMENTE GUGLIELMO MARCONI), 52, SCALA U, PIANO S1**

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Caserta S.M.C.V. il 30/05/2008
Reg. gen. 25378 - Reg. part. 4274
Importo: € 360.000,00
A favore di "omissis"
Contro "omissis"
Capitale: € 200.000,00
Interessi: € 160.000,00
Percentuale interessi: 6,80 %
Rogante: DE VIVO CLAUDIO
Data: 27/05/2008
N° repertorio: 233689
N° raccolta: 16880
Note: La predetta formalità è iscritta sul precedente identificativo catastale CT del Comune di Mariglianella fg. 3, p.lla 208.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Caserta S.M.C.V. il 03/03/2021
Reg. gen. 7895 - Reg. part. 5729
A favore di "omissis"
Contro "omissis"

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Iscritto a GIUGLIANO IN CAMPANIA il 23/09/2010
Reg. gen. 36289 - Reg. part. 5548
Quota: € 65000
A favore di "omissis"
Contro "omissis"
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4274 del 2008 (all.7)



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANELLA (NA) - VIA PROF. ANGELO RAFFAELE SODANO (CATASTALMENTE GUGLIELMO MARCONI), 52 , SCALA U, INTERNO 5, PIANO 2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Caserta S.M.C.V. il 30/05/2008
Reg. gen. 25378 - Reg. part. 4274
Importo: € 360.000,00
A favore di "omissis"
Contro "omissis"
Capitale: € 200.000,00
Interessi: € 160.000,00
Percentuale interessi: 6,80 %
Rogante: DE VIVO CLAUDIO
Data: 27/05/2008
N° repertorio: 233689
N° raccolta: 16880
Note: La predetta formalità è iscritta sul precedente identificativo catastale CT del Comune di Mariglianella fg. 3, p.lla 208.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Caserta S.M.C.V. il 03/03/2021
Reg. gen. 7895 - Reg. part. 5729
A favore di "omissis"
Contro "omissis"

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Iscritto a GIUGLIANO IN CAMPANIA il 23/09/2010
Reg. gen. 36289 - Reg. part. 5548
Quota: € 65000
A favore di "omissis"
Contro "omissis"
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4274 del 2008 (all.7)

