



TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Punzo Giovanna, nell'Esecuzione Immobiliare **3/2025** del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	8
Patti	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	15
Fonti e dati.....	16
Elenco allegati.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 3/2025 del R.G.E.....	22
Lotto Unico	22



INCARICO

In data 25/03/2025, la sottoscritta Ing. Punzo Giovanna, con studio in Via Marsiglia, 33 - 80056 - Ercolano (NA), e-mail giovannapunzo@libero.it, PEC giovanna.punzo@ordingna.it, Tel. 389 42 85 618, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito (cfr. Allegato 1.1).

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento del 28/11/2024, rep. n.6937/2024, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Caserta - SMCV il 21/01/2025 ai nn. 2118/1732, sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento in Marigliano (NA) – Vico Marino, n.3 (catastalmente Via Vincenzo Caliendo n.3), piano T-1, riportato al N.C.E.U. al Fg. **17**, p.lla **544**, sub. **15**, catg. A/3, classe 2, cons. 4,5 vani, sup. catastale 103 m², rendita € 255,65.

DESCRIZIONE

I cespiti oggetto della presente procedura esecutiva consistono in un'unità abitativa sviluppata su due livelli, piano terra e primo piano, con la presenza anche di un piccolo ammezzato. L'accesso avviene da Vico Marino n. 3, traversa di Via Vincenzo Caliendo.

I due livelli sono collegati internamente da una scala che, partendo dal piano terra, conduce prima all'ammezzato e successivamente al primo ed ultimo piano.

L'immobile è situato nella zona *Semicentrale/Lausdomini*, nel Comune di Marigliano (NA), caratterizzata da edilizia analoga a quella del centro storico e prossima a Via Isonzo e Corso Umberto I, dove sono presenti numerose attività commerciali. La distanza dal centro (Casa Municipale) è di circa 1,2 km.

L'unità abitativa, oggetto della presente procedura, risulta censita in Catasto Fabbricati in categoria A/3, classe 2 – Abitazioni di tipo economico (*Fabbricati realizzati con caratteristiche e rifiniture economiche sia nei materiali utilizzati che per gli impianti tecnologici ma principalmente di dimensioni contenuti rispetto al territorio di cui fanno parte*) e la relativa distribuzione interna è così articolata. L'ingresso immette direttamente nell'ambiente cucina, dotato di infisso/finestra; sul lato destro dell'ingresso è presente un piccolo disimpegno che conduce, nell'ordine, a un bagno cieco e all'ambiente soggiorno, anch'esso provvisto di infisso/finestra. Dal soggiorno, attraverso la scala, si raggiunge un ambiente cameretta al piano ammezzato, privo di aperture dirette verso l'esterno, illuminato da un lucernaio che trae luce dalla finestra del soggiorno sottostante. Proseguendo lungo la scala si giunge al piano primo ad un piccolo disimpegno dal quale si accede, in senso orario prima all'ambiente camera da letto munito di infisso/balcone, poi ad un ambiente bagno munito di infisso/finestra ed infine all'ambiente cameretta dotato di infisso/balcone. Quest'ultima cameretta affaccia su un terrazzo con parapetto in muratura prospiciente Vico Marino, sul quale è presente anche un piccolo ambiente lavanderia, privo di porta.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.1) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.4); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le *"Caratteristiche costruttive prevalenti"*.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento in Marigliano (NA) – Vico Marino, n.3 (catastalmente Via Vincenzo Caliendo n.3), piano T-1, riportato al N.C.E.U. al Fg. 17, p.lla 544, sub. 15, catg. A/3, classe 2, cons. 4,5 vani, sup. catastale 103 m², rendita € 255,65.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Agli atti della procedura il Creditore procedente ha depositato *certificato catastale storico* e *certificato ipotecario*.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, all'attualità, appartiene ai seguenti soggetti:

- **** **OMISSIS** **** (Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con **** **OMISSIS** ****)
- **** **OMISSIS** **** Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con **** **OMISSIS** ****)

L'immobile, come dal predetto pignoramento del 28/11/2024, rep. n.6937/2024, viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** **OMISSIS** **** (Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con **** **OMISSIS** ****)
- **** **OMISSIS** **** (Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con **** **OMISSIS** ****)

Si precisa che l'immobile oggetto della presente procedura è pervenuto agli Esecutati, con atto notarile di compravendita del 28/06/2007, rep. n.60501/21822, notaio Giustino Rossi, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Caserta-SMCV il 19/07/2007 ai nn. 44650/22431 (cfr Allegato 1.7) per la quota di proprietà pari ad 1/2 ciascuno in regime di comunione legale tra loro da potere di **** Omissis ****.

Dall'estratto di matrimonio del 26/11/2025 rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Casavatore (cfr. Allegato 1.5) risulta che gli Esecutati, sopra meglio generalizzati, hanno contratto matrimonio in data 04/09/2003; lo stesso estratto di matrimonio non riporta alcuna annotazione marginale per cui vige il regime della comunione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura confina:

- a Nord con altra u.i.u.;
- ad Est con altra u.i.u.;
- a Sud con altra u.i.u.;



- ad Ovest con Vico Marino.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione: da 1 a 8 a detrarre superficie non abitativa (cfr.All.2.1):	89,00 mq	115,60 mq				
Ambiente 1 (portico)		14,90 mq	0.35	5,22 mq	2,75 m	T
Ambiente 3-4-7 con h<2.70 (deposito)		35,95 mq	0.35	12,58 mq	2,00-2,35 m	T-1
Ambiente 8 (terrazzo)		5,15 mq	0.35	1,80 mq		1
Abitazione: da 1 a 8		59,60 mq	1,00	59,60 mq	2,90 m	T-1
Terrazzo/Balcone: da 9 a 10	12,90 mq	14,20 mq	0,35	4,97 mq	-	1
Totale superficie convenzionale:				84,17 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il computo delle superfici è stato condotto in accordo alla Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio, e successiva Norma UNI 11558, eventualmente integrato anche dal D.P.R. n. 138/98, Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, nonché alle indicazioni fornite dal Borsino Immobiliare. Per maggior dettaglio, vedi altresì “*Criteri di stima e relative tabelle*” (cfr. Allegato 2.5).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
C.F. foglio 17 – particella 544 – sub 15		
Dal 09/11/2015 al 16/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 544, Sub. 15 Categoria A/3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 103 mq Rendita € 255,65 Piano T-1
Dal 28/06/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 544, Sub. 15 Categoria A/3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 255,65 Piano T-1
Dal 10/01/2007 al 28/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 544, Sub. 15 Categoria A/3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 255,65 Piano T-1



Dal 04/12/2006 al 10/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 544, Sub. 15 Categoria A/5 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 111,55 Piano T-1
Dal 23/03/2006 al 04/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 544, Sub. 15 Categoria A/5 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 111,55 Piano T-1
Dal 10/11/2004 al 23/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 544, Sub. 1 Categoria A/5 Cl.2, Cons. 1 vani Rendita € 24,79 Piano T Fg. 17, Part. 544, Sub. 2 Categoria A/5 Cl.3, Cons. 1 vani Rendita € 28,92 Piano 1
Dal 30/06/1987 al 10/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 544, Sub. 1 Categoria A/5 Cl.2, Cons. 1 vani Rendita € 24,79 Piano T Fg. 17, Part. 544, Sub. 2 Categoria A/5 Cl.3, Cons. 1 vani Rendita € 28,92 Piano 1
C.T. foglio 17 – particella 651		
Dal 07/02/2006 al 16/06/2025	Area di enti urbani e promiscui	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 651 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 01 70
Dal 30/09/1974 al 07/02/2006	Area di enti urbani e promiscui	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 651 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 01 70

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Il cespite oggetto della presente procedura è identificato presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio al foglio 17 particella 544 sub 15 (cfr. Allegato 1.2).

DATI CATASTALI

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



				Cens.				catastale			
	17	544	15		A/3	2	4,5 vani	103 mq	255,65 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
17	651				Ente Urbano		00 01 70				

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di accesso peritale, non corrisponde a quanto riportato nella pianta catastale di cui al N.C.E.U. del Comune di Marigliano (NA), foglio 17, particella 544, sub 15 (cfr. Allegato 1.2). Dal confronto emergono, in generale, difformità relative alle altezze interne degli ambienti e, nello specifico:

- Piano terra: l'ambiente indicato in Catasto come androne (SNR) risulta attualmente adibito a cucina (SU);
- Piano ammezzato: il locale censito come cucina è stato trasformato in camera da letto e non risulta rappresentata l'ulteriore scala di collegamento al piano primo;
- Piano primo: è stato realizzato un locale lavanderia (nuovo volume) in sostituzione del terrazzo; è utilizzato come camera da letto un ambiente che, nella planimetria catastale, risulta privo di destinazione e altezza, avendo in realtà un'altezza pari a 2,35 m.

Quanto innanzi riportato, per una più agevole lettura, viene anche graficamente esplicitato con la sovrapposizione del rilievo (stato dei luoghi) con la pianta catastale, laddove quanto rilevato viene riportato in colore rosso mentre quanto riportato in planimetria catastale viene riportato in colore nero/grigio (cfr. Allegato 2.2).

Per le differenze emerse sulle altezze degli ambienti si precisa che il Decreto del Ministero della Sanità del 5 luglio 1975 (*Modificazioni alle istruzioni ministeriali del 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione*), all'art. 1 stabilisce che: *"L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70, riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli"*.

Pertanto, tutti gli ambienti aventi altezza inferiore a tali limiti non rispettano i requisiti igienico-sanitari prescritti e risultano pertanto non utilizzabili ai fini abitativi.

Per quanto sopra, si rende necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale mediante presentazione di modello Docfa telematico presso gli uffici competenti dell'Agenzia dell'Entrate - Territorio, previa presentazione all'UTC del Comune di Marigliano di una SCIA finalizzata alla regolarizzazione delle difformità riscontrate in sede di accesso peritale. Di tale adempimento si è tenuto conto nella presente stima dei cespiti decurtando dal valore finale di stima il costo previsto per gli atti di aggiornamento catastale.



PRECISAZIONI

Si precisa che il titolo edilizio fornito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Marigliano (DIA n. 98/2010) riporta gli ambienti locali soggiorno al piano terra (h=2,15 m), cucina al piano ammezzato (h=2,15 m) e studio al piano primo (h=2.35 m rilevata) che non potevano essere legittimamente destinati ad abitazione in quanto l'art. 1 del Decreto del Ministero della Sanità del 5 luglio 1975 prevede che *"L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70, riducibili a m 2,40 per corridoi, disimpegni, bagni, gabinetti e ripostigli"*. Pertanto, non è consentita la destinazione ad uso abitativo.

PATTI

In sede di accesso peritale (cfr. Allegato 1.3) gli immobili risultano occupati dagli esecutati, unitamente ai propri figli minori, **** Omissis **** e **** Omissis ****, come si evince anche dallo stato di famiglia rilasciato dal Comune di Marigliano (NA) in data 28/10/2025 (cfr. Allegato 1.4). Non si è a conoscenza di altri patti in essere afferenti al cespite oggetto della presente procedura.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si sviluppa su due livelli, piano terra e primo piano, con la presenza anche di un piccolo ammezzato. L'immobile risulta racchiuso tra edifici contigui e presenta un'unica facciata esterna prospiciente Vico Marino.

La facciata esterna dell'immobile presenta una zoccolatura di base rivestita con materiali lapidei e intonaco civile tinteggiato per la parte superiore e risulta in un discreto stato manutentivo. Internamente l'unità immobiliare presenta delle normali finiture con pavimenti in ceramica della stessa tipologia e colore in tutti gli ambienti a meno dei bagni che sono pavimentati con piastrelle di colore e tipologia diversa, utilizzate anche per i rivestimenti a tutt'altezza. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro termocamera e protezioni esterne in metallo. Il tutto risulta in un buono stato manutentivo.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.1) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.4); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le *"Caratteristiche costruttive prevalenti"*.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è autonoma con accesso diretto dal Vico Marino. In sede di accesso peritale l'esecutato, sig. **** Omissis **** che ha consentito l'accesso al Custode e allo scrivente Esperto, ha dichiarato che non esiste condominio (cfr. Allegato 1.3).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù gravanti sui cespiti oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato realizzato in epoca antecedente al 1967. Da un esame visivo la tipologia costruttiva risulta essere costituita da strutture portanti in muratura con solai latero-cementizi; le tamponature sono costituite dalla muratura portante e rivestite con una zoccolatura di base in materiali lapidei e intonaco civile tinteggiato per la parte superiore; la copertura a tetto è costituita da più livelli, di cui uno piano e due leggermente inclinati (copertura locale lavanderia e cameretta) tutti non praticabili perché privi di parapetti perimetrali. Tutte le aperture esterne (ingresso, balconi e finestre) sono protette con inferriate metalliche verniciate. Il tutto versa in un discreto stato manutentivo.

La porta d'ingresso dell'unità immobiliare, che apre sul Vico Marino, è del tipo blindato rivestita in legno, gli infissi esterni (balconi e finestre) sono in alluminio preverniciato con vetro termocamera e protezioni esterne sempre in metallo; le porte interne sono in legno ed i pavimenti sono in piastrelle di ceramica con tipologia e colore uniforme per tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni che sono pavimentati con piastrelle di colore e tipologia diversa, utilizzate anche per i rivestimenti a tutt'altezza, la scala interna (pedate e alzate) è rivestita in marmo. Gli impianti sono funzionanti e sono i seguenti: idrico-sanitario, elettrico, telefonico e citofonico, con utenze attive di gas, elettricità ed acqua potabile. Il tutto versa in un discreto stato di conservazione.

In sede di operazioni peritali non sono stati rinvenuti l'attestato di prestazione energetica (APE) ed i certificati di conformità degli impianti.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica si rimanda all'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.1) e alla documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.4).

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di accesso peritale (cfr. Allegato 1.3) gli immobili risultano occupati dagli esecutati, unitamente ai propri figli minori, **** Omissis **** e **** Omissis ****, come si evince anche dallo stato di famiglia rilasciato dal Comune di Marigliano (NA) in data 28/10/2025 (cfr. Allegato 1.4). Non si è a conoscenza di altri patti in essere afferenti al cespite oggetto della presente procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/2004	**** Omissis ****	Atto notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Scardaccione Giuliano	10/11/2004	25050	11043
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria RR.II. di Caserta - SMCV	24/11/2004	55519	40847
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Napoli - Atti Pubblici	15/11/2004	11778/1T	
Dal 04/12/2006	**** Omissis ****	Atto notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Scardaccione Giuliano	04/12/2006	27358	12616
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Caserta - SMCV	15/12/2006	75297	37220
Dal 28/06/2007	**** Omissis ****	Atto notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rossi Giustino	28/06/2007	60501	21822
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Caserta - SMCV	19/07/2007	44650	22431
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate - Napoli 3	17/07/2007	8094/1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (21/01/2025 - 21/01/2005);
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta invariata.

In merito alla provenienza ventennale del cespite oggetto di pignoramento, si evidenzia che il sottoscritto Esperto ha provveduto a richiedere copia del predetto atto di compravendita del 10/11/2004 per notar Giuliano Scardaccione, rep.n.25050/11043, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di SMCV il 24/11/2004 ai nn. 55519/40847 (cfr Allegato 1.8) con il quale il sig. **** Omissis ****, acquistava per la quota di proprietà pari a 1/1 dai sig.ri **** Omissis ****, le



unità immobiliari riportate in Catasto Fabbricati al fg.17, p.lla 544, sub 1 e 2 che oggi costituiscono il sub 15 oggetto di pignoramento della presente procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta - SMCV, aggiornate al 30/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr Allegato 1.9):

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caserta - SMCV il 19/07/2007
Reg. gen. 44651 - Reg. part. 15582
Quota: 1/1 (diritto di Proprietà)
Importo: € 420.000,00
A favore di **** OMISSIS ****
Contro **** OMISSIS **** e **** OMISSIS ****
Capitale: € 140.000,00
Percentuale interessi: 5,88 %
Durata: anni 40
Spese: € 280.000,00
Rogante: Rossi Giustino
Data: 28/06/2007
N° repertorio: 60502/21823

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caserta - SMCV il 21/01/2025
Reg. gen. 2118 - Reg. part. 1732
Quota: 1/1 (diritto di Proprietà)
A favore di **** OMISSIS ****
Contro **** OMISSIS **** e **** OMISSIS ****
Rogante: UNEP Tribunale di Nola
Data: 28/11/2024
N° repertorio: 6937/2024

Oneri di cancellazione

La trascrizione dell'Atto di pignoramento, essendo una trascrizione pregiudizievole, dovrà essere cancellata o comunque regolarizzata nel contesto della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA



Con pec del 27/10/2025 trasmessa al Comune di Marigliano (NA) ed acquisita al protocollo generale dell'Ente in data 28/10/2025 con il n. 37383, lo scrivente Esperto ha richiesto, tra l'altro, il certificato di destinazione urbanistica del suolo su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento, censito in Catasto Terreni al Foglio 17 P.lla 651. Dal certificato del 04/12/2025, prot. nr. 43363 (cfr. Allegato 1.6), ritirato presso l'U.T.C. del predetto Comune, risulta:

"LETTA la richiesta a firma dell'ing. Giovanna Punzo in qualità di CTU presso il Tribunale di Nola nella Procedura Esecutiva R.G.E. 3/2025, trasmessa a mezzo pec ed assunta al prot.gen.n°37383 del 28/10/2025;

VISTA la componente strutturale del PUC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.19 del 30/05/2022 avente ad oggetto " Approvazione del Piano Urbanistico Comunale" nonchè successive Delibere di G.C. n.91 e n.94 del 01/07/2022 e pubblicato sul BURC n.59 del 04/07/2022;

- VISTO l'art. 107 del T.U.E.L. del 18.8.2000 n.267 e s.m.i.;

CERTIFICA

*CHE, l'area individuata nel N.C.E.U. al foglio mappa n°17 dalla particella n°544 sub 15 correlata al N.C.T. al foglio 17 p.lla 651 è riportata nella componente strutturale del PUC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.19 del 30/05/2022 avente ad oggetto "Approvazione del Piano Urbanistico Comunale" nonchè successive Delibere di G.C. n.91 e n.94 del 01/07/2022 e pubblicato sul BURC n.59 del 04/07/2022 come: **-Ambiti urbani con tessuti prevalentemente compiuti - (rif.norm.art.36 NTA);***

CHE come stabilito negli atti di approvazione del PUC (Delibera di CC n.19/2022 Delibere di G.C. nn.91 e 94/2022) tutti gli interventi nell'ambito delle aree disciplinate dall'art.36 delle NTA sono subordinati alla redazione del POC;

CHE, allo stato, il POC non risulta ancora approvato."

Nello specifico, per il dettaglio degli interventi e delle norme specifiche (art.36 NTA), si rimanda al suddetto certificato rilasciato dall'UTC del Comune di Marigliano (cfr. Allegato 1.6).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Con pec del 27/10/2025 trasmessa al Comune di Marigliano (NA) ed acquisita al protocollo generale dell'Ente in data 28/10/2025 con il n. 37383 e successivi solleciti, lo scrivente Esperto ha richiesto, tra l'altro, i titoli urbanistici afferenti al cespite oggetto di pignoramento identificato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio al N.C.E.U. Foglio 17, P.lla 544, sub 15. A seguito di detta richiesta lo scrivente ritirava presso l'U.T.C. del predetto Comune, in data 04/12/2025 la seguente attestazione (cfr. Allegato 1.6):

"LETTA la richiesta a firma dell'ing. Giovanna Punzo in qualità di CTU presso il Tribunale di Nola nella Procedura Esecutiva R.G.E. 3/2025, trasmessa a mezzo pec ed assunta al prot.gen.n°37383 del 28/10/2025;

- VISTI gli atti d'Ufficio;

- VISTO l'art. 107 del T.U.E.L. del 18.8.2000 n.267 e s.m.i.;

ATTESTA

CHE, in riferimento all'istanza in premessa, relativamente all'immobile ubicato in Vico Marino 3 ed individuato nel N.C.E.U. al foglio mappa n°17 dalla particella n°544 sub 15 correlata al N.C.T. al foglio 17 p.lla 651 si rilascia copia del seguente titolo:

*• D.I.A. prat.n.98/2010 intestata al sig. **** Omissis ****.*

• La pratica sopra citata sarà trasmessa con successiva PEC all'indirizzo: giovanna.punzo@ordigna.it"

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



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

Sulla base della documentazione trasmessa dall'UTC del Comune di Marigliano, è stato eseguito il confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie allegate alla D.I.A. prat. n. 98/2010.

Dal suddetto confronto emerge che lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta di dimensioni inferiori rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici della DIA; infatti, facendo coincidere la tamponatura sul lato Sud, si rileva un ampliamento sul lato Nord.

Sono inoltre emerse difformità relative alle altezze interne dei locali che, ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero della Sanità del 5 luglio 1975 "*L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70, riducibili a m 2,40 per corridoi, disimpegni, bagni, gabinetti e ripostigli*", non consentono la destinazione ad uso abitativo. Pertanto, già nella DIA n. 98/2010, i locali soggiorno al piano terra (h=2,15 m), cucina al piano ammezzato (h=2,15 m) e studio al piano primo (h=2,35 m rilevata) non potevano essere legittimamente destinati ad abitazione.

Nel dettaglio, sono state riscontrate le seguenti ulteriori difformità:

- Piano terra: l'ambiente indicato nel titolo edilizio come *androne* (SNR) risulta attualmente adibito a *cucina* (SU);
- Piano ammezzato: l'ambiente indicato nel titolo edilizio come *cucina* è stato trasformato in *camera da letto*;
- Piano primo: l'ambiente indicato nel titolo edilizio come *studio* è stato trasformato in *cameretta* con altezza pari a 2,35 m; inoltre su parte del terrazzo è stato realizzato un locale lavanderia (nuovo volume) con altezza pari a 2,26 m.

In sintesi, al piano terra è stato effettuato un cambio di destinazione d'uso da *androne* a *cucina*, mentre al piano primo è stato realizzato un ampliamento della superficie utile mediante la costruzione del suddetto locale lavanderia in sostituzione del terrazzo.

Quanto innanzi riportato, per una più agevole lettura, viene anche graficamente esplicitato con la sovrapposizione del rilievo (stato dei luoghi) riportato in colore rosso con le piante allegate alla D.I.A. prat.n.98/2010 riportata in colore nero/grigio (cfr. Allegato 2.3).

Per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile si rende necessario:

- il ripristino della destinazione d'uso originaria dell'*androne* al piano terra;
- la demolizione del locale lavanderia al piano primo, con ripristino della superficie a terrazzo;
- la destinazione dei locali con altezza inferiore a 2,70 m ad *accessori* e non ad ambienti abitativi.

Pertanto, si prevede, mediante specifici interventi edilizi, la riduzione in pristino del locale lavanderia, il ripristino dell'*androne* e il cambio di destinazione d'uso, dei locali non conformi, a spazi accessori pertinenti l'abitazione. Per tali opere sarà necessaria la presentazione di una S.C.I.A. presso l'UTC del Comune di Marigliano (NA), ai sensi del D.P.R. 380/2001.

Di ciò si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile pignorato decurtando dal prezzo stimato il costo della pratica urbanistica e dei relativi lavori ed oneri come riportato nei "*Criteri di stima e relative tabelle*" (cfr. Allegato 2.5).



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è autonoma con accesso diretto dal Vico Marino. In sede di accesso peritale l'esecutato, sig. **** Omissis **** che ha consentito l'accesso al Custode e allo scrivente Esperto, ha dichiarato che non esiste condominio (cfr. Allegato 1.3).



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento in Marigliano (NA) – Vico Marino, n.3 (catastalmente Via Vincenzo Caliendo n.3), piano T-1, riportato al N.C.E.U. al Fg. **17**, p.lla **544**, sub. **15**, catg. A/3, classe 2, cons. 4,5 vani, sup. catastale 103 m², rendita € 255,65.

I cespiti oggetto della presente procedura esecutiva consistono in un'unità abitativa sviluppata su due livelli, piano terra e primo piano, con la presenza anche di un piccolo ammezzato. L'accesso avviene da Vico Marino n. 3, traversa di Via Vincenzo Caliendo.

I due livelli sono collegati internamente da una scala che, partendo dal piano terra, conduce prima all'ammezzato e successivamente al primo ed ultimo piano.

L'immobile è situato nella zona Semicentrale/Lausdomini, nel Comune di Marigliano (NA), caratterizzata da edilizia analoga a quella del centro storico e prossima a Via Isonzo e Corso Umberto I, dove sono presenti numerose attività commerciali. La distanza dal centro (Casa Municipale) è di circa 1,2 km.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 651, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 544, Sub. 15, Categoria A/3.

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene posto in vendita: € 50.000,00

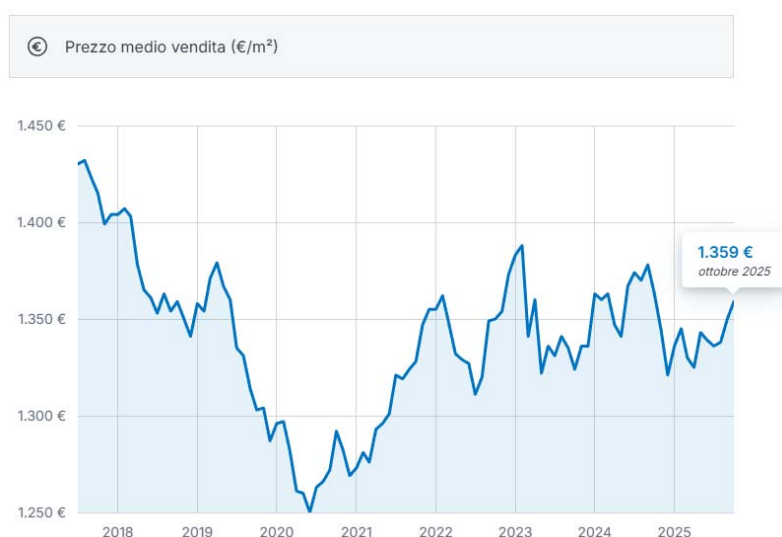
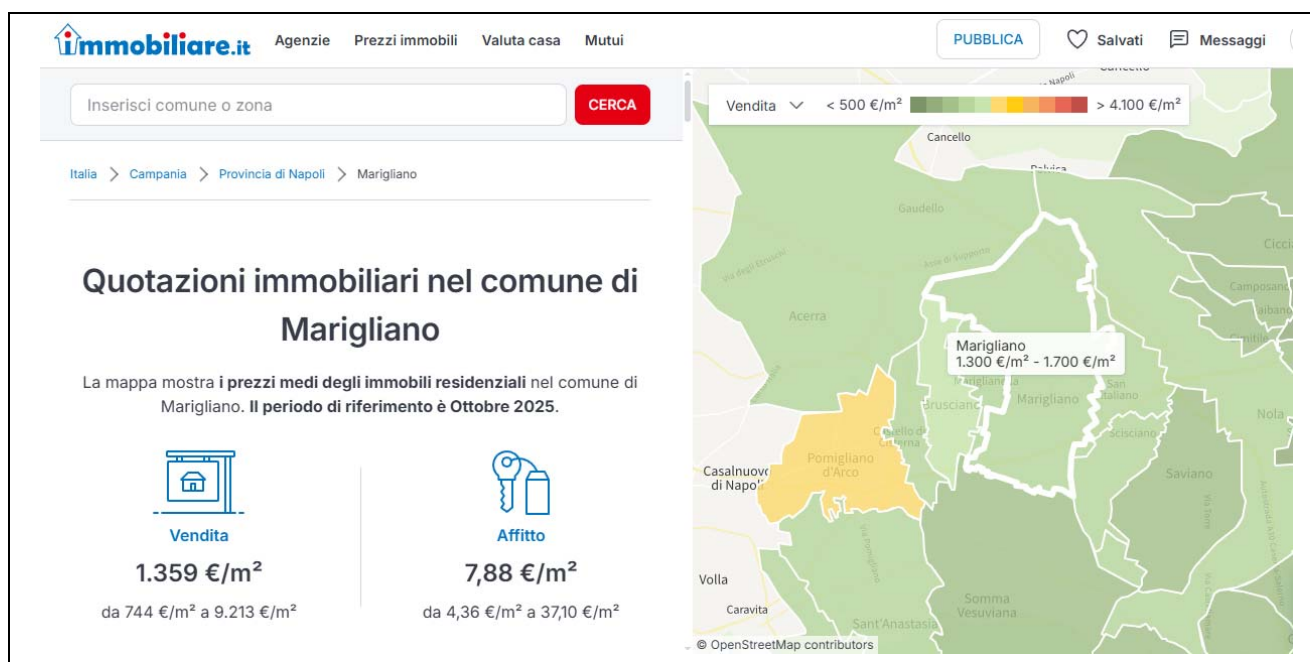
Per ogni ulteriore dettaglio in merito al metodo di stima utilizzato, si rimanda all'allegato 2.5
"Criteri di stima e relative tabelle"



FONTI E DATI

Le indagini di mercato per la valutazione immobiliare degli immobili in oggetto sono state eseguite sulle indicazioni di primarie agenzie immobiliari (<http://www.immobiliare.it/>; <http://www.borsinoimmobiliare.it/>), opportunamente tarati con un confronto con altre procedure di esecuzione in zona (<http://www.astegiudiziarie.it/>) e con i valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare - OMI (<http://www.agenziaentrate.gov.it/>), attribuiti dalla competente Agenzia del Territorio.

Dall'agenzia immobiliare "Immobiliare.it", possiamo desumere quanto segue:



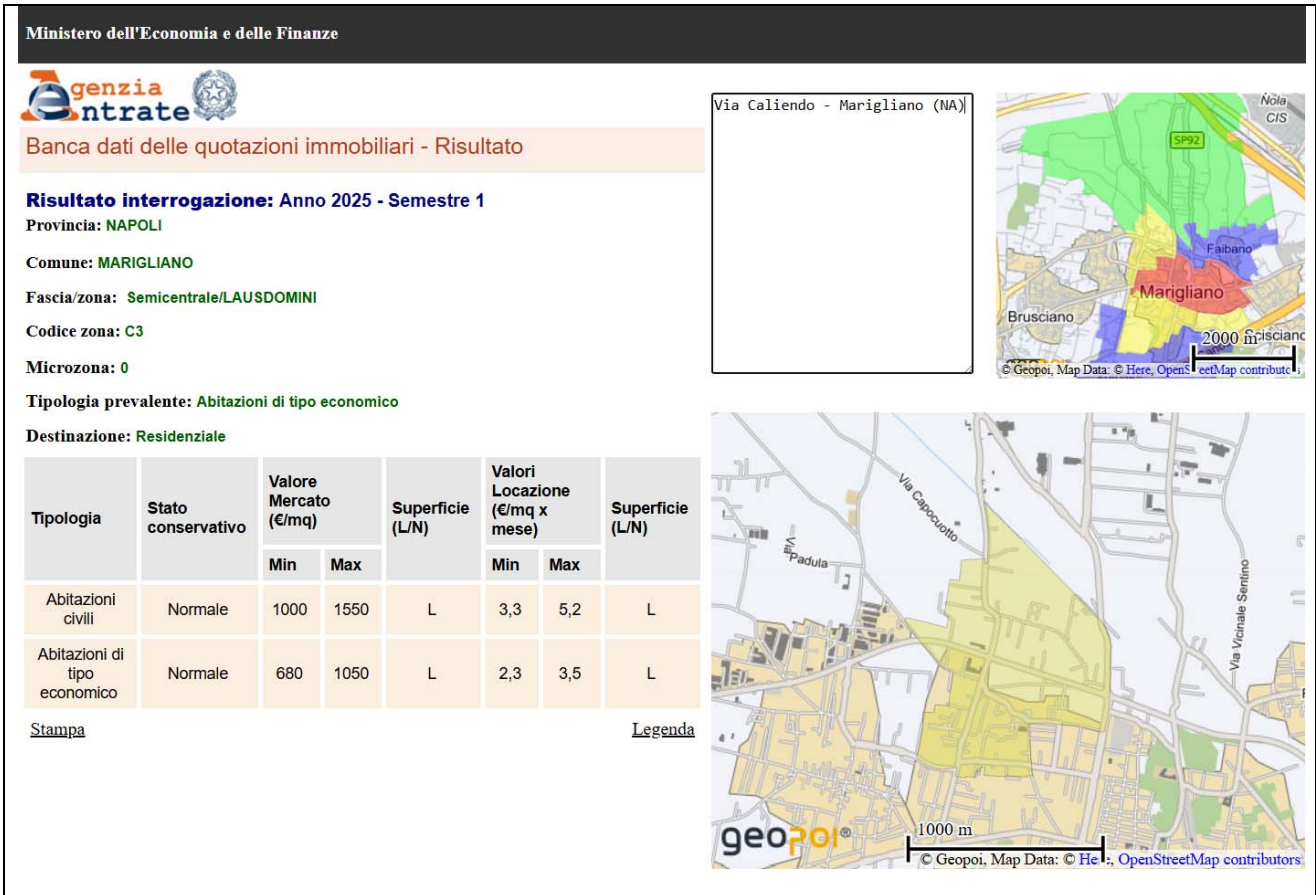
Andamento dei prezzi di richiesta per immobili nel comune di Marigliano: nel mese di Ottobre 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **1.359 €/m²**, con una **diminuzione del 0,29% rispetto a Ottobre 2024** (1.363 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Marigliano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2024, con un valore di 1.378 €/m². Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media 1.321 €/m².

Da procedure esecutive in zona, per immobili residenziali, possiamo desumere quanto segue:

Procedura esecutiva Tribunale di Nola R.G.E. 45/2024 afferente immobile ad uso abitativo, si evince una stima del valore di mercato dell'Ausiliario Esperto Estimatore di circa 1.312,41 €/m² (salvo opportune applicazioni di coefficienti correttivi);

Dall'Agenzia del Territorio, possiamo desumere quanto segue:

Per quanto attiene la vendita degli immobili ad uso abitativo, in zona C3 "Semicentrale/Lausdomini" si evince un valore di mercato variabile da 1.000,00 a 1.550,00 €/m².



In riferimento ai dati di cui sopra, trattandosi di esecuzione forzata, si assumono i valori medi, ovvero per abitazioni civili **1.275,00 €/m²**.

Vero quanto sopra, e in conformità alle modifiche introdotte dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, i valori medi unitari afferenti alla stima degli immobili in oggetto sono stati determinati mediante media pesata, calcolata in funzione dell'attendibilità dei dati ai fini di causa.

A tal fine, sono stati considerati i valori rilevati da:

- Agenzie immobiliari, cui è stato attribuito un peso pari a 3;
- Vendite forzate, con peso pari a 2;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), con peso pari a 1.

Sulla base di tali ponderazioni, i valori medi unitari risultano i seguenti:

Unità abitative:

Agenzia immobiliare (x 3)	3 x	1.359,00 € =	4.077,00 €
Vendite forzate (x 2)	2 x	1.312,41 € =	2.624,82 €
O.M.I. (x 1)	1 x	1.275,00 € =	1.275,00 €
Valore medio (arrotondato)			7.976,82 € : 6 = 1.329,47 €

Per quanto innanzi **al sottoscritto Ausiliario Esperto Estimatore appare all'attualità correttamente ipotizzabile riferirsi, nella presente stima, ad un valore medio per immobili ad uso abitativo di 1.330,00 €/m².**

Per ogni ulteriore dettaglio in merito al metodo di stima utilizzato, si rimanda all'allegato 2.5 "Criteri di stima e relative tabelle" dove si riportano le tabelle riassuntive dei valori e coefficienti correttivi adottati dal sottoscritto Ausiliario Esperto Estimatore nella presente stima da cui si evince che il coefficiente correttivo totale risulta pari a **0,57**.

Il valore medio unitario, per l'immobile in esame, in accordo a quanto sopra, risulta quindi pari ad $0,57 \times 1.330,00 \text{ €/m}^2 = 758,10 \text{ €/m}^2$ che si approssima a 760,00 €/m²;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
Bene N°1 – Abitazione ubicata a Marigliano (NA) al Vico Marino, n.3, piano T-1	84,17 mq	760,00 €/mq	€ 63.969,20
Totale (salvo ulteriori spese e costi a detrarsi):			€ 63.969,20

A detto valore sono ancora a detrarsi:

- spese tecniche per certificazione energetica unità, stimabili complessivamente in circa **€ 300,00**;
- spese tecniche per aggiornamento planimetrie catastali, mediante presentazione di pratica docfa, stimabile complessivamente in circa **€ 500,00**;
- spese tecniche e diritti comunali per presentazione pratica SCIA edilizia ai sensi del DPR 380/01 compreso la riduzione in pristino del locale lavanderia, il ripristino dell'androne e il cambio di destinazione d'uso, dei locali non conformi, a spazi accessori pertinenti l'abitazione, il trasporto a rifiuto e gli oneri di discarica autorizzata. Il tutto stimabili complessivamente in circa **13.500,00 €**;

Non si considerano i costi ed oneri di ristrutturazione, per l'ottenimento della conformità degli impianti e dell'agibilità, avendone già tenuto conto nell'applicazione degli opportuni coefficienti correttivi.

Valido quanto innanzi, **il più probabile valore commerciale del Bene N°1**, (dedotto delle spese ed oneri ancora a sostenersi), **ammonta** complessivamente ad € 63.969,20 - € 14.300,00 (€ 300,00 + € 500,00 + € 13.500,00) = € 49.669,20. Pertanto, di seguito indica il valore di mercato dell'intero cespite che si ritiene poter approssimare **ad € 50.000,00 (euro cinquantamila/00)**.

Valore finale di stima: € 50.000,00



ELENCO ALLEGATI

- 1.1) - Provvedimento dell'ill.mo G.E. del 25/03/2025, afferente alla nomina della sottoscritta quale Esperto nella procedura in oggetto e giuramento telematico del 07/04/2025.
- 1.2) - Documentazione catastale: visure storiche ed estratto di mappa effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali.
- 1.3) - Verbale operazioni peritali.
- 1.4) - Certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Marigliano (NA) con relativa istanza della sottoscritta.
- 1.5) - Certificato rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Casavatore (NA) con relativa istanza della sottoscritta.
- 1.6) - Certificato di destinazione urbanistica e titoli edilizi rilasciati dall'UTC del Comune di Marigliano (NA) e relativa istanza della sottoscritta.
- 1.7) - Copia atto notarile del 28/06/2007.
- 1.8) - Copia atto notarile del 10/11/2004 (ultraventennale).
- 1.9) - Visure ipotecarie effettuate presso la Direzione Provinciale di Caserta - SMCV – Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare.
- 1.10) - Trasmissione alle parti dell'elaborato peritale in bozza.
- 2.1) - Grafici di rilievo dello stato dei luoghi.
- 2.2) - Sovrapposizione rilievo dello stato dei luoghi / catastale.
- 2.3) - Sovrapposizione rilievo dello stato dei luoghi / titolo edilizio.
- 2.4) - Documentazione fotografica con indicazione dei coni ottici.
- 2.5) - Criteri di stima e relative tabelle.

Ercolano, li 09/01/2026



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Punzo Giovanna



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento in Marigliano (NA) – Vico Marino, n.3 (catastalmente Via Vincenzo Caliendo n.3), piano T-1, riportato al N.C.E.U. al Fg. 17, p.lla 544, sub. 15, catg. A/3, classe 2, cons. 4,5 vani, sup. catastale 103 m², rendita € 255,65.

I cespiti oggetto della presente procedura esecutiva consistono in un'unità abitativa sviluppata su due livelli, piano terra e primo piano, con la presenza anche di un piccolo ammezzato. L'accesso avviene da Vico Marino n. 3, traversa di Via Vincenzo Caliendo.

I due livelli sono collegati internamente da una scala che, partendo dal piano terra, conduce prima all'ammezzato e successivamente al primo ed ultimo piano.

L'immobile è situato nella zona Semicentrale/Lausdomini, nel Comune di Marigliano (NA), caratterizzata da edilizia analoga a quella del centro storico e prossima a Via Isonzo e Corso Umberto I, dove sono presenti numerose attività commerciali. La distanza dal centro (Casa Municipale) è di circa 1,2 km.

L'unità abitativa, oggetto della presente procedura, risulta censita in Catasto Fabbricati in categoria A/3, classe 2 – Abitazioni di tipo economico (Fabbricati realizzati con caratteristiche e rifiniture economiche sia nei materiali utilizzati che per gli impianti tecnologici ma principalmente di dimensioni contenuti rispetto al territorio di cui fanno parte) e la relativa distribuzione interna è così articolata. L'ingresso immette direttamente nell'ambiente cucina, dotato di infisso/finestra; sul lato destro dell'ingresso è presente un piccolo disimpegno che conduce, nell'ordine, a un bagno cieco e all'ambiente soggiorno, anch'esso provvisto di infisso/finestra. Dal soggiorno, attraverso la scala, si raggiunge un ambiente cameretta al piano ammezzato, privo di aperture dirette verso l'esterno, illuminato da un lucernaio che trae luce dalla finestra del soggiorno sottostante. Proseguendo lungo la scala si giunge al piano primo ad un piccolo disimpegno dal quale si accede, in senso orario prima all'ambiente camera da letto munito di infisso/balcone, poi ad un ambiente bagno munito di infisso/finestra ed infine all'ambiente cameretta dotato di infisso/balcone. Quest'ultima cameretta affaccia su un terrazzo con parapetto in muratura prospiciente Vico Marino, sul quale è presente anche un piccolo ambiente lavanderia, privo di porta.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.1) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.4); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le *"Caratteristiche costruttive prevalenti"*.

Identificata al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 651, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 544, Sub. 15, Categoria A/3.

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

Valore di stima del bene: € 50.000,00

Per ogni ulteriore dettaglio in merito al metodo di stima utilizzato, si rimanda all'allegato 2.5 *"Criteri di stima e relative tabelle"*

Destinazione urbanistica: Con pec del 27/10/2025 trasmessa al Comune di Marigliano (NA) ed acquisita al protocollo generale dell'Ente in data 28/10/2025 con il n. 37383, lo scrivente Esperto ha richiesto, tra l'altro, il certificato di destinazione urbanistica del suolo su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento, censito in Catasto Terreni al Foglio 17 P.lla 651. Dal certificato del 04/12/2025, prot. nr. 43363 (cfr. Allegato 1.6), ritirato presso l'U.T.C. del predetto Comune, risulta:

"LETTA la richiesta a firma dell'ing. Giovanna Punzo in qualità di CTU presso il Tribunale di Nola nella Procedura Esecutiva R.G.E. 3/2025, trasmessa a mezzo pec ed assunta al prot.gen.n°37383 del 28/10/2025;



VISTA la componente strutturale del PUC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.19 del 30/05/2022 avente ad oggetto " Approvazione del Piano Urbanistico Comunale" nonchè successive Delibere di G.C. n.91 e n.94 del 01/07/2022 e pubblicato sul BURC n.59 del 04/07/2022;

- VISTO l'art. 107 del T.U.E.L. del 18.8.2000 n.267 e s.m.i.;

CERTIFICA

*CHE, l'area individuata nel N.C.E.U. al foglio mappa n°17 dalla particella n°544 sub 15 correlata al N.C.T. al foglio 17 p.lla 651 è riportata nella componente strutturale del PUC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.19 del 30/05/2022 avente ad oggetto "Approvazione del Piano Urbanistico Comunale" nonchè successive Delibere di G.C. n.91 e n.94 del 01/07/2022 e pubblicato sul BURC n.59 del 04/07/2022 come: **-Ambiti urbani con tessuti prevalentemente compiuti - (rif.norm.art.36 NTA);***

CHE come stabilito negli atti di approvazione del PUC (Delibera di CC n.19/2022 Delibere di G.C. nn.91 e 94/2022) tutti gli interventi nell'ambito delle aree disciplinate dall'art.36 delle NTA sono subordinati alla redazione del POC;

CHE, allo stato, il POC non risulta ancora approvato."

Nello specifico, per il dettaglio degli interventi e delle norme specifiche (art.36 NTA), si rimanda al suddetto certificato rilasciato dall'UTC del Comune di Marigliano (cfr. Allegato 1.6).



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 3/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Abitazione di tipo economico			
Ubicazione:	Marigliano (NA) – Vico Marino, n.3 (catastalmente Via Vincenzo Caliendo n.3), piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Abitazione di tipo economico Identificata al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 651, Qualità Ente Urbano; Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 544, Sub. 15, Categoria A/3.	Superficie	84,17 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si sviluppa su due livelli, piano terra e primo piano, con la presenza anche di un piccolo ammezzato. L'immobile risulta racchiuso tra edifici contigui e presenta un'unica facciata esterna prospiciente Vico Marino. La facciata esterna dell'immobile presenta una zoccolatura di base rivestita con materiali lapidei e intonaco civile tinteggiato per la parte superiore e risulta in un discreto stato manutentivo. Internamente l'unità immobiliare presenta delle normali finiture con pavimenti in ceramica della stessa tipologia e colore in tutti gli ambienti a meno dei bagni che sono pavimentati con piastrelle di colore e tipologia diversa, utilizzate anche per i rivestimenti a tutt'altezza. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro termocamera e protezioni esterne in metallo. Il tutto risulta in un buono stato manutentivo. Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.1) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.4); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".		
Descrizione:	I cespiti oggetto della presente procedura esecutiva consistono in un'unità abitativa sviluppata su due livelli, piano terra e primo piano, con la presenza anche di un piccolo ammezzato. L'accesso avviene da Vico Marino n. 3, traversa di Via Vincenzo Caliendo. I due livelli sono collegati internamente da una scala che, partendo dal piano terra, conduce prima all'ammezzato e successivamente al primo ed ultimo piano. L'immobile è situato nella zona Semicentrale/Lausdomini, nel Comune di Marigliano (NA), caratterizzata da edilizia analoga a quella del centro storico e prossima a Via Isonzo e Corso Umberto I, dove sono presenti numerose attività commerciali. La distanza dal centro (Casa Municipale) è di circa 1,2 km. L'unità abitativa, oggetto della presente procedura, risulta censita in Catasto Fabbricati in categoria A/3, classe 2 – Abitazioni di tipo economico (Fabbricati realizzati con caratteristiche e rifiniture economiche sia nei materiali utilizzati che per gli impianti tecnologici ma principalmente di dimensioni contenuti rispetto al territorio di cui fanno parte) e la relativa distribuzione interna è così articolata. L'ingresso immette direttamente nell'ambiente cucina, dotato di infisso/finestra; sul lato destro dell'ingresso è presente un piccolo disimpegno che conduce, nell'ordine, a un bagno cieco e all'ambiente soggiorno, anch'esso provvisto di infisso/finestra. Dal soggiorno, attraverso la scala, si raggiunge un ambiente cameretta al piano ammezzato, privo di aperture dirette verso l'esterno, illuminato da un lucernaio che trae luce dalla finestra del soggiorno sottostante. Proseguendo lungo la scala si giunge al piano primo ad un piccolo disimpegno dal quale si accede, in senso orario prima all'ambiente camera da letto munito di infisso/balcone, poi ad un ambiente bagno munito di infisso/finestra ed infine all'ambiente cameretta dotato di infisso/balcone. Quest'ultima cameretta affaccia su un terrazzo con parapetto in muratura prospiciente Vico Marino, sul quale è presente anche un piccolo ambiente lavanderia, privo di porta. Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.1) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.4); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (21/01/2025 - 21/01/2005).		
Stato di occupazione:	In sede di accesso peritale (cfr. Allegato 1.3) gli immobili risultano occupati dagli esecutati, unitamente ai propri figli minori, **** Omissis **** e **** Omissis ****, come si evince anche dallo stato di famiglia rilasciato dal Comune di Marigliano (NA) in data 28/10/2025 (cfr. Allegato 1.4). Non si è a conoscenza di altri patti in essere afferenti al cespite oggetto della presente procedura.		



