

All' ill.mo **Dott.ssa Antonella Paone**
Tribunale di Napoli NORD
Terza Sezione Civile - **Ufficio Esecuzioni Immobiliari-**

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. **135/2025/EI** (Su istanza della società **Kerdos SPV s.r.l.**, con sede legale in Milano, via Valtellina 15/17, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. **11924580969**, rappresentata e difesa dall'avv. **Felicità Fenaroli** con studio in Milano (MI) alla Piazzetta Guastalla n. 11 e contatto pec: **felicita.fenaroli@milano.pecavvocati.it**), nei confronti di: sig.ri **XXXXXXXXXXXXXXXX** (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx), **XXXXXXXXXXXXXXXX** (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx), **XXXXXXXXXXXXXXXX** (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx), **XXXXXXXXXXXXXXXX** (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx) e **XXXXXXXXXXXXXXXX** (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx).

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto **Ing. Antonio Di Fiore** nato a **Napoli** il **09/03/1987**, C.I. n. **CA09660RT**, C.F. **DFR NTN 87C09 F839E**, P. IVA. n.**08119581216** iscritto all' Albo degli Ingegneri della Provincia di **Napoli** sez. **A** col n. d' ordine **20821**, domiciliato in **Qualiano** (NA) alla via **C. Colombo 32** - tel./fax **081/19541917** ----- cell. **366/8005653**.

AVENDO RICEVUTO

In data **13 luglio 2025** nomina di **Esperto Estimatore** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Napoli NORD *dr.ssa Antonella Paone*, relativamente all' istanza di cui all' oggetto, con la precisazione di procedere alla stima degli immobili riportati in N.C.E.U. al foglio **30**, particella **113**, sub **2 - 3** siti in **Marano di Napoli (NA)**.

SI ATTENEVA

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

Con Osservanza

Ing. Antonio Di Fiore

Tribunale di Napoli NORD

Ufficio Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Es. Imm. Sub. RGE **135/2025/EI**

Avviata da società **Kerdos SPV s.r.l.** (c.f. 11924580969)

Contro sig.ri **xxxxxxxxxxxxxx** (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx), **xxxxxxxxxxxxxx** (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx), **xxxxxxxxxxxxxx** (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx), **xxxxxxxxxxxxxx** (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx), **xxxxxxxxxxxxxx** (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx) e **xxxxxxxxxxxxxx** (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx).

G.E.: Dr.ssa **Antonella Paone**

Stimatore: Ing. **Antonio Di Fiore**

- **Introduzione**

Con ordinanza in data **13 luglio 2025**, il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa **Antonella Paone** nominava esperto stimatore il sottoscritto Ing. **Antonio Di Fiore** con studio in **Qualiano**, in P.zza **J.F. Kennedy** n. **20**, regolarmente iscritto all'Albo degli **Ingegneri** della Provincia di **Napoli** al n. **20821**.

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.pc.

Il creditore procedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.** a firma del notaio Dott. **Vincenzo Calderini** emessa in data **22/04/2025** La **certificazione notarile sostitutiva** risale sino ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Essendo in presenza di deposito di certificazione notarile sostitutiva, si precisa che i dati catastali sia attuali che storici sono indicati nella suddetta certificazione.

Sommario

-QUESITI DEL GIUDICE-..... 2

-OPERAZIONI PERITALI -	3
-RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE-	4
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	4
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	12
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	15
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	17
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	18
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	19
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	21
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	22
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	23
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	24
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	24
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.	24
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	30
QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.	31
- CONCLUSIONI -	33

-QUESITI DEL GIUDICE-

QUESITO n. 1: *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*

QUESITO n. 2: *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*

QUESITO n. 3: *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*

QUESITO n. 4: *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*

QUESITO n. 5: *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*

QUESITO n. 6: *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

QUESITO N. 7: *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

QUESITO n. 8: *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

QUESITO n. 9: *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*

QUESITO n. 10: *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

QUESITO n. 11: *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*

QUESITO n. 12: *procedere alla valutazione dei beni.*

QUESITO n. 13: *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

QUESITO n. 14: *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

- OPERAZIONI PERITALI -

Al fine di rivestire la funzione di cui sono stato investito dall'Onorevole Giudicante, previo avviso a tutte le parti interessate, tramite convocazione effettuata dal Custode Giudiziario

nominato, Avv. **Camilla Perone Pacifico**, mi sono recato il giorno **31 luglio 2025**, alle ore **10:00** in **Marano di Napoli (NA)** alla via **Vicinale Svizzero n. 5**, presso l'area meglio identificato in catasto urbano al **Foglio 30 Particella 113 Sub 2 e 3**, al fine di esperire le adeguate e necessarie operazioni peritali. Il tutto come meglio specificato dal verbale redatto in tale sede. Nel corso dell'accesso si constatava che sul lotto, oggetto della presente, è edificata un immobile residenziale **UNIFAMILIARE**, dimora dei sig.ri **XXXXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXX** odierni debitori esecutati. Si specifica che, tale dimora, individuata in NCEU **Foglio 30 Particella 113 Sub 2 e 3** sono funzionalmente collegati tra loro tramite una scala interna, costituendo un'unica unità abitativa.

Si precisa in questa sede che l'odierno debitore era presente durante le attività programmate. Ragion per cui lo scrivente ed il custode nominato hanno consegnato la scheda informativa al debitore come prescritto all'interno del fascicolo: **“Linee guida per l'esperto nella redazione della relazione di stima ai sensi degli artt. 568 c.p.c e 173 bis disp. Att. C.p.c.” – Sezione C – Punto 3**. Rendendolo edotto su quelli che sono i temi salienti e le operazioni proprie della procedura.

-RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE-

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Oggetto di esecuzione sono gli immobili ubicati nel territorio di competenza del comune di **Marano di Napoli (NA)** alla via **Vicinale Svizzero n. 5** e così individuati in Catasto:

	Comune	Pro.	Indirizzo	F.	P.IIa	S.	Sup.	Categorie Catastali	Rendita	C.
1	Marano di Napoli	(NA)	Via Vicinale Svizzero n. 5	30	113	1	xxx	Bene Comune Non Censibile	xxx	xx
2	Marano di Napoli	(NA)	Via Vicinale Svizzero n. 5	30	113	2	65,00	A/3 - Abitazioni Economic.	268,56	2
3	Marano di Napoli	(NA)	Via Vicinale Svizzero n. 5	30	113	3	126	A/3 - Abitazioni Economic.	469,98	2

E' opportuno precisare che il bene individuato in NCEU al sub. **1**, quale c.d. "*bene comune non censibile*", non è altro che il cortile **PERTINENZIALE** e ad utilizzo **ESCLUSIVO** delle unità residenziali, segnatamente sub. 2 e 3. Tale cortile non è oggetto di pignoramento ma, tuttavia, data le sue caratteristiche **TIPOLOGICHE** e **FUNZIONALI**, **non può essere** in alcun modo slegato dalle unità che serve in maniera **ESCLUSIVA**. I beni su richiamati sono in **PIENA PROPRIETÀ PRO QUOTA** degli odierni esecutati. Di seguito i dati cardine, così come estratti dalle visure catastali allegare alla presente trattazione (Vedi **Allegato 05.0**):

Situazione degli intestati – Foglio 30 P.IIa 113 Sub. 2

> Intestati catastali	
>	[Redacted]
>	[Redacted]
>	[Redacted]
S	[Redacted]
>	[Redacted]
>	[Redacted]

In ordine alla titolarità, si rileva che, la stessa, deriva da:

Esperto Estimatore: **Ing. Antonio Di Fiore**

- 1) Con Atto di Donazione del **08/10/1986**, per notar dott. Giuseppe Rotondano con rep gen. n. **11.839** e racc. gen. n. **4.615**, registrato presso l'ufficio del registro atti pubblici di Napoli in data 21/10/1986 al n. 12084/B. Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli II il **24/10/1986** ai nn.ri **24229/19043**. I sig.ri

[REDACTED]

61D59 E9067), che accetta, la piena proprietà del seguente immobile sito in **Marano di Napoli** alla **località Bosco Grande**: la piena proprietà dell'appezzamento *“La seconda zonetta misura are due e centiare quattro (are*

[REDACTED]

Orazio. Detto immobile è indicato nel tipo di frazionamento n. 1105/86 come segue: Fol. 30 particella n. 95 (ex 32/c) are 02.04”. **SU TALE APPEZZAMENTO DI TERRENO VENNE, POI, EDIFICATO IL FABBRICATO OGGETTO DELLA PRESENTE TRATTAZIONE.;**

- 2) Con pratica catastale n. **NA0858081**, in atti dal **12/11/2007** – Tabella di variazione (n. **858081.1/2007**), la P.Ila 95 veniva soppressa per dare alla luce l'attuale P.Ila 113:

> Dati identificativi alla data di soppressione	
Comune di MARANO DI NAPOLI (E906) (NA)	Variazione in soppressione del 12/11/2007 , pratica n. NA0858081 , in atti dal 12/11/2007 - TABELLA DI VARIAZIONE(n.858081.1/2007)
Foglio 30 Particella 95	<i>La dichiarazione di Tabella di variazione ha:</i>
Numeri di mappa soppressi - Partita speciale 0	Comune: MARANO DI NAPOLI (E906) (NA)
	- costituito i seguenti immobili:
	<i>Foglio 30 Particella 113</i>
	- soppresso i seguenti immobili:
	<i>Foglio 30 Particella 95</i>

- 3) Con Atto di Compravendita del **25/06/2009**, per notar dott. Silvana Fabrocini, con rep. gen. n. **12172** e racc. n. **5571**, registrato in Aversa (CE) il 22/07/2009 al n. 3008/1T. Trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli II il **24/07/2009** ai nn. **46482/33690**.

[REDACTED]

sig.ri **xxxxx** [REDACTED] xxxxxxxxxxxxxxxx), in **comune ed indiviso** ed in parti uguali la **piena proprietà** dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Marano di Napoli (NA) alla via Vicinale Svizzero n. 4, oggi n. 5, e precisamente *“appartamento su due libelli piano terra e primo, composto da sette vani catastali, confinante con il cortile da*

Esperto Estimatore: **Ing. Antonio Di Fiore**

due lati e con l'appartamento sub. 2, individuato in NCEU al Foglio 30, P.IIa 113 e sub. 3."

Con il medesimo atto di compravendita, la sig.ra [REDACTED] (C.I. 61D59 E9067) vendeva ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (C.F. xxxxxxxxxxxxxxx) e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (C.F. xxxxxxxxxxxxxxx) in comune ed indiviso ed in parti uguali, la piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Marano di Napoli (NA) alla via Vicinale Svizzero n. 4, oggi n. 5, e precisamente *"appartamento al piano terra, composto da quattro vani catastali, confinante con il cortile da due lati e con l'appartamento sub. 3, individuato in NCEU al Foglio 30, P.IIa 113 e sub. 2."*

Per completezza di trattazione, si evidenzia che il fabbricato, oggetto della presente consulenza, è stato edificato **IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO** sulla zona di terreno sita in **Marano di Napoli (NA)**, in località **Bosco Grande** *"La seconda zonetta misura are due e*

30 particella n. 95 (ex 32/c) are 02.04", così come da Atto di Donazione del **08/10/1986**, per notar dott. Giuseppe Rotondano con rep gen. n. **11.839** e racc. gen. n. **4.615**.

In ordine a quelli che sono i **diritti reali pignorati** si precisa che quelli indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati, così come riportato in precedenza.

Come da indagini catastali effettuate dallo scrivente, i beni oggetto della esecuzione immobiliare risultano, alla data in cui si scrive, censiti all'interno del N.C.E.U. del territorio di competenza del Comune di **Marano di Napoli** prov. **(NA)** con i seguenti identificativi:

	Comune	Pro.	Indirizzo	F.	P.IIa	S.	Sup.	Categorie Catastali	Rendita	C.
1	Marano di Napoli	(NA)	Via Vicinale Svizzero n. 5	30	113	1	xxx	Bene Comune Non Censibile	xxx	xx
2	Marano di Napoli	(NA)	Via Vicinale Svizzero n. 5	30	113	2	65,00	A/3 - Abitazioni Economic.	268,56	2
3	Marano di Napoli	(NA)	Via Vicinale Svizzero n. 5	30	113	3	126	A/3 - Abitazioni Economic.	469,98	2

E' opportuno precisare che il bene individuato in NCEU al sub. 1, quale c.d. *"bene comune non censibile"*, non è altro che il cortile **PERTINENZIALE** e ad utilizzo **ESCLUSIVO** delle unità residenziali, segnatamente sub. 2 e 3. Tale cortile non è oggetto di pignoramento ma,

Esperto Estimatore: **Ing. Antonio Di Fiore**

tuttavia, data le sue caratteristiche **TIPOLOGICHE** e **FUNZIONALI**, **non può essere** in alcun modo slegato dalle unità che serve in maniera **ESCLUSIVA**. I beni, su riportati, formano un **UNICO INVOLUCRO** edilizio dotato di spazi esterni e di accesso diretto alla pubblica via. Il piano primo ed il piano secondo sono, tramite una scala interna, funzionalmente collegati creando così un'unica unità residenziale la quale, ad oggi, è occupata da:

- a. il sig. **xxxxxxxxxxxxxx**, è residente in **Marano di Napoli (NA)**, alla via **Vicinale Svizzero n. 5. Dal 21 agosto 2007;**
- b. il sig. **xxxxxxxxxxxxxx**, è residente in **Marano di Napoli (NA)**, alla via **Vicinale Svizzero n. 5. Dal 21 agosto 2007;**
- c. la sig.ra **xxxxxxxxxxxxxx**, è residente in **Marano di Napoli (NA)**, alla via **Vicinale Svizzero n. 5. Dal 21 agosto 2007;**

Il fabbricato non risulta essere costituito in condominio. Gli spazi esterni sono destinati a giardino e cortile pavimentato per accogliere auto e mezzi vari. Tramite il cortile si ha accesso diretto al piano terra del compendio edilizio di cui, una quota parte destinata a garage, e la restante parte a cucina/salone con relativi servizi igienici. L'accesso a tali spazi, dalla pubblica via, è sia carrabile che pedonale. In merito a tale unità si dirà meglio in seguito.

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto. Al fine di una esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento, si riporta qui di seguito un **confronto delle foto satellitari**, reperite dal web tramite google.maps, con le **mappe catastali**, reperite presso gli enti competenti. (Vedi **Allegato 05**)



Figura 1: Foto Satellitare Google MAPS



Figura 2: Elaborato di Mappa Catastale



Figura 3: Foto Satellitare Google Maps 3d

Come si può osservare, nell'estratto di mappa catastale l'edificio viene riportato in maniera **conforme** allo stato dei luoghi e, quindi, risulta **ESSERE CONFORME** allo stato effettivo dei luoghi. Ration per cui, prima di aver provveduto alle dovute operazioni urbanistiche **non** bisognerà provvedere all'aggiornamento dell'Elaborato Mappale, in sede catastale.

LOTTO 1 – UNICO

Il quale risulta essere composto dalle seguenti unità immobiliari, così individuate in NCEU: Foglio 30 P.IIIa 113 Sub. **1 – 2 – 3**. Considerato che i cespiti sub. **2 – 3** sono funzionalmente collegati ed asserviti dalle are comuni in NCEU sub. **1**, si procederà ad una descrizione univoca ed omogenea degli stessi. Come detto tale sub. **1**, pur non essendo oggetto di pignoramento, per le sue caratteristiche tipologico/funzionali non può essere in alcun modo slegato dall'involucro edilizio che serve in maniera esclusiva. S

L'unità residenziale risulta ripartita su due livelli, piano terra e primo, scandendo in maniera e ordinata gli spazi e le relative funzioni. Al piano terra abbiamo la c.d. "zona giorno", con adiacente garage collegato direttamente alla zona giorno, mentre al piano primo abbiamo la c.d. "zona notte". Le funzioni sono così ripartite:

- **zona giorno:** con accesso diretto nel salone cucina ed adiacente garage, tale zona giorno è servita da adeguate finestre che affacciano sugli spazi esterni e sul patio funzionalmente collegato alla cucina interna. La luminosità, sia naturale che artificiale, garantisce un'adeguata tenuta e godibilità degli spazi interni, rendendoli agibili e fruibili. La zona giorno risulta servita da un locale servizio igienico il quale è posto in continuità ed adiacenza alla zona cucina. Si dà atto di uno stato conservativo di livello **Medio/Alto**;
- **zona notte:** collegata alla zona giorno tramite una scala in terna in cemento armato, posta in adiacenza all'ingresso. Questa risulta composta da n. **3** camere da n. **2** servizi igienici a servizio di quest'ultime. Il piano risulta dotato, anche, di locale piccolo studiolo. Tali ambienti sono distribuiti a mezzo disimpegno che ripartisce anche le due zone richiamate in precedenza. La luminosità, sia naturale che artificiale, garantisce un'adeguata tenuta e godibilità degli spazi interni, rendendoli agibili e fruibili. Le camere sono dotate di ampie balconate, una posta sul fronte principale ed, una seconda, posta su quello laterale, in corrispondenza del patio esterno in legno. Si dà atto di uno stato conservativo di livello **Medio/Alto**;

Di seguito, in maniera puntuale, vengono riportati tutti i dati maggiormente significativi, sotto un aspetto catastale, relativi ai cespiti oggetto di esecuzione:

FOGLIO 30 P.LLA 113 SUB. 2

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/07/2025

Dati identificativi: Comune di **MARANO DI NAPOLI (E906) (NA)**
Foglio 30 Particella 113 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MARANO DI NAPOLI (E906) (NA)**
Foglio 30 Particella 113

Classamento:

Rendita: **Euro 268,56**
Categoria A/3^a, Classe 2, Consistenza 4 vani
Foglio 30 Particella 113 Subalterno 2

Indirizzo: VIA VICINALE SVIZZERO n. 4 Piano T

Dati di superficie: Totale: **65 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **65 m²**

FOGLIO 30 P.LLA 113 SUB. 3

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/07/2025

Dati identificativi: Comune di **MARANO DI NAPOLI (E906) (NA)**
Foglio 30 Particella 113 Subalterno 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MARANO DI NAPOLI (E906) (NA)**
Foglio 30 Particella 113

Classamento:

Rendita: **Euro 469,98**
Categoria A/3^a, Classe 2, Consistenza 7 vani
Foglio 30 Particella 113 Subalterno 3

Indirizzo: VIA VICINALE SVIZZERO n. 4 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: **126 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **119 m²**

NOTE CATASTALI ESPERTO: Non si riscontrano variazioni, in merito ai dati identificativi essenziali effettuate dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio, che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento. Le difformità riscontrate sono relative alla toponomastica, numero civico, dei beni oggetto di esecuzione. Di contro, in ordine alla rappresentazione planimetrica degli ambienti **non vi è conformità** tra stato dei luoghi e quanto depositato presso la competente agenzia del territorio.

CONFINI LOTTO 1: Passiamo ora ad indentificare, per ciascun cespite costituenti il LOTTO 1 i rispettivi confini. Come desunto sia dalle planimetrie catastali, che dagli estratti di mappa, nonché durante gli accessi effettuati, tutti i beni costituenti il lotto individuato, confinano con **giardino/cortile** individuata in catasto al il lotto individuato confina: **Foglio 30 Particella 113 Sub 1**. Classificato quale Bene Comune non Censibile.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

Nella data prestabilita per l'inizio delle attività peritali, identificato i beni oggetto di esecuzione il quale, si ricorda in questa sede, è così individuato:

	Comune	Pro.	Indirizzo	F.	P.Ila	S.	Sup.	Categorie Catastali	Rendita	C.
1	Marano di Napoli	(NA)	Via Vicinale Svizzero n. 5	30	113	1	xxx	Bene Comune Non Censibile	xxx	xx
2	Marano di Napoli	(NA)	Via Vicinale Svizzero n. 5	30	113	2	65,00	A/3 - Abitazioni Economic.	268,56	2
3	Marano di Napoli	(NA)	Via Vicinale Svizzero n. 5	30	113	3	126	A/3 - Abitazioni Economic.	469,98	2

Come già detto, nel corso dell'accesso su richiamato, si è riscontrata la presenza di un involucro edilizio costituito da n. 2 livelli. Tutti **FUORI TERRA**. Dell'intero compendo immobiliare si è dato riscontro sia metrico che fotografico. Le consistenze superficiali nonché la distribuzione degli ambienti rilevate in loco in data **31/07/2025**, **non sono conformi con quanto riportato negli elaborati grafici depositati presso il competente ufficio del territorio.**

Le difformità riscontrate sono le seguenti: -) Sub. 3: Nel locale garage sono stati realizzati n. 2 finestroni non riportati nella corrispondente scheda catastale; -) Sub. 2: Risulta realizzato patio esterno ligneo, in continuità con la cucina/salone. Risulta, inoltre, una diversa distribuzione interna in quanto, rispetto alla planimetria catastale rinvenuta, risultano demoliti alcuni tramezzi previsti in corrispondenza dell'ingresso;

Contestualmente venivano effettuate le necessarie misurazioni con l'ausilio di rollina metrica tradizionale, per la misurazione delle distanze orizzontali, e metro rigido di legno, per la misurazione delle distanze verticali, tali riscontri vengono riportati in allegato alla presente (Vedi **Allegato 3.1 e 3.2**).

In tale data, come si può riscontrare da verbale allegato redatto, e depositato dal custode nominato, si è constatato che i cespiti risultano occupati dai seguenti debitori eseguiti:

- a. il sig. **xxxxxxxxxxxxxx**, è residente in **Marano di Napoli (NA)**, alla via **Vicinale Svizzero n. 5**. Dal **21 agosto 2007**;
- b. il sig. **xxxxxxxxxxxxxx**, è residente in **Marano di Napoli (NA)**, alla via **Vicinale Svizzero n. 5**. Dal **21 agosto 2007**;
- c. la sig.ra **xxxxxxxxxxxxxx**, è residente in **Marano di Napoli (NA)**, alla via **Vicinale Svizzero n. 5**. Dal **21 agosto 2007**;

L' **UNITA' IMMOBILIARE A CARATTERE RESIDENZIALE**, di cui fa parte il lotto n.1, posta al piano **terra e primo** del compendio immobiliare di via **Vicinale Svizzero**. I due piani sono collegati tramite una scala interna, generando un unicum funzionale. L'unità residenziale in parola, segnatamente sub.4, risulta composta da una superficie totale di circa **180 mq** ripartiti su un due livelli, piano Terra e Primo. Al piano terra abbiamo la c.d. "zona giorno", con adiacente garage collegato direttamente alla zona giorno, mentre al piano primo abbiamo la c.d. "zona notte". Le funzioni sono così ripartite:

- **zona giorno**: con accesso diretto nel salone cucina ed adiacente garage, tale zona giorno è servita da adeguate finestre che affacciano sugli spazi esterni e sul patio funzionalmente collegato alla cucina interna. La luminosità, sia naturale che artificiale, garantisce un'adeguata tenuta e godibilità degli spazi interni, rendendoli agibili e fruibili. La zona giorno risulta servita da un locale servizio igienico il quale è posto in continuità ed adiacenza alla zona cucina. Si dà atto di uno stato conservativo di livello **Medio/Alto**;

zona notte: collegata alla zona giorno tramite una scala in terna in cemento armato, posta in adiacenza all'ingresso. Questa risulta composta da n. **3** camere da n. **2** servizi igienici a servizio di quest'ultime. Il piano risulta dotato, anche, di locale piccolo studiolo. Tali ambienti sono distribuiti a mezzo disimpegno che ripartisce anche le due zone richiamate in precedenza. La luminosità, sia naturale che artificiale, garantisce un'adeguata tenuta e godibilità degli spazi interni, rendendoli agibili e fruibili. Le camere sono dotate di ampie balconate, una posta sul fronte principale ed, una seconda, posta su quello laterale, in corrispondenza del patio esterno in legno. Si dà atto di uno stato conservativo di livello **Medio/Alto**;

Gli spazi interni sono tenuti con un livello **Medio/Alto**, le pareti sono intonacate e tinteggiate, di contro le superfici destinate ad accogliere i servizi igienici sono rifinite con rivestimenti ceramici di qualità **Medio/Alto** tali da garantire un idoneo stato di igiene e

salubrità degli ambienti. Gli infissi interni sono in legno, a battente, per quelli che sono gli spazi interni. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio a taglio termico e protetti, nelle parti esterne, tramite serramenti in ferro del tipo c.d. “*napoletana*”. Gli immobili versano in uno stato conservativo **Medio/Alto** e non vi è la necessità di interventi manutentivi impellenti.



Figura 4: Spazi Esterni

Per quanto concerne l'**attestato di prestazione energetica (A.P.E.)** dall'atto di acquisto non era presente alcun A.P.E.. Attualmente non è stato fornito alcun attestato che possa giustificare la sua presenza o meno. Seguendo i prezzi di mercato, il costo medio per l'acquisizione di un'APE, è pari a **250,00 €**

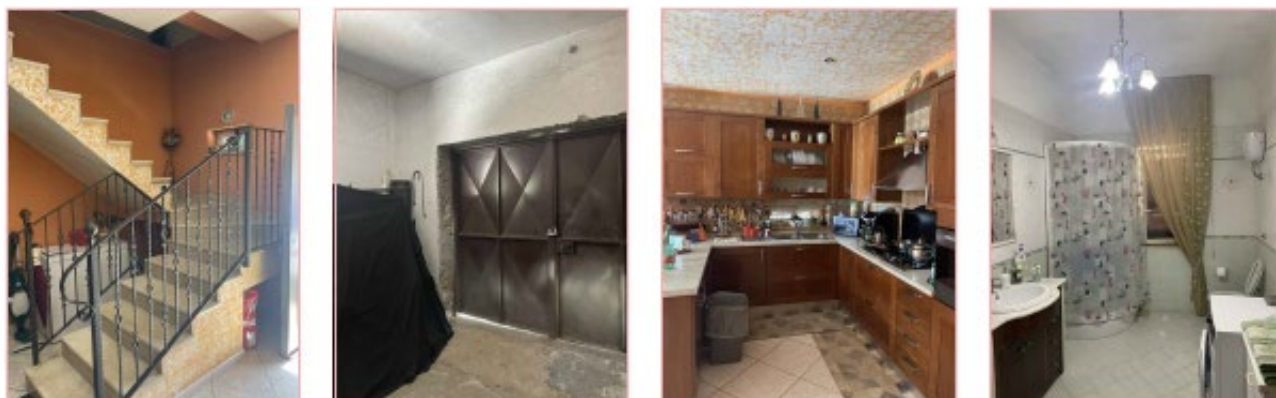


Figura 5: Piano TERRA

Al fine di meglio definire, anche da un punto di vista spaziale e materico l'immobile oggetto della presente, oltre alla descrizione di tutti gli ambienti e di tutte le caratteristiche che lo compongono lo scrivente, di seguito, ha ritenuto opportuno riportare le foto maggiormente significative, per le restanti si invita il lettore a visionare il report fotografico riportato in allegato alla presente. (Vedi **Allegato 2**).

**Figura 6: Piano PRIMO**

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Al fine di dare risposta nel migliore dei modi al seguente quesito lo scrivente ha provveduto all'acquisizione del seguente materiale catastale: -) Elaborato di tipo mappale; -) Elaborato Planimetrico; -) Visura catastale; -) Planimetria Catastale (Vedi **Allegato 05**).

Situazione dell'unità immobiliare – CESPITE:

	Comune	Pro.	Indirizzo	F.	P.IIIa	S.	Sup.	Categorie Catastali	Rendita	C.
1	Marano di Napoli	(NA)	Via Vicinale Svizzero n. 5	30	113	1	xxx	Bene Comune Non Censibile	xxx	xx
2	Marano di Napoli	(NA)	Via Vicinale Svizzero n. 5	30	113	2	65,00	A/3 - Abitazioni Economic.	268,56	2
3	Marano di Napoli	(NA)	Via Vicinale Svizzero n. 5	30	113	3	126	A/3 - Abitazioni Economic.	469,98	2

Situazione degli intestati – Foglio 30 P.IIIa 113 Sub. 2

> [Intestati catastali](#)

Situazione degli intestati – Foglio 30 P.IIIa 113 Sub. 3



Con riferimento ai cespiti si precisa in questa sede l'**esatta corrispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con i dati indicati all'interno degli elaborati prodotti dalle sedi competenti. I dati riportati in visura sono conformi a quanto riportato in loco. Ad eccetto del numero civico, infatti in visura viene riportato il civico n. 4, mentre in realtà è il civico n. 5.

Per ciascuno dei beni, oggetto di esecuzione, si può affermare quanto segue:

- **Mappa Catastale:** Risulta depositato presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali e lo stesso **È CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI;**
- **Elaborato Planimetrico:** Risulta depositato presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali e lo stesso **È CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI;**
- **Visure Catastali:** **Vi è conformità** sostanziale tra quanto riportato in visura e quanto presente allo stato di fatto. Si segnala, con riferimento a tutti i cespiti, una **NON CONFORMITÀ FORMALE** relativa al civico indicato nella toponomastica riportata. Ragion per cui si dovrà provvedere, a mezzo di tecnico abilitato, all'aggiornamento di tale condizione;
- **Planimetrie Catastali:** Sul punto si specifica quanto segue:
 - o **F. 3 P.IIa 113 Sub. 3:** **NON VI È CONFORMITÀ** formale tra quanto riportato in planimetria e quanto presente allo stato di fatto. Nel corso dell'accesso del **31 luglio 2025** si è appurata la presenza di n. 2 finestroni, nel locale garage, non riportati in catasto. Ragion per cui si dovrà provvedere, a mezzo di tecnico abilitato, a deposito da pratica DOCFA per l'aggiornamento della c.d. "*scheda catastale*"; (Vedi **Allegato 03.1**)
 - o **F. 3 P.IIa 113 Sub. 2:** **NON VI È CONFORMITÀ** formale tra quanto riportato in planimetria e quanto presente allo stato di fatto. Nel corso dell'accesso del **31 luglio 2025** si è appurata la presenza di un PATIO in LEGNO non assentito né in sede catastale e né, tanto meno, in sede urbanistica, inoltre si segnala una differente distribuzione degli spazi interni. Ragion per cui si dovrà provvedere, a mezzo di tecnico abilitato, a

Esperto Estimatore: **Ing. Antonio Di Fiore**

deposito da pratica DOCFA per l'aggiornamento della c.d. "scheda catastale"; (Vedi **Allegato 03.1**)

Come già detto in precedenza, si ribadisce che le due unità immobiliari, in catasto sub. 2 e 3, sono di fatto fuse in un'unica soluzione e collegate verticalmente tramite scala di collegamento interna in CLS.

Non si riscontrano variazioni, in merito ai dati identificativi essenziali effettuate dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio, che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento. Le difformità riscontrate sono relative alla toponomastica dei beni oggetto di esecuzione.

Bisognerà provvedere al dovuto allineamento catastale. Al fine di allineare la differente toponomastica vi è la necessità di presentare, a mezzo tecnico abilitato, pratica DOCFA. Il costo relativo a tale attività si assume pari a **700,00 €**

Gli importi, su richiamati, si intendono al netto degli oneri di legge.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: - quota di **PIENA PROPRIETA'** proprietà di **unità residenziale con annesso garage e posti auto esterni** ubicato in **Marano di Napoli (NA)**, alla via **Vicinale Svizzero n. 5**, piano **Terra/Primo**. Il lotto risulta costituito da un'unità residenziale, posta al piano terra e primo, con adiacente garage direttamente collegato alla zona giorno dell'unità residenziale. Tutti gli spazi, sia interni che esterni, sono tenuti con un livello **Medio/Alto** Tutti i beni, costituenti il lotto, confinano ed hanno affaccio, su tutti i fronti, con **Cortile ESCLUSIVO** in catasto **Foglio 6 Particella 5461 Sub 1**. I cespiti, costituenti il lotto, risultano individuati nel NCEU del comune di **Marano di Napoli (NA)** al **Foglio 3 Particella 113 Sub 1/2/3**; il fabbricato **risulta regolarmente accatastato, non risulta** ordine di demolizione del bene; ai sensi dell'ultimo strumento urbanistico approvato ricade in zona **"ZONA E1 – ZONA OMOGENEA AGRICOLA DI TUTELA AMBIENTALE"**. Sotto un profilo urbanistico risultano pendenti, presso l'Ente Comunale, n. 2 pratiche di condono edilizio, segnatamente pratica n. **510 e 511**.

PREZZO BASE **210.048,98 €**

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Al fine di dare compiuta risposta al seguente quesito, si riportano di seguito tutti i passaggi di proprietà che hanno interessato il bene:

- 1) Con Atto di Donazione del **08/10/1986**, per notar dott. Giuseppe Rotondano con rep gen. n. **11.839** e racc. gen. n. **4.615**, registrato presso l'ufficio del registro atti pubblici di Napoli in data 21/10/1986 al n. 12084/B. Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli II il **24/10/1986** ai nn.ri **24229/19043**. I sig.ri

[REDACTED]

61D59 E9067), che accetta, la piena proprietà del seguente immobile sito in MARANO alla località Bosco Grande: la piena proprietà dell'appezzamento "La seconda zonetta misura are due e centiare quattro (are 02.04) e confina: con

P [REDACTED]
C [REDACTED]

indicato nel tipo di frazionamento n. 1105/86 come segue: Fol. **30** particella n. **95** (ex 32/c) are 02.04". **SU TALE APPEZZAMENTO DI TERRENO VENNE, POI, EDIFICATO IL FABBRICATO OGGETTO DELLA PRESENTE TRATTAZIONE.;**

- 2) Con pratica catastale n. **NA0858081**, in atti dal **12/11/2007** – Tabella di variazione (n. **858081.1/2007**), la P.Ila 95 veniva soppressa per dare alla luce l'attuale P.Ila 113:

> Dati identificativi alla data di soppressione	
Comune di MARANO DI NAPOLI (E906) (NA)	Variazione in soppressione del 12/11/2007 , pratica n. NA0858081, in atti dal 12/11/2007 - TABELLA DI VARIAZIONE(n.858081.1/2007)
Foglio 30 Particella 95	<i>La dichiarazione di Tabella di variazione ha:</i>
Numeri di mappa soppressi - Partita speciale 0	Comune: MARANO DI NAPOLI (E906) (NA)
	- costituito i seguenti immobili: Foglio 30 Particella 113
	- soppresso i seguenti immobili: Foglio 30 Particella 95

- 3) Con Atto di Compravendita del **25/06/2009**, per notar dott. Silvana Fabrocini, con rep. gen. n. **12172** e racc. n. **5571**, registrato in Aversa (CE) il 22/07/2009 al n.



Esperto Estimatore: **Ing. Antonio Di Fiore**

3008/1T. Trascritto pre: [REDACTED] **2009** ai nn. **46482/33690**. La sig.ra [REDACTED] vendeva ai sig.ri **XXXXXXXXXXXXXXXX** (C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXX**), **XXXXXXXXXXXXXXXX** (C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXX**), in **comune** ed **indiviso** ed in parti uguali la **piena proprietà** dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Marano di Napoli (NA) alla via Vicinale Svizzero n. 4, oggi n. 5, e precisamente *“appartamento su due libelli piano terra e primo, composto da sette vani catastali, confinante con il cortile da due lati e con l'appartamento sub. 2, individuato in NCEU al Foglio 30, P.IIa 113 e sub. 3.”*

Con il medesimo atto di compravendita, la sig.ra [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) vendeva ai sig.ri **XXXXXXXXXXXXXXXX** (C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXX**), **XXXXXXXXXXXXXXXX** (C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXX**) e **XXXXXXXXXXXXXXXX** (C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXX**) in comune ed indiviso ed in parti uguali, la piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Marano di Napoli (NA) alla via Vicinale Svizzero n. 4, oggi n. 5, e precisamente *“appartamento al piano terra, composto da quattro vani catastali, confinante con il cortile da due lati e con l'appartamento sub. 3, individuato in NCEU al Foglio 30, P.IIa 113 e sub. 2.”*

Per qualsivoglia approfondimento si rimanda alla documentazione allegata alla presente. (Vedi **Allegato 04.0, 04.1**)

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Come emerge dal C.D.U. prot. n. **38071** del **24/09/2025** (Vedi **Allegato 06.0**) il lotto di terreno, su cui sorgono i beni oggetto di esecuzione, ricadono in zona urbanistica:

Sulle particelle sono indicate, sia il Mappale, sia la Zona P.R.G. e l'Obbligo di Piano Attuativo:

Foglio	Mappali	Zona P.R.G.	Obbligo di Piano Attuativo
30	113	E/1	

Lo stesso, **NON È GRAVATO** di livelli o censi di uso civico e non ricade in ambito e aree demaniale. (Vedi **Allegato 06.0**)

Il fabbricato, in cui insistono i beni oggetto di esecuzione, è stato realizzato **in assenza di titolo edilizio**, e, ad oggi, risultano ancora pendenti n. 2 Domande di Condono, ancora non correttamente evase. A seguire l'analisi di queste ultime:

- a. Domanda di Condono, di cui alla Legge n. 326/03, prot. n. **32261** del **10/12/2004**. Pratica di Condono n. 511: Tale domanda, in ditta sig. **xxxxxxxxxxxxxxxx** (C.F. **xxxxxxxxxxxxxxxx**) ha ad oggetto il bene ricadente nel territorio del comune di Marano di Napoli (NA) ed individuati in NCEU al F. 30 P.IIIa 113 Sub. **2**.

Dall'analisi della documentazione, reperita presso l'Ente Comunale, emerge che per addivenire ad una corretta definizione della pratica in parola bisognerà: 1) procedere ad attività tecniche, dando risposta alla richiesta di integrazione prot. n. **1457** del **23/05/2008**. I costi per le attività professionali a farsi si assumono pari a **2.000,00 € oltre oneri**; 2) Versare la somma residua degli Oneri Concessori pari a **5.825,00 €** Ragion per cui vi sono costi totali da sostenere pari a **7.825,00 € oltre oneri**. (Vedi **Allegato 06.1**)

- b. Domanda di Condono, di cui alla Legge n. 326/03, prot. n. **32262** del **10/12/2004**. Pratica di Condono n. 510: Tale domanda, in ditta sig. **xxxxxxxxxxxxxxxx** (C.F. **xxxxxxxxxxxxxxxx**) ha ad oggetto il bene ricadente nel territorio del comune di Marano di Napoli (NA) ed individuati in NCEU al F. 30 P.IIIa 113 Sub. **3**.

Dall'analisi della documentazione, reperita presso l'Ente Comunale, emerge che per addivenire ad una corretta definizione della pratica in parola bisognerà: 1) procedere ad attività tecniche, dando risposta alla richiesta di integrazione prot. n. **1482** del **27/05/2008**. I costi per le attività professionali a farsi si assumono pari a **2.000,00 € oltre oneri**; 2) Versare la somma residua degli Oneri Concessori pari a **5.825,00 €** Ragion per cui vi sono costi totali da sostenere pari a **7.825,00 € oltre oneri**. (Vedi **Allegato 06.2**)

Considerato che, ai sensi della Legge 326/2003, era previsto un limite volumetrico per singola istanza di **750,00 mc**. Considerato che nel corso dell'accesso del **31 luglio 2025** è emerso che le due unità immobiliari, in catasto sub. 2 e 3, sono di fatto **fuse in un'unica** soluzione e collegate verticalmente tramite scala di collegamento interna in CLS. In via preliminare alla conclusione delle domande di condono, in precedenza riportate, si dovrà provvedere ad un ripristino dello stato dei luoghi, tale da garantire la corretta definizione delle stesse. Per tali attività di ripristino si assume un costo pari a **1.500,00 € oltre oneri**.

Si specifica che, nell'alveo delle pratiche di condono su richiamate, il tecnico incaricato si dovrà occupare anche di sanare, sotto un profilo urbanistico anche le difformità catastali rilevate: -) n. 2 finestroni realizzati nel garage; -) n. 1 patio in legno realizzato in continuità alla cucina/salone;

Ne emerge che per il raggiungimento della tanto agognata conformità urbanistica i costi da sostenere sono i seguenti: $7.825,00 + 7.825,00 + 1.500,00 = \dots\dots$ **17.150,00 € oltre oneri.**

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Come si evince dal verbale di sopralluogo del **31/07/2025**, in precedenza citato, in qualità di debitori eseguiti erano presenti:

- a. sig. **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nato a Quarto (NA) il 19/03/1956, residente in Marano di Napoli (NA) alla via Vicinale Svizzero n. 5;
- b. sig.ra 
(NA) ;
- c. sig. **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nato a Napoli (NA) il 12/06/1983, residente in Marano di Napoli (NA) alla via Vicinale Svizzero n. 5;
- d. sig.ra **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nata a Napoli (NA) il 03/04/1982, ed ivi residente alla via Pier Paolo Pasolini n. 75;

erano presenti all'atto del predetto sopralluogo, ed ha garantito l'accesso presso i luoghi di causa. Giova ricordare, in primo luogo, che gli immobili oggetto della presente esecuzione sono i seguenti:

- 01.0 immobile sito in Marano di Napoli (NA), al via Vicinale Svizzero n. 4 piano T riportato nel NCEU del comune di Marano di Napoli al foglio **30**, particella **113**, subalterno **2**, categoria A/3 – Abitazione di tipo economico, classe 2, rendita 265,56 euro. Con consistenza pari a 4 vani catastali e Superficie Totale pari a 65,00 mq;
- 02.0 immobile sito in Marano di Napoli (NA), al via Vicinale Svizzero n. 4 piano T - I riportato nel NCEU del comune di Marano di Napoli al foglio **30**, particella **113**,

Esperto Estimatore: **Ing. Antonio Di Fiore**

subalterno **3**, categoria A/3 – Abitazione di tipo economico, classe 2, rendita 469,98 euro. Con consistenza pari a 7 vani catastali e Superficie Totale pari a 126,00 mq;

Le unità residenziali, oggetto di esecuzione, sono occupate dai sig.ri sig.ri **XXXXXXXXXXXXXXXX** (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx), **XXXXXXXXXXXXXXXX** (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx), **XXXXXXXXXXXXXXXX** (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx), quale dimora. La residenza, dei nominativi riportati in precedenza, risulta registrata presso il comune di **MARANO DI NAPOLI (NA)** alla **VIA VICINALE SVIZZERO N. 5**. Di contro, per i restanti due esecutati si ha il seguente stato dell'arte:

- il sig. **XXXXXXXXXXXXXXXX** (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx) risulta residente in Marano di Napoli (NA) alla via Vicinale Bosco n. 19 – Scala A – Interno 4, dal 18/04/2017;
- la sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXX** (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx) risulta residente in Napoli (NA) alla via Pier Paolo Pasolini n. 78, dal 12/06/2012;

Per qualsivoglia approfondimento si rimanda alla documentazione posta in allegato alla presente.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dall'esame della documentazione allegata dal creditore precedente e da quella rintracciata dal sottoscritto C.T.U., reperita presso Uffici Comunali – Catasto – Conservatoria (Vedi **Allegato 5.0, 6.0, 6.1, 6.2, 6.3, 7.0, 7.1, 7.2, 9.0**), non sono emersi ulteriori vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare si conferma in questa sede che:

- Dalle Ispezioni Ipotecarie effettuate presso la Competente Conservatoria **non risultano** trascritte e nè, tanto meno, pendenti ulteriori procedimenti giudiziari civili;
- Da quanto a conoscenza dello scrivente C.T.U., che ha provveduto a recuperare presso i comuni competenti tutta la documentazione necessaria, **non vi sono** convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Così come si evince dai certificati emessi dal Comune di **Napoli (NA)** si ha, sotto il profilo anagrafico di matrimonio, il seguente stato dell'arte:

Esperto Estimatore: **Ing. Antonio Di Fiore**

- o La sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata il 05/04/1982 a Napoli (NA) ed il sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato il 22/11/1973 a Napoli con C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** si sono **coniugati** in data **30/09/2010** A **Napoli (NA)**;
 - o La sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata il 12/06/1983 a Napoli (NA) ed la sig.ra Di **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato il 22/11/1989 a Napoli con C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, si sono **coniugati** in data **13/02/2020** A **Napoli (NA)**;
 - o Il sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato il 16/01/1988 a Napoli (NA) risulta NON CONIUGATO;
 - o Il sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a Quarto (NA) il 19/03/1956 e la sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** a Napoli (NA) il 18/04/1959, si sono **coniugati** in data **14/06/1980** A **Napoli (NA)**;
- **Non risultano** comunioni matrimoniali dei beni o comunioni legali. Ciascuno degli esecutati, per la sua quota, risulta essere pieno proprietario;
 - **Non risultano** provvedimenti impositivi di vincoli storico – artistici;
 - Dai Registri Immobiliari consultati **non è emerso** alcun atto impositivo di servitù.

In caso di confronti e ulteriori approfondimenti degli aspetti qui richiamati si invita l'Onorevole Giudicante a visionare la documentazione allegata in calce alla presente.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. **38071** del **24/09/2025**, inerente allo strumento urbanistico attualmente vigente sul territorio di **MARANO DI NAPOLI (NA)** l'immobile ricade, sotto un profilo urbanistico, in **ZONA E1 – ZONA OMOGENEA AGRICOLA DI TUTELA AMBIENTALE** di cui P.R.G. vigente, nel su detto Comune, dal 16/02/1987, approvato con Decreto del P.G.P. n. 8 del 30/01/1987. Sul punto si specifica che, dall'analisi delle NTA attualmente vigenti, per la zona urbanistica in questione si apprende che sulla particella in questione: -) Vige Vincolo Paesistico e Vincolo Idrogeologico; -) rientra nella delimitazione della "Zona Rossa" dei Campi Flegrei; -) vige il Rischio Frana R1 (Rischio Moderato) e Rischio Frana R2 (Rischio Medio). Per qualsivoglia approfondimento, si rimanda alla documentazione allegata alla presente. (Vedi **Allegato 06.0**)

Per qualsiasi approfondimento si rimanda alla documentazione riportata in allegato alla presente.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Come già ampiamente discusso e dimostrato tramite la documentazione, raccolta presso gli enti preposti, e allegata alla presente relazione. **Sui beni pignorati non gravano pesi ed oneri di altro tipo.**

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Si ricorda in questa sede, come già enunciato precedentemente, che nel fabbricato dove è allocato l'immobile oggetto del presente procedimento **non risulta costituito** in condominio.

- **Non ci sono** spese condominiali ordinarie annue da sostenere e nè tanto meno spese di gestione fisse – **non è costituito alcun condominio.**
- **Non ci sono** spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – **non è costituito alcun condominio;**
- **Non ci sono** ulteriori procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Stimare l'immobile equivale a formulare un giudizio di valore che deve essere oggettivo, condizionato a particolari situazioni concrete e pur tuttavia generalmente valido, pertanto deve basarsi sul concetto di ordinarità. Punto principale del presente quesito è quello di determinare il valore di mercato del compendio oggetto della presente relazione.

La stima del valore di mercato di immobili con aree esterne, esclude esplicitamente l'impiego del procedimento monoparametrico basato su un unico parametro di stima, perché comprende due tipi di superfici: **Le superfici del fabbricato e le aree esterne.**

Nella migliore prassi professionale, la valutazione degli immobili si svolge con i tre procedimenti di stima: **“market approach”**, **“income approach”** e **“cost approach”**, questi compendiano la valutazione riferendola rispettivamente al mercato, alla redditività e alle componenti degli immobili.

Il **market approach** è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

Il MCA può essere applicato per tutti i tipi di immobili, a condizione che si rilevi un numero sufficiente e veritiero di transazioni recenti, ed è logico dedurre che maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori saranno le condizioni di svolgimento della stima, come anche sarà più verosimile il risultato.

Il **income approach** stima per capitalizzazione del reddito o stima analitica o stima reddituale o metodo finanziario, comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici in valore capitale. Si utilizza l'Income Approach quando non si hanno a disposizione sufficienti e/o recenti dati dal mercato delle compravendite per poter utilizzare il Market Comparison Approach oppure nella verifica del valore di stima ottenuto con altri procedimenti.

Il **cost approach** è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione (o riproduzione) dell'edificio eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. L'impiego del Cost approach è suggerito nella stima di immobili speciali, di beni immobili che hanno un mercato limitato, di aziende agricole e industriali.

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard estimativi internazionali, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di

Esperto Estimatore: **Ing. Antonio Di Fiore**

marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (*International Valuation Standards, IVS*)

La misura delle superfici degli immobili è stata svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle Valutazioni immobiliari". Per l'analisi estimativa è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato.

Segmento di Mercato

Attraverso le indagini svolte, si sono rintracciati immobili dello stesso segmento di mercato di quelli in oggetto, ubicati nella zona di quello in oggetto o in quelle limitrofe. Sono state anche effettuate visure su contratti di compravendita, che purtroppo per la zona sono scarsi e riportano valori alquanto discordanti dai valori medi riscontrati dall'Agenzia delle Entrate e dalle Agenzie di settore presenti in zona. Tali valori unitari sono stati quindi esclusi per inammissibilità degli stessi.

Il segmento di mercato è formato da **unita residenziali prevalentemente UNIRESIDENZIALI**, con destinazione d'uso **residenziale**, dotati di servizi e pertinenze dirette situati in zona urbanistica in adiacente al centro urbano del comune di **MARANO DI NAPOLI**.

L'attuale fase di mercato è da considerarsi in contrazione. Nel segmento di mercato sono stati rilevati innumerevoli immobili simili e comparabili ***alla tipologia di immobile che va a comporre la massa oggetto di esecuzione***. Avendo fatto una panoramica sui tre metodi di confronto maggiormente utilizzati nella consuetudine professionale, in questa sede si va ad indicare quello che il metodo che sarà utilizzato all'interno della presente. Trattandosi di immobili con caratteristiche, *strutturali – tipologiche – impiantistiche – architettoniche* estremamente comuni nell'area del comune di **MARANO DI NAPOLI**, in particolar modo nella zona adiacente al centro storico, e che le transazioni immobiliari che coinvolgono immobili con caratteristiche simili sono all'ordine del giorno, si è scelto di utilizzare il metodo del ***market approach***. Entriamo adesso nel vivo della stima andando ad operare in prima battuta il ***Market Comparison approach***.

Le Unità di Confronto - VALORI OMI

Esperto Estimatore: **Ing. Antonio Di Fiore**

Per poter ricavare il Valore Unitario Minimo ed il Valore Unitario Massimo da poi far interagire con la Superficie Commerciale, calcolate in seguito, saranno percorse strade differenti.

In prima istanza sono stati utilizzati i dati riportati e catalogati **dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate**, per il comune di **MARANO DI NAPOLI (NA)** ed ovviamente è stato verificato in quale "fascia OMI" ricade il bene **oggetto di esecuzione**. I dati caratterizzanti di tale zona sono i seguenti:

	Tipologia	Descrizione
1	Provincia	<i>Napoli</i>
2	Comune	<i>Marano di Napoli</i>
3	Fascia/ZONA	<i>Periferica/PENDINE</i>
4	Codice Zona	<i>D4</i>
5	Tipologia Prevalente	<i>Abitazioni Civili</i>
6	Destinazione d'Uso	<i>Residenziale</i>

La banca dati suddivide le tipologie edilizie in **quattro** principali categorie: **residenziale, commerciale, terziaria, produttiva**, che individuano completamente l'intero mercato immobile. Ad ogni categoria sono associati due valori, che indicano rispettivamente, in riferimento al mq, unità di misura di riferimento, il valore unitario di mercato minimo ed il valore unitario di mercato massimo, e che individuano il range entro il quale la valutazione di un determinato bene appartenente ad una determinata categoria può variare, in occasione di una trattativa di compravendita.

Considerato che la massa considerata è esclusivamente ad uso **residenziale** vengono di seguito riportati i dati OMI riferiti alla tipologia. I dati ricavati dall'Osservatorio Immobiliare si riferiscono agli anni **2024 e 2022** per la tipologia **residenziale**. Per agevolare il lettore e dare un'immediata rispondenza dei dati ricavati, si riportano di seguito in forma tabellare i valori catalogati:

	Anno	Semestre	VM min	VM max	VM med
1	2024	I	930,00 €	1.400,00 €	1.165,00 €
2	2024	II	930,00 €	1.400,00 €	1.165,00 €
3	2023	I	930,00 €	1.400,00 €	1.165,00 €
4	2023	II	930,00 €	1.400,00 €	1.165,00 €
5	2022	I	930,00 €	1.400,00 €	1.165,00 €
6	2022	II	930,00 €	1.400,00 €	1.165,00 €

Valore Medio TOTALE	1.165,00 €
---------------------	-------------------

Come si può osservare dalle tabelle riportate tra la rilevazione effettuata sul **secondo semestre del 2024** e quella effettuata sul **primo semestre del 2022**, i dati sono pressochè costanti. A valle di queste considerazioni, dei dati raccolti e riportati, nonché dello stato conservativo in cui si presenta l'immobile si può affermare di poter utilizzare un valore unitario di mercato **medio** pari a **1.165,00 €** (Vedi **Allegato 08.1**)

Le Unità di Confronto - VALORI BORSINO IMMOBILIARE

Come già preannunciato in premessa, nonché già effettuato al punto precedente, sono stati reperiti i valori di mercato, per immobili paragonabili a quelli oggetto di causa. In questo caso, come parametro di riferimento è stato usato il **BORSINO IMMOBILIARE**, all'interno del quale si possono apprezzare i dati ricavati dalle ultime compravendite effettuate nel settore di mercato in cui è allocato il sub, con specifico riferimento all'aria territoriale su cui insiste il compendio oggetto del contendere.

Si riporta di seguito, in maniera puntuale, uno stralcio dei valori ricavati:

 Abitazioni in stabili di 1° fascia			
☆☆☆ Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 968	Euro 1.279	Euro 1.591	

A valle di queste considerazioni, dei dati raccolti e riportati, nonché dello stato conservativo in cui si presenta l'immobile si può affermare di poter utilizzare un valore unitario di mercato **medio** pari a **1.279,00 €** (Vedi **Allegato 08.2**)

Le Unità di Confronto – IMMOBILIARE.IT

L'ultima fonte utilizzata, per attingere possibili valori comparabili è il sito di settore "**immobiliare.it**" il quale rappresenta un riferimento cardine per gli annunci immobiliari. Di seguito, in forma tabellare, i valori principali ricavati dall'ispezione effettuata:

A seguire i valori **comparabili** per gli il compendio di Via **Vicinale Svizzero n.5**, sono i seguenti:

Esperto Estimatore: **Ing. Antonio Di Fiore**

	Indirizzo	Riferimento	Data	Prezzo Totale	Superficie	Prezzo Unitario
1	via Camillo Guerra	T802	21/02/2025	340.000,00 €	274,00	1.240,88 €
2	via Marano Pianura 244	2008	10/10/2025	185.000,00 €	152,00	1.217,11 €
3	via Castrese Scaja 12	EK-112787191	01/10/2025	590.000,00 €	340,00	1.735,29 €
4	via Romano 60	61120725	10/10/2025	249.000,00 €	198,00	1.257,58 €
5	Via Eduardo De Filippo	EK-110744221	04/03/2025	320.000,00 €	350,00	914,29 €
6	via Santa Maria 218	EK-95162470	13/09/2025	600.000,00 €	260,00	2.307,69 €

Valore Medio TOTALE	1.445,47 €
---------------------	-------------------

A valle di queste considerazioni, dei dati raccolti e riportati, nonché dello stato conservativo in cui si presenta l'immobile si può affermare di poter utilizzare un valore unitario di mercato **massimo** pari a **1.764,11,00 € €** (Vedi **Allegato 08.3**)

SUPERFICI COMMERCIALI

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali. Con riferimento al bene oggetto della presente trattazione, si assume un valore di superficie commerciale, così calcolato:

	Interno	Sub.	Uso	Coef. Cor.	Superficie	S. Comm.
1	PT1	Sub. 2	Residenziale	xxx	82,87	51,51
2	PT2	Sub. 3	Residenziale		139,59	93,76
3	Esterno	Sub. 1	Giardino		487,37	48,74

Sup. Commerciale TOTALE	194,01
-------------------------	---------------

Una volta fatto il punto su quelle che sono le superfici commerciali totali da considerare, si potrà entrare nel merito del procedimento di stima, questo sarà basato sull'interazione tra i valori di mercato calcolati, quelli derivanti dall'**Osservatorio Immobiliare**, nonché quelli derivanti dal **BORSINO IMMOBILIARE** della Provincia di **NAPOLI**. La media degli stessi si assume pari a:

Riferimento	Valore Medio
1 Borsino Immobiliare - COMRPAVENDITA	1.279,00 €
2 OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare - COMRPAVENDITA	1.165,00 €
3 Immobiliare.it - COMRPAVENDITA	1.445,47 €
a Valore Medio TOTALE	1.296,49 €

Per tener conto dello stato d'uso della unità immobiliare é stato applicato il seguente deprezzamento:

Esperto Estimatore: **Ing. Antonio Di Fiore**

- Per stato d'uso **alto** un deprezzamento del **5%**, legato unicamente all'**usura del tempo**, con relativo coefficiente correttivo pari a **0,95**;
- Per stato d'uso **medio** un deprezzamento del **10%**, legato unicamente all'**usura del tempo**, con relativo coefficiente correttivo pari a **0,90**;
- Per stato d'uso **basso** un deprezzamento del **15%**, legato unicamente all'**usura del tempo**, con relativo coefficiente correttivo pari a **0,85**;

Ragion per cui, ne deriva che il più probabile valore di mercato si assume pari a:

	Comune	Prov.	Indirizzo	F.	P.IIa	S.	Sup.	C. Cor.	V. UNI	V. TOT
1	Marano di Napoli	(NA)	Via Vicinale Svizzero n. 5	30	113	1	48,74	0,95	1.296,49 €	60.027,68 €
2	Marano di Napoli	(NA)	Via Vicinale Svizzero n. 5	30	113	2	51,51	0,95	1.296,49 €	63.448,02 €
3	Marano di Napoli	(NA)	Via Vicinale Svizzero n. 5	30	113	3	93,76	0,95	1.296,49 €	115.478,49 €

Valore Massa TOTALE	238.954,19 €
---------------------	--------------

Tale importo dovrà essere decurtato delle somme necessarie per il raggiungimento della conformità urbanistica/catastale necessaria. Questi, come detto in precedenza, sono pari a **17.850,00 €** Ragion per cui si ha il seguente stato dell'arte: 238.954,19 – 17.850,00 = **221.104,19 €**

Il prezzo di vendita, pari a **221.104,19 €** appena determinato viene sottoposto ad ulteriore decurtazione pari al **5%** dell'importo calcolato, ai sensi dell'art. **art 568 cpc comma 3**. Ragion per cui il prezzo totale di vendita si assume pari a:

221.104,19 € x 0,95 = **210.048,98 €**

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Gli immobili non sono stati pignorati pro quota, ma per intero. In tal caso non si configura alcun progetto di separazione. Come si evince dalla presente trattazione e, ovviamente il tutto supportato e suffragato dal materiale recuperato presso gli enti preposti ed allegato alla presente, **il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa.**

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Prima di entrare nel merito del quesito su richiamato si invita chi legge, per una più ampia visione ed approfondimento, a visionare le certificazioni reperite presso gli enti competenti e riportate in allegato alla presente. (Vedi **Allegato 07.0, 07.1**)

b) **Alla data attuale**, come si evince dai certificati emessi dal Comune di **Marano di Napoli (NA)**, per ciò che attiene la residenza anagrafica dei debitori esecutati si constata la seguente situazione:

- a. la sig.ra **xxxxxxxxxxxxxx**, è residente in **Napoli (NA)**, alla via **Pier Paolo Pasolini n. 78**. Dal **12 giugno 2012**;
- b. il sig. **xxxxxxxxxxxxxx**, è residente in **Marano di Napoli (NA)**, alla via **Vicinale Svizzero n. 5**. Dal **21 agosto 2007**;
- c. il sig. **xxxxxxxxxxxxxx**, è residente in **Marano di Napoli (NA)**, alla via **Vicinale Bosco n. 19**. Dal **18 aprile 2017**;
- d. il sig. **xxxxxxxxxxxxxx**, è residente in **Marano di Napoli (NA)**, alla via **Vicinale Svizzero n. 5**. Dal **21 agosto 2007**;
- e. la sig.ra **xxxxxxxxxxxxxx**, è residente in **Marano di Napoli (NA)**, alla via **Vicinale Svizzero n. 5**. Dal **21 agosto 2007**;

• **Alla data attuale**, così come si evince dai certificati emessi dal Comune di **Napoli (NA)** si ha, sotto il profilo anagrafico di matrimonio, il seguente stato dell'arte:

- o La sig.ra **xxxxxxxxxxxxxx**, nata il 05/04/1982 a Napoli (NA) ed il sig. **xxxxxxxxxxxxxx** nato il 22/11/1973 a Napoli con C.F. **xxxxxxxxxxxxxx** sono **coniugati** in data **30/09/2010** A **Napoli (NA)**;
- o La sig. **xxxxxxxxxxxxxx**, nata il 12/06/1983 a Napoli (NA) ed la sig.ra Di **xxxxxxxxxxxxxx** nata il **xxxxxxxxxxxxxx** a Napoli con C.F. **xxxxxxxxxxxxxx** sono **coniugati** in data **13/02/2020** A **Napoli (NA)**;
- o Il sig. **xxxxxxxxxxxxxx**, nato il 16/01/1988 a Napoli (NA) risulta **NON CONIUGATO**;
- o Il sig. **xxxxxxxxxxxxxx**, nato a Quarto (NA) il 19/03/1956 e la sig.ra **xxxxxxxxxxxxxx** a Napoli (NA) il 18/04/1959, si sono **coniugati** in data **14/06/1980** A **Napoli (NA)**;

- CONCLUSIONI -

Il sottoscritto esperto estimatore, tenuto conto di quanto sopra esposto e ad esaurimento dell'incarico ricevuto, ringrazia la S.V.III.ma per la fiducia accordatami e rassegna la presente relazione, nonché tutti gli allegati richiesti, rimanendo a completa disposizione per ogni ed eventuale ulteriore chiarimento in merito.

Il presente elaborato, si compone di **33 pagine + 1**, oltre a tutti gli allegati.

Qualiano, 21/10/2025

**Con Osservanza,
f.to digitalmente**

Ing. Antonio Di Fiore

Allegati:

01.0 - Verbale Accesso - 31 07 2025

02.0 - Foto Sopralluogo del 31 07 2025

03.1 - Rilievo Stato dei Luoghi del 31.07.2025

03.2 - Tavola Grafica

04.0 - Atto Donazione - Rep. gen. n. 11839 racc. gen. n. 4615 - 11 10 1986

04.1 - Atto Compravendita - Rep. gen. n. 12172 racc. gen. n. 5571 - 25 06 2009

05.0 - Documentazione Catastale

06.0 - UTC Marano - CDU prot. n. 38071 del 24.09.2025

06.1 - UCT Marano - Condono prot. n. 32261 del 10.12.2004

06.2 - UCT Marano - Condono prot. n. 32262 del 10.12.2004

07.0 - Certificazioni COMUNALI- Residenza STORICA

07.1 - Certificazioni COMUNALI- CUMULATIVO

08.0 - Valori Comparabili – RIASSUNTO

08.1 - Valori Comparabili – OMI

08.2 - Valori Comparabili - BORSINO IMMOBILIARE

08.3 - Valori Comparabili - IMMOBILIARE.IT

09.0 - Ispezioni Ipotecarie del 13 10 2025