
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto

ex art. 568 c.p.c. **Arch. Antonio Lucio Panico**
nell' Esecuzione Immobiliare **217/2021** del R.G.E.

promossa da

YODA SPV S.R.L.

contro

Codice fiscale:

Nato a



SOMMARIO

INCARICO.....	3
DESCRIZIONE.....	3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....	5
CONFINI.....	6
CONSISTENZA.....	6
TITOLARITÀ.....	6
PROVENIENZE VENTENNALI.....	6
CRONISTORIA CATASTALE.....	7
DATI CATASTALI.....	8
PRECISAZIONI.....	9
STATO CONSERVATIVO.....	9
PARTI COMUNI.....	10
SERVITÙ-CENSO-LIVELLO-USI CIVICI.....	11
DATI GENERALI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....	11
STATO DI OCCUPAZIONE.....	18
FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI.....	18
NORMATIVA URBANISTICA.....	19
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	19
VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI.....	20
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	20
STIMA DELL' UNITA' IMMOBILIARE.....	20
CALCOLO DEFINITIVO LOTTO UNICO.....	22
SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 63/2021 DEL R.G.E.....	23
ELENCO ALLEGATI.....	24



INCARICO

In data 15/02/2022, il sottoscritto Arch. Antonio Lucio Panico, libero professionista, con studio in Via Tappia Furignano 189 - 80039 - Saviano (NA), Tel/fax- 081.829.14.09 – cell. 339.37.15.682 -email : a.l.pan@alice.it Pec: antoniolucio.panico@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/03/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 14.03.2022 alle ore 15.30 il Custode Avv. Vincenzo Russo unitamente al sottoscritto Consulente eseguiva il primo accesso presso i luoghi di causa per dare inizio alle operazioni peritali, indispensabili per l'espletamento dell'incarico.

In tale data si procedeva all'identificazione del cespite pignorato, identificato catastalmente **all'N.C.E.U. Foglio 26 P.IIa 223 Sub. 102- Piano terra nel Comune di Marigliano (NA)**, ma impossibilitati all'accesso per l'assenza dell'esecutato, non si potette dare inizio alle operazioni peritali.

In seguito il Custode Avv. Vincenzo Russo con "Istanza n° 2 del 28/03/2022" chiese l'autorizzazione all'accesso forzoso ai luoghi di causa, autorizzazione in seguito concessa dal GE. Pertanto il giorno 11.04.2022 alle ore 15.30 si procedeva all'apertura forzata della porta d'ingresso.

In tal frangente il sottoscritto procedeva alle seguenti operazioni:

- Un esame complessivo dell'unità in oggetto, individuandone le caratteristiche;
- Rilievo fotografico degli ambienti interni, e dell'intero corpo di fabbrica;
- Rilievo metrico necessario per verificare la conformità urbanistica e catastale dell'immobile e per determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima.

Il sopralluogo termina con la stesura del verbale congiunto.

DESCRIZIONE

1 Urbanizzazione e Accessibilità toponomastica dei luoghi

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un tessuto urbano consolidato, aventi densità alte o medie, caratterizzato da un impianto urbanistico riconoscibile, concluso e sufficientemente coerente nei rapporti dimensionali e formali tra spazi privati e spazi pubblici, che risulta realizzato prevalentemente nella prima metà del '900. Tali zone includono sia le parti realizzate sulla base di una progettazione unitaria sia quelle formatesi attraverso interventi singoli tipico delle "masserie".



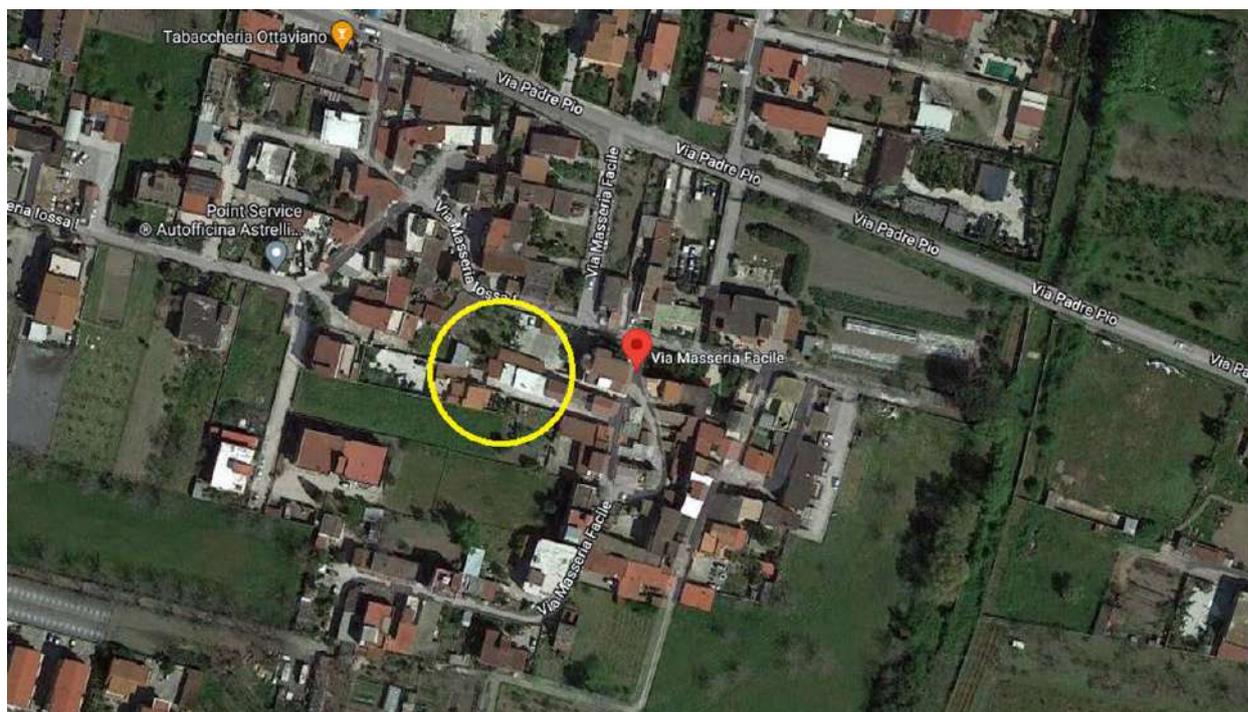
L'edificato esistente è perlopiù privo di specifiche qualità architettoniche, in mediocre stato di conservazione. Si riscontra una carenza di aree pubbliche, peraltro congenita della realtà meridionale. Le tipologie edilizie prevalenti sono la casa uni/plurifamiliare e i complessi condominiali. Si riscontra, inoltre, una blanda presenza di attività commerciali e di servizio al piano terra, soprattutto in corrispondenza della viabilità principale.

Descrizione del cespite: Collocato al piano terra vi si accede tramite due porte che danno su un cortile comune:

- Una di queste funge anche da ingresso, attraverso il quale si accede in un ambiente unico, in un angolo sono evidenti gli impianti e le mattonelle per un'eventuale cucina. Continuando sulla parete di sinistra dell'ingresso si apre una porta, attraverso la quale si accede a un piccolo disimpegno che fa da filtro al bagno e alla stanza da letto.
- Il secondo accesso funge da porta-finestra con persiana di ferro, la quale illumina e arieggia la stanza da letto.

La superficie netta residenziale di **62,79mq** circa.

Posizionamento planimetrico



2 Ambientazione

Comune di Marigliano (NA) con circa 30.000 abitanti

Marigliano si trova nella pianura a nord del Vesuvio, in prossimità dell'Area Nolana e forma un unico agglomerato urbano con i comuni limitrofi.



Il comune si è sviluppato lungo la Strada statale 7 bis di Terra di Lavoro nel tratto che collega Pomigliano d'Arco a Nola. Dista 17 km da Napoli e rientra nella sua area metropolitana.

Il centro storico di Marigliano conserva ancora immutato il suo aspetto originario, generato da un castrum militare romano, con la sua rete di cardini e decumani, ortogonali tra loro. Fino alla metà del XIX secolo, erano ancora visibili le mura di cinta e le quattro porte d'accesso, coincidenti con i punti cardinali.

La Via Giannone, antico cardo maximus dell'accampamento militare, continua a svolgere la sua funzione di via principale della città, segnata da alcune delle architetture più significative, quali il complesso della Collegiata, la Chiesa di San Biagio, la Chiesa del Purgatorio. Tra le architetture civili, si segnalano Palazzo Nicotera (interessante complesso nato dall'unificazione nel XVIII secolo di più edifici, di epoca anteriore, in un'unica dimora gentilizia), Palazzo Cesarano (che conserva ancora intatto il colto disegno del XVIII secolo) e il cosiddetto "Palazzo delle Ornie Catalane". In Via Torre, uno degli antichi decumani, oltre all'antica costruzione che dà il nome alla strada, si trovano alcuni tra gli edifici civili più significativi, quali Palazzo Griffò (che reca visibili tracce della sua origine rinascimentale) e Palazzo De Ruggiero.

Gran parte di un'insula, prospettante su Via Giordano Bruno, è occupata dal complesso monastico carmelitano dei Santi Giuseppe e Teresa [non chiaro], divenuto casa gesuitica nel XVIII secolo e poi sede della scuola "Antonia Maria Verna" fino al sisma del 1980, che ne ha determinato la chiusura.

Il Restante territorio molto vasto e costellato da numerose Masserie insediamenti rurali tipici dell'Italia Meridionale.

Il paese è attraversato da un buona rete stradale e ferroviaria che collegano agevolmente lo stesso alle città vicine.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Lo scrivente Arch. Antonio Lucio Panico ha compiuto le dovute indagini, consultando i registri immobiliari e gli archivi catastali ed ha verificato la correttezza dei dati contenuti nel pignoramento e la completezza della documentazione di cui art. 567.

- 1 (Cfr. Allegato 3 – Stato civile);
- 2 (Cfr. Allegato 4 – Documentazione catastale)
- 3 (Cfr. Allegato 5-6 – Rilievo Metrico e Fotografico)



CONFINI

L'unità immobiliare identificato al N.C.E.U. Foglio 26 part. 223 sub. 102, composto di due stanze più servizi, si può definire unità autonoma. Chiusa nella morsa di due edifici e libera su due lati. Confinando a sud con cortile comune, a Nord con particella di terreno n. 126, a est e ad ovest con edifici di altra proprietà.

CONSISTENZA

Il bene non è comodamente divisibile.

E' stato pignorata l'appartamento di proprietà in capo al debitore.

Destinazione	S.N.R.	S.L.	Coeffic.	Sup. Convenzionale	H	Piano
Abitazione			1	83,66mq	3.90 m	P. T
Lastrico solare	83,66mq		0.15	12,55mq		p.p.
Totale superficie convenzionale:				96,21 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				96,21 mq		

TITOLARITÀ

Il cespite oggetto dell'esecuzione appartiene:

➔ (Proprietà 1000/1000) Codice fiscale: VIA MASSERIA FACILE N.31-
80034 –MARIGLIANO (NA)

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

(Proprietà 1000/1000)

Con riferimento alle ricerche esperite la Sig. risulta celibe. (Cfr. Allegato 3 – Estratto di Matrimonio)

PROVENIENZE VENTENNALI

Di seguito saranno elencati tutti i passaggi di proprietà riguardanti il bene pignorato intervenuto tra le trascrizioni del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento avvenuta in data 12/12/2021.

Codice fiscale: nato a è proprietario per effetto dei seguenti atti giuridici:



PERIODO / PROPRIETÀ	Atti			
Periodo : dal 15/09/2006 ad oggi Codice fiscale:	ATTO DI COMPRAVENDITA			
	Rogante		Data	
	Notaio TERRACCIANO ANTONIO		15-09-2006	
	TRASCRIZIONE			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Caserta SMCV	03/10/2006	28839.1	2006

PERIODO / PROPRIETÀ	Atti			
Periodo : 01/03/1999a 15/09/2006	ATTO DI COMPRAVENDITA			
	Rogante		Data	
	TRASCRIZIONE			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

- 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 non è variata.

CRONISTORIA CATASTALE

Con la cronistoria delle variazioni catastali di seguito riportata saranno specificati i periodi di appartenenza del bene a ciascun proprietario.

L'intestataro catastale coincide con il debitore esecutato. I dati catastali indicati nel pignoramento e nella trascrizione dello stesso coincidono con quelli che individuano l'immobile alla data di pignoramento e consentono l'esatta individuazione dello stesso.

Lo scrivente ha acquisito le visure catastali storiche e dalle indagini effettuate deriva che il cespite è identificato con gli attuali dati catastali.



Per l'appartamento identificato all' N.C.E.U. al foglio 26 p.lla 223 sub.102

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/03/1999 al 15/09/2006	Proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 223, Sub 102 Classe 6 Categoria A/4 Vani 2.5 vani Rendita €154.94
Dal 15/09/2006 ad oggi <u>ULTIMO DATO</u> <u>CATASTALE</u>		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 223, Sub 102 Classe 6 Categoria A/4 Vani 2.5 vani Rendita €154.94

DATI CATASTALI

Il cespite oggetto di pignoramento risulta dalla visura catastale così identificati.

(Cfr. Allegato 4 – Documentazione catastale)

Catasto fabbricati (NCEU)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub	Categ.	Cl	Consist.	Superf. catastale	Rendita	Piano
26	223	102	A/4	6	2,5 vani	Totale 97 mq	€154,94	P. T.

★ Corrispondenza Catastale

Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, i dati catastali sono esattamente rispondenti a quelli delle risultanze catastali. In seguito alla trascrizione del pignoramento non sono intervenute variazioni.

L'Esperto ha eseguito la sovrapposizione tra la ripresa satellitare e la mappa catastale.

L'atto di trasferimento a favore sig. riguarda un appartamento al Foglio 26, p.lla 223, cl. 6, 2,5 vani .

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, e precisamente la collocazione del bagno che è stato spostato. (Vedi grafici allegati)

Posto che dalle verifiche effettuate presso l' UTC non è stata rinvenuta nessuna pratica edilizia che giustificasse tale intervento, ne consegue che quest'ultimo sia stato realizzato senza titolo abilitativo. Pertanto giacché tale abuso si regolarizza con una



SCIA in sanatoria con relativa presentazione della nuova planimetria catastale, si sancisce che tali difformità non sono ostative alla corretta redazione della perizia. Come conseguenza le spese tecniche ed eventuali costi di tali operazioni saranno detratti dal valore di mercato del bene

PRECISAZIONI

Si precisa che questa difformità non è pregiudizievole ai fini della stima del cespite.

STATO CONSERVATIVO

Il cespite al momento del sopralluogo si presenta in uno stato di abbandono e di incuria che ne pregiudicano al momento la salubrità degli ambienti e di conseguenza l'abitabilità. Sono presenti su tutte le pareti macchie di umidità. I motivi della presenza di umidità dipendono anche dalla tipologia del fenomeno che si sta osservando.

In particolare sull'edificio in oggetto:



fenomeno;

- L'umidità di risalita, consiste nell'ascensione di acqua lungo le pareti dell'abitazione, a partire dal terreno. Per il fenomeno di capillarità e per la capacità delle murature in tufo di assorbire acqua, questa risale e provoca la formazione di macchie, muffe e il deposito di sali che, evaporando, distaccano l'intonaco. La causa di questa tipologia di umidità è riconducibile alla natura stessa delle murature in tufo che in fase di costruzione aveva bisogno di accorgimenti progettuali che ne limitassero il



- L'umidità da condensa, invece, si forma per il cambiamento di stato del vapore acqueo, che con uno sbalzo improvviso di temperatura diventa liquido. La condensa, quindi, spesso è sintomo di sbalzi di temperatura, tant'è che è un problema molto insidioso in diversi punti dell'edificio, come all'interno delle murature, in corrispondenza dei solai o degli infissi. Essa interessa soprattutto i muri perimetrali, i



pavimenti e i soffitti. Tra le principali cause ci sono i ponti termici non risolti. Concorrono alla formazione di condensa anche l'assenza o la scarsa ventilazione degli ambienti;



- Le infiltrazioni provocano l'ingresso di acqua attraverso punti deboli o scoperti della struttura, nel caso specifico dal lastrico solare, evidenti sul muro di confine con altra proprietà ed in corrispondenza della pluviale di scarico. In questi casi, la quantità di acqua dipende dall'entità del danno. Il pericolo maggiore si corre quando non viene rilevata la perdita in tempi brevi e l'acqua si accumula nelle strutture costantemente.

Pur essendo una struttura mista muratura portante in tufo con solai in latero cemento, tale condizione non ne pregiudica l'efficienza statica. Tuttavia è necessario un intervento di risanamento con eliminazioni delle cause di tale degrado, onde evitare eventi che possano nel tempo intaccare la staticità del cespite.

Di conseguenza le condizioni generali dell'appartamento si presenta in un **cattivo stato conservativo**.

PARTI COMUNI

Il compendio pignorato, rientrando in un contesto di casette singole ed autonome, avendo come parti comuni il cortiletto di accesso questo è caratterizzato da proprietà comuni inalienabile ed indivisibile.

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio:

- Tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti, le scale, i portoni di ingresso, i cortili e le facciate;
- Le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune



- Le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini.

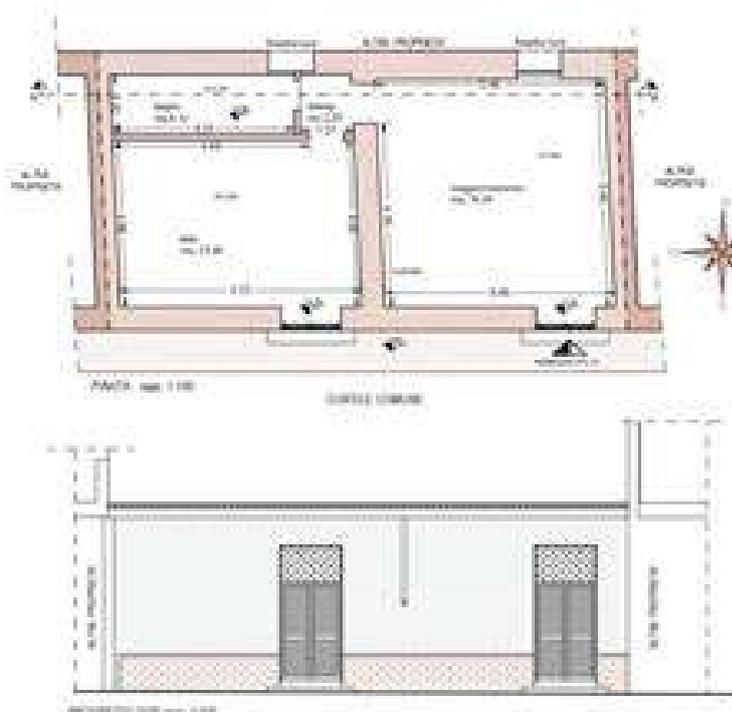
SERVITÙ-CENSO-LIVELLO-USI CIVICI

Non si ravvisano servitù gravanti sui beni pignorati.

DATI GENERALI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il cespite in oggetto trattasi di un appartamento autonomo situato al piano terra di un agglomerato abitativo. Chiuso su due lati da altre abitazioni, si sviluppa su un solo livello è composto da due ambienti più un servizio. Fabbricato risalente in epoca antecedente al 1940 facente parte del complesso di case che costituiva la masseria.

Il Fabbricato presenta:



1- la struttura portante verticale è composta da muratura di tufo spessore 50cm, intonacate e tinteggiate;

2-Solaio di calpestio: da un'analisi a vista è composto di un masso in cls su vespaio di pietra, rifinite con piastrelle in ceramica. Non sono presenti locali interrati;

3-Solaio di copertura: è costruito con travi in



acciaio e laterizio, sormontati da un masso in cls. Gli stessi sono impermeabilizzati da una guaina bituminosa.

Non sono presenti, al momento del sopralluogo, misure di coibentazione termica delle strutture opache verticali ed orizzontali;

4-Gli infissi sono alluminio di tipo scadente sono protetti da persiane napoletane in ferro.

5-Non esiste collegamento tra il piano di calpestio ed il lastrico solare.

L'accesso al Fabbricato avviene da via una traversa di via Masseria Felice , collegata da un passo carrabile comune, che porta all'ingresso, questo munito di sopra-luce funge anche da invetriata per soleggiare ed ariare l'ambiente unico cucina soggiorno.

RILIEVO FOTOGRAFICO (si rimanda all' Allegato n°5)

Foto 1



Foto n°2



L' unità immobiliare, oggetto della presente relazione, è un fabbricato autonomo che si sviluppa al piano terra, ed è individuata all'N.C.E.U del Comune di Marigliano (Na) al foglio 26 p.la 223 sub. 102.

l'immobile staggito presenta un impianto planimetrico a forma quadrata, ha le caratteristica di casa rurale con ambienti molto alti (H3.90), il solaio di copertura (lastrico solare) è pertinenziale al cespite in oggetto.

L'appartamento presenta un ingresso diretto in un ambiente unico cucina/pranzo/ soggiorno, sul lato sinistro del soggiorno è collocata un porta attraverso la quale si



accede al disimpegno bagno, camera da letto. L'appartamento ha una superficie totale netta residenziale di 62,79 mq., con un'altezza di 3.90 ml che ne garantisce l'abitabilità.

Tutti gli ambienti costituenti l'unità immobiliare sono illuminati ed arieggiati direttamente. La superficie illuminante delle finestre, che si aprono direttamente all'aria libera è conforme ai valori previsti dalla legge ovvero non inferiore a 1/8 della superficie del locale.

Per le rifiniture dell'appartamento sono stati utilizzati i seguenti materiali:

- Pavimento in ceramica, in pessimo stato di conservazione;
- Pareti e soffitti: intonacati con malta adeguata e tinteggiati; nel mentre le superfici verticali della cucina e dei bagni sono rivestite da piastrelle in ceramica 30x30.
- Infissi: le porte finestre sono alluminio, protette da persiane napoletane in ferro. (Cfr. Allegato 5-6 Rilievo fotografico e Rilievo architettonico).

★ **Impianti tecnologici**

L'immobile risulta fornito dai seguenti impianti:

- elettrico con quadro;
- idrico sanitario collegato alla rete comunale, garantisce l'acqua fredda, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta da un scaldabagno;
- riscaldamento: esiste l'impianto con le tubazioni in rame ma ad esse non sono collegati elementi radianti tantomeno la caldaia.

Per quel che concerne la conformità degli impianti è possibile relazionare quanto segue: Allo stato attuale tutti gli impianti risultano insufficienti per stato d'uso e vetusta, pertanto necessitano dell'adeguamento alla Normativa vigente 37/08.

★ **Calcolo superfici nette:**

L'unità immobiliare rispetta gli standard minimi della superficie e dell'altezza dei singoli ambienti così come stabilito dal D.M. 05/07/75.

(Cfr. Allegato 6 Rilievo architettonico).

La tabella di seguito riportata riassume i valori di superficie dell'unità immobiliare.

Tabella superficie utile (S.U.) – Appartamento Piano T

Soggiorno/Pranzo/cucina	mq	30,90
Disimpegno	mq	2,29
Bagno	mq	6,12
Letto	mq	23,48
Totale Superficie calpestabile	Mq	62,79

Tabella superficie non residenziale (S.N.R.) – lastrico solare piano T

Lastrico solare	mq	83,66
-----------------	----	-------



Totale Superficie non residenziale	Mq	83,66
---	-----------	--------------

★ **Totale superficie lorda commerciale (SUPERFICIE CONVENZIONALE) :**

metodo di calcolo: La superficie dell'unità immobiliare viene computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune; i muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri che vengono computati per intero, **in oltre le aree scoperte di pertinenza dell'immobile, (lastrico solare) si calcola nella percentuale del 15% della superficie reale.**

SUPERFICIE LORDA RESIDENZIALE	= 83,66 mq
SUPERFICIE SCOPERTE DI PERTINENZA	83.66x15% =12,55mq
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE	= 96,21 MQ



LOTTO UNICO

APPARTAMENTO MASSERIA FACILE N° 31 – MARIGLIANO (NA)
N.C.E.U. FOGLIO 26 - P.LLA 223 sub. 102 –PIANO TERRA

RILIEVO METRICO (si rimanda all' Allegato n°6)

APPARTAMENTO PIANO TERRA

AMBIENTI interni	S. U.
Soggiorno / Pranzo/Cucina	(mq 30,90)
Disimp.	(mq 2,29)
Bagno	(mq 6,12)
Letto	(mq 23,48)
Totale (S.U.)	(mq 62,79)

AMBIENTI esterni	S. N. R.
Lastrico solare	(mq 83,66)
Totale (S.N.R.)	(mq 83,66)

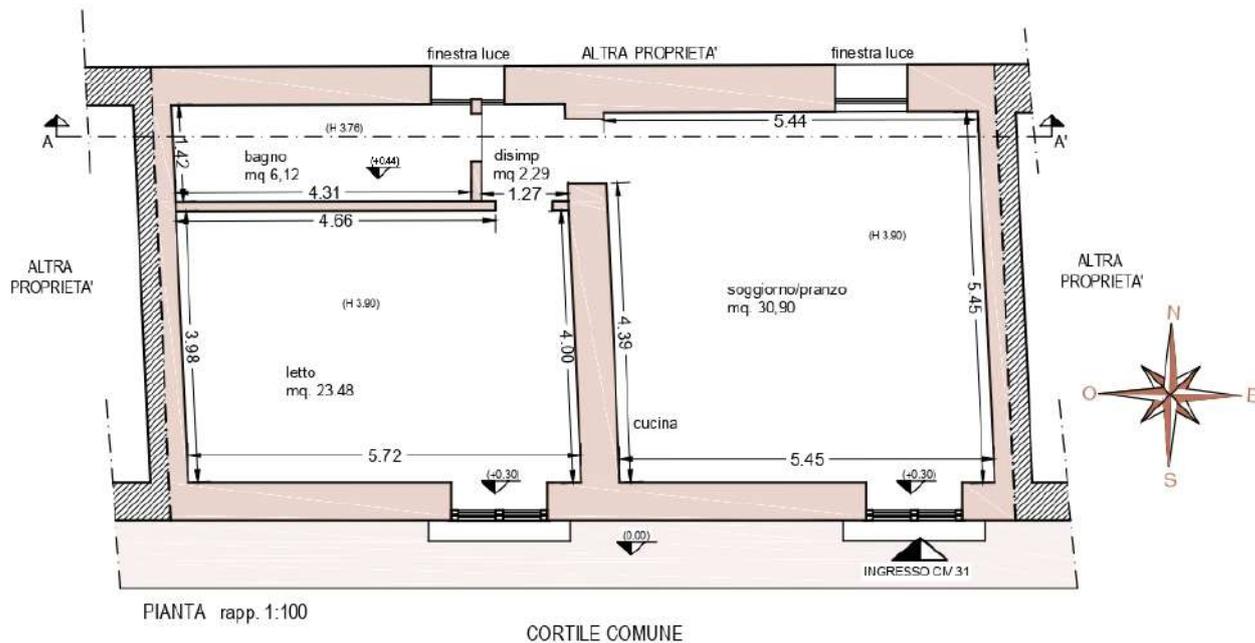


Foto n°4



Foto n°5



Foto n°6



Foto n°7



Foto n°8



Foto n°9



STATO DI OCCUPAZIONE

Durante il sopralluogo nei locali oggetto di causa si rilevava che gli stessi completamente liberi privi di mobili . (Cfr. Allegato 1 Verbale di accesso).

Pertanto il cespite non risultano occupato ne locato a terzi.

FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto concerne le iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento si osserva quanto segue.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale Napoli 2 (Cfr. Allegato 7 Ispezione Ipotecaria) alla data del 06.06.2022 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Cespite :

dati Catastali Foglio 26 part. 223 sub.102

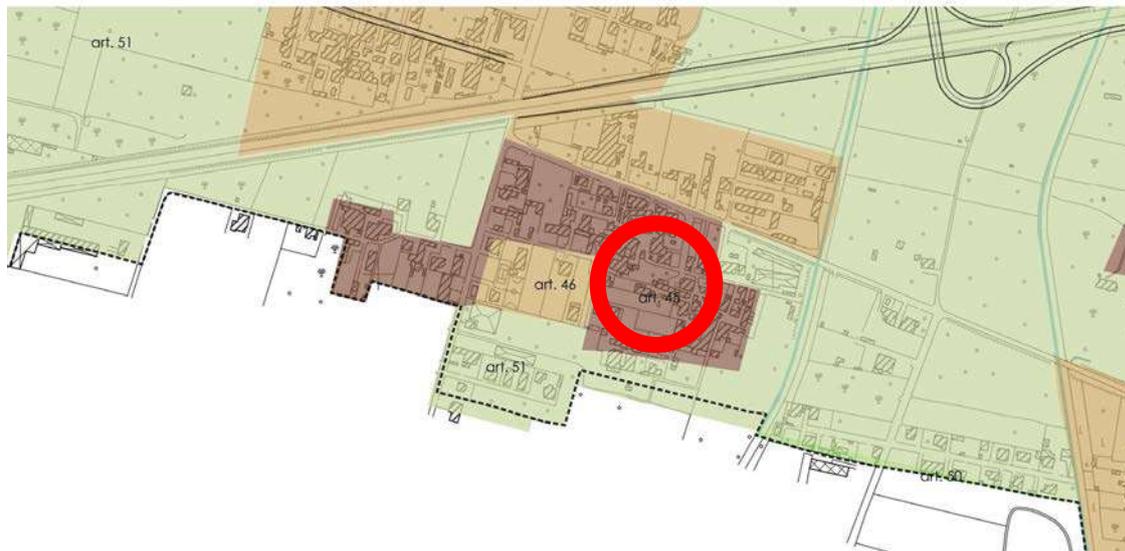
Proprietario: 100/100

- 1. TRASCRIZIONE del 02/10/2006 reg. part. n° 28839 reg. gen. 58160
Pubblico ufficiale: Notaio TERRACCIANO ANTONIO di Afragola (NA)
rep. n° 19963/11085 il 15/09/2006
ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA**
- 2. ISCRIZIONE del 02/10/2006 Registro particolare n.21681 Registro gen. 58161
Pubblico ufficiale: Notaio TERRACCIANO ANTONIO di Afragola (NA)
rep. n° 19963/11086 il 15/09/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo
fondiario;
ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 7523 del 18/11/2008 (Surrogazione);**
- 3. TRASCRIZIONE del 27/12/2021 reg. part. n° 37347 reg. gen. 50640
Pubblico ufficiale UNEP: TRIBUNALE DI NOLA repertorio n. 5242 del 12/12/2021
Atto esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento immobili**



NORMATIVA URBANISTICA

Stralcio del PUC Comune di Marigliano



L' unità immobiliari oggetto di stima è un fabbricato indipendente ricadente negli insediamenti urbani prevalentemente compatti indicati nel **PUC del Comune di Marigliano nella Articolo 45**. Si applica quanto previsto dalla norma per la ZTO B con i seguenti parametri

- Indice di fabbricabilità fondiaria (If): 1,50 mc/mq.
- Volume Residenziale (VR): pari all'esistente alla data di adozione del PUC.
- Rapporto di Copertura (RC): 0,50.
- Altezza massima (Hmax): 16,50 m.
- Distanze: per gli interventi manutentivi e/o conservativi dell'edificio, possono essere conservati, salvo previsione contraria della Legge, i parametri di distanza come esistenti alla data di adozione del PUC.
- Per gli altri interventi devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
- Distanza dai confini (Dc): 5,00 m o a confine con parete cieca
- Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m o in aderenza per pareti cieche
- Distanza dalle strade (Ds): 0,00 m
- Diritto edificatorio proprio: 1,20 mc/mq;

La qual cosa si tiene conto in sede di valutazione, per una potenziale sovrapposizione.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato edificato nella prima metà del 900' antecedente al 1940 periodo, dove il Comune di Marigliano, era sprovvisto di leggi che regolavano l'edificazione dei suoli. Pertanto dalla visione e dal confronto tra la planimetria catastale e quella dello stato dei luoghi di evidenza una difformità nelle divisioni interne.

In virtù di quanto detto si dovrà procedere alla presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi d.P.R. 380/2001 art. 37 comma G punto 41 del dlgs 222/2016 tab A .

Pertanto si terrà conto in sede di valutazione dei costi relativi ad espletare tali procedure.

R.1 CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- ❖ Non esiste il certificato energetico. L'importo per la redazione è pari a Euro 250 ,00.
- ❖ 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.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Non risultano vincoli di natura storico, artistica, alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità, né l'esistenza di vincoli demaniali sul bene pignorato .

Contemporaneamente come evidenziato il compendio pignorato è ubicato al piano terra e non fa parte di nessun condominio, pertanto non ha obblighi condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Stante alla natura e alla tipologia del bene pignorato non si ravvisa la necessità e la possibilità, di procedere ad una suddivisione in lotti. Si procederà pertanto alla valutazione estimativa dell'intera unità immobiliare.

STIMA DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Valutata la consistenza dei luoghi, tenuto conto di una potenziale sovrapposizione "art. 45 del PUC" ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto ad una stima immobiliare fondata sull'individuazione del più probabile valore attuale di mercato, secondo il criterio della stima **sintetico-comparativa**, basato sul confronto **diretto** tra il bene oggetto di stima ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.



La valutazione è stata pertanto definita facendo riferimento per le quotazioni immobiliari:

- ai dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) (allegato n. 8) ;
- ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari simili a quella in oggetto (per quadratura, esposizione, stato di conservazione e manutenzione, ecc.);

Per il cespite in oggetto, in considerazione delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, quali: qualità delle finiture (livelli dei materiali con riferimento a pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, serramenti ed infissi); pertinenze accessorie; caratteristiche posizionali; funzionalità degli ambienti, si assume il valore medio di mercato, **pari a 1.035,00 euro per metro quadrato** di superficie commerciale al quale si applicano i coefficienti correttivi (A-B-C) adeguando il valore al caso specifico.

$$V \text{ Commerciale} = V_m \times A \times B \times C$$

V_m = valore medio unitario di riferimento

A = coefficiente correttivo relativo alla zona

B = coefficiente correttivo relativo all'edificio

C = coefficiente correttivo relativo all'unità immobile.

Nel caso di specie avremmo:

A- Coefficiente correttivo relativo alla zona : **A = A1 x A2 x A3**

Caratteristiche posizionali **A1 = 0,95 (distanza oltre il km)**

Caratteristiche funzionali **A2 = 0,95 (presenza di servizi primari)**

Caratteristiche estetiche **A3 = 0,95 (presenza di panoramicità generale)**

$$A = (0,95 \times 0,95 \times 0,95) = \underline{0,87}$$

B- Coefficiente correttivo relativo all'edificio: **B1 x B2 x B3 x B4**

Caratteristiche funzionali **B1 = 0,95**

Caratteristiche estetiche **B2 = 0,95**

Caratteristiche sociali **B3 = 1,00**

Caratteristiche di conservazione **B4 = 0,95**

$$B (0,95 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,95) = \underline{0,87}$$

C- Coeff. correttivo relativo all'unità immobiliare **C1 x C2 x C3 x C4 x C5**

Aspetti funzionali **C1 = 1.00 (dimensione ambienti normale)**

Aspetti funzionali **C2 = 0.95 (altre rifiniture caratteristiche normali)**

Varianti posizionali **C3 = 0.95 (alloggio Piano terra con giardino di pert.)**

Varianti dimensionali **C4 = 1.00 (taglio dimensionale dell'alloggio)**

Varianti di conservazione **C5 = 0.95 (opere generali)**

$$C (1,00 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,95) = \underline{0,87}$$

Pertanto applicando la riduzione complessiva pari a $(0,87 \times 0,87 \times 0,87) = 0,66$ si ottiene il valore di mercato da applicare alla **superficie commerciale che pari a 1.035,00€/m²** in seguito a tale operazione $(1.035,00€ \times m^2 \times 0,66) = € 683,10$



È così possibile determinare la stima del valore di mercato:

S.L. Lotto = Superficie commerciale pari a **96,21 mq**

$$V = 96,21 \text{ mq} \times \text{€ } 683,10 = \text{€ } 65.721,05$$

A tale valore occorre apportare le seguenti correzioni in detrazione:

1. DETRAZIONI RELATIVE AD ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA (C2)

Spese tecniche ed oneri per eliminare opere illegittime:

	• Sanzione relativa alla realizzazione di opere in assenza di autorizzazione = €	516,00
	• spese di istruttoria = €	200,00
	• Spese tecniche per la richiesta di SCIA in sanatoria = €	<u>1.500,00</u>
C1	Costo totale oneri	€ 2.216,00

2. DETRAZIONI PER MANCATA OPERATIVITÀ DELLA GARANZIA PER VIZI E MANCANZA DI QUALITÀ IN RELAZIONE ALLA VENDITA FORZATA

Il 3% segue: € 1.971,63

C2 Costo totale pari a euro = € 1.971,63

CALCOLO DEFINITIVO LOTTO UNICO

Il valore del Lotto a base d'asta, **Valore lotto unico**, è dato dal **Valore di stima V** al netto delle detrazioni di cui alle voci precedenti (**nn. c1-c2**) risulta:
V lotto unico = V - (C1+C2) = € 65.721,05 - (€ 2.216,00 + 1.971,63)

V lotto unico = € 65.721,05 - € 4.187,63 = € 61.533,87

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

Saviano, lì **16/06/2022**

**L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Antonio Lucio Panico**



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 217/2021 DEL R.G.E.

Lotto Unico - . PREZZO BASE € 61.533,87

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	MARIGLIANO (NA) – Masseria Facile N°31 – INTERNO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1000/1000
Tipologia immobile:	Appartamento Identificati al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part.223 , Sub. 102, Categoria A4 Rendita Euro € 154.94	Superficie calpestabile	62,79mq
		Superficie Lastrico solare	83,66mq
Stato conservativo:	Il cespite al suo interno si presenta in un cattivo stato di conservazione. Lo stabile appare conforme alla funzione a cui è destinato.		
Descrizione:	Il cespite in oggetto trattasi di un appartamento autonomo situato al piano terra di un agglomerato abitativo. Chiuso su due lati da altre abitazioni, si sviluppa su un solo livello è composto da due ambienti più un servizio. Fabbricato antecedente al 1940 facente parte del complesso di case che costituiva la masseria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	libero		

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S. V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.
Saviano, lì 16/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Antonio Lucio Panico



ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 – VERBALE DI ACCESSO

Allegato 2 – CERTIFICATO DI RESIDENZA- STATO CIVILE

Allegato 3 – ATTO DI COMPRAVENDITA

Allegato 4 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Visura storica – Elaborato planimetrico - Planimetria catastale

Allegato 5 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato 6 – GRAFICI DELLO STATO DEI LUOGHI

- Pianta
- Calcolo superfici

Allegato 7 – ISPEZIONE IPOTECARIA

Allegato 8 – Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia del Territorio (OMI)

