

Terza Sezione Civile - **Ufficio Esecuzioni Immobiliari-**

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. **38/2025/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 **xxxxxxxxxx** (C.f. **xxxxxxxxxx**), **xxxxxxxxxx** (C.f. **xxxxxxxxxx**).

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 **09 giugno 2025** nomina di **Esperto Estimatore** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Napoli NORD **dr.ssa Monica Marrazzo**, relativamente all' istanza di cui all' oggetto, con la precisazione di procedere alla stima degli immobili riportati in N.C.E.U. al foglio **6**, particella **5241**, sub **3 - 4** siti in **Carinaro (CE)**.

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

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

Tribunale di Napoli NORD

Ufficio Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Es. Imm. Sub. RGE **38/2025/EI**

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

Contro sig.ri **xxxxxxxxxx** (C.f. **xxxxxxxxxx**), **xxxxxxxxxx** (C.f. **xxxxxxxxxx**).

G.E.: Dr.ssa **Monica Marrazzo** sostituta, in seguito, dal Dr. **Antonio Cirma**

Stimatore: Ing. **Antonio Di Fiore**

Introduzione

Con ordinanza in data **09 giugno 2025**, il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa **Monica Marrazzo** 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 **28/04/2025** 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-	3
-OPERAZIONI PERITALI -	4
-RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE-	5
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	5
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	11
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	14
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	16
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	17
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.....	22
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	23
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	23
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.....	29
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.....	30
- CONCLUSIONI -	32



-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.*

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

- 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. **Paolo Buffardi**, mi sono recato il giorno **11/11/2025**, alle ore **15:00** in **Carinaro (CE)** alla via **A. Sepe n. 6**, 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 **PLURIFAMILIARE**, dimora dei sig.ri **ATTUALMENTE LIBERO, NON OCCUPATO DAI DEBITORE E NELLA LORO DISPONIBILITÀ** odierni debitori esecutati. Si specifica che, tale dimora, individuata in NCEU Foglio **6 Particella 5241 Sub 3 e 4**. Si evidenzia, seppur in una fase preliminare, che gli odierni esecutati detengono diritti per una quota pari a **500/1000** sul cortile esterno.

Si precisa in questa sede che l'odierno debitore **NON ERA** presente di persona, durante le attività programmate, tuttavia è stato garantito l'accesso all'immobile.

-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 **Carinaro (CE)** alla via **Armando Sepe n. 6** e così individuati in Catasto:

	Comune	Pro.	Indirizzo	F.	P.Illa	S.	Sup.	Categorie Catastali	Rendita	C.
1	Carinaro	(CE)	Via Armando Sepe n. 6	6	5241	3	120,00	A/4 - Abitazioni Popolari	178,95 €	3
2	Carinaro	(CE)	Via Armando Sepe n. 6	6	5241	4	60,00	C/2 - Magazzini e Deposito	59,96 €	1
3	Carinaro	(CE)	Via Armando Sepe n. 6	BNC			363,10	Cortile	xxx	x

E' opportuno precisare che il bene, individuato al punto 3 del precedente elenco quale c.d. "*bene comune non censibile*", non è altro che il cortile **PERTINENZIALE** ed a servizio del fabbricato. Gli odierni esecutati hanno, su tale cortile, diritti pari a **500/1000**. 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. I beni su richiamati sono in **PIENA PROPRIETÀ PRO QUOTA** degli odierni esecutati. Di seguito i dati cardine, così come estratti dalle visure catastali allegate alla presente trattazione (Vedi **Allegato 05.0**):

Situazione degli intestati – Foglio 6 P.Illa 5241 Sub. 3

> Intestati catastali	
>	1. CENTRELLA Ciro Rosario (CF CNTCRS74L10Z133S) nato in SVIZZERA (EE) il 10/07/1974 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
>	2. GIACCIO Margherita (CF GCCMGH80C64A512K) nata a AVERSA (CE) il 24/03/1980 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

Situazione degli intestati – Foglio 6 P.Illa 5241 Sub. 4

> Intestati catastali	
>	1. CENTRELLA Ciro Rosario (CF CNTCRS74L10Z133S) nato in SVIZZERA (EE) il 10/07/1974 Diritto di: Proprieta' per 1/4
>	2. CENTRELLA Ciro Rosario (CF CNTCRS74L10Z133S) nato in SVIZZERA (EE) il 10/07/1974 Diritto di: Proprieta' per 3/8 in regime di separazione dei beni
>	3. GIACCIO Margherita (CF GCCMGH80C64A512K) nata a AVERSA (CE) il 24/03/1980 Diritto di: Proprieta' per 3/8 in regime di separazione dei beni

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

- 1) Con Atto di **Compravendita** del **30/09/1998**, per notar dott. **Ennio De Rosa** con rep gen. n. **43372** e racc. gen. n. **6916**, registrato presso l'ufficio del registro atti pubblici di **Aversa** in data **19/10/1998** al n. **1549**. Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di **S.M.C.V.** Il **24/10/1998** ai nn.ri **25715/21340**. I sig.ri Marino Amalia (c.f. MRNMLA52A42A228S), **xxxxxxxxxx** (c.f. **xxxxxxxxxx**), **xxxxxxxxxx** (c.f. **xxxxxxxxxx**), ciascuno per i propri diritti pari ad 1/3, vendevano ai coniugi Tessitore Antonio (c.f. TSSNTN59E23L155X) e Mattiello Giuseppina (c.f. MTTGPP60E54B779D) che acquistavano in regime di comunione legale di beni, il diritto di piena proprietà *“sull'appartamento composto da tre vani ed accessori, ubicato al piano terra del fabbricato, con annesso cortile, sito in Carinaro, avente accesso dalla Via Sepe, già 2^a traversa di via Manzoni n. 6”*. Continuando nella lettura, di tale atto, si apprende che il bene compravenduto risultava iscritto in Catasto al Foglio 6 P.IIa 476 Sub. **3**;
- 2) Con Atto di **Compravendita** del **23/12/2008**, per notar dott. **Ennio De Rosa** con rep gen. n. **67.702** e racc. gen. n. **13.694**, registrato presso l'ufficio del registro atti pubblici di **Aversa** in data **09/01/2009** al n. **129** serie **1T**. Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di **S.M.C.V.** Il **12/01/2009** ai nn.ri **966/780 – 967/781 – 968/782**. I sig.ri Tessitore Antonio (c.f. TSSNTN59E23L155X) e Mattiello Giuseppina (c.f. MTTGPP60E54B779D) ed il sig. **xxxxxxxxxx** (c.f. **xxxxxxxxxx**) vendevano ai coniugi **xxxxxxxxxx**, nato in Winterthur (CH) - Svizzera il 10 luglio 1974, e **xxxxxxxxxx**, nata in Aversa il 24 marzo 1980, entrambi domiciliati in Carinaro alla via Armando Sepe, n.8, i quali dichiarano di essere coniugati in regime di separazione di beni e quali loro rispettivi codici fiscali **xxxxxxxxxx** e **xxxxxxxxxx** che acquistavano quanto segue:
 - a. Il costituito **xxxxxxxxxx** vende ai costituiti coniugi **xxxxxxxxxx** e **xxxxxxxxxx**, che acquistano in comune e pro indiviso, e in eguale quota, il diritto indiviso, quantificato dalle parti nella quota di $\frac{1}{4}$ (un quarto), di cui è titolare *“sul locale cantinato della consistenza catastale di mq. 43 (metri quadrati quarantatré), pertinenza dell'appartamento di cui al successivo art.3), ubicato nel fabbricato, con annesso cortile, sito in Carinaro avente ora accesso dalla via Sepe, civico n.8, già 2^a traversa di via Manzoni, civico n.42.”*. Continuando nella lettura, di

tale atto, si apprende che il bene compravenduto risultava iscritto in Catasto al Foglio 6 P.IIa 476 Sub. **4**;

- b. I costituiti coniugi Tessitore Antonio e Mattiello Giuseppina vendono ai costituiti coniugi **xxxxxxxxx** e **xxxxxxxxx**, che acquistano in comune e pro indiviso, e in eguale quota, quanto segue: a) il diritto di piena proprietà *“sull' appartamento composto da tre vani ed accessori ubicato al piano terra del detto fabbricato, con annesso cortile, sito Carinaro avente ora accesso dalla via Sepe, civico n.8, già 2^a traversa di via Manzoni, civico n.42;”*. Continuando nella lettura, di tale atto, si apprende che il bene compravenduto risultava iscritto in Catasto al Foglio 6 P.IIa 476 Sub. **3**;

In ultimo, va specificato, che con la compravendita dell'unità immobiliare, in NCEU Sub. **3** venivano trasferiti tutti proporzionali diritti di comproprietà sul cortile annesso e sul piano cantinato;

- 3) Marino Amalia (c.f. MRNMLA52A42A228S), **xxxxxxxxx** (c.f. **xxxxxxxxx**), **xxxxxxxxx** (c.f. **xxxxxxxxx**), ciascuno per i propri diritti pari ad 1/3, vendevano ai coniugi Tessitore Antonio (c.f. TSSNTN59E23L155X) e Mattiello Giuseppina (c.f. MTTGPP60E54B779D) che acquistavano in regime di comunione legale di beni, il diritto di piena proprietà *“sull'appartamento composto da tre vani ed accessori, ubicato al piano terra del fabbricato, con annesso cortile, sito in Carinaro, avente accesso dalla Via Sepe, già 2^a traversa di via Manzoni n. 6”*. Continuando nella lettura, di tale atto, si apprende che il bene compravenduto risultava iscritto in Catasto al Foglio 6 P.IIa 476 Sub. **3**;

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, censita all'interno del N.C.E.U. del territorio di competenza del Comune di **Carinaro** prov. **(CE)** con i seguenti identificativi:

	Comune	Pro.	Indirizzo	F.	P.IIa	S.	Sup.	Categorie Catastali	Rendita	C.
1	Carinaro	(CE)	Via Armando Sepe n. 6	6	5241	3	120,00	A/4 - Abitazioni Popolari	178,95 €	3
2	Carinaro	(CE)	Via Armando Sepe n. 6	6	5241	4	60,00	C/2 - Magazzini e Deposito	59,96 €	1
3	Carinaro	(CE)	Via Armando Sepe n. 6	BNC			363,10	Cortile	xxx	x

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

E' opportuno precisare che il bene, individuato al punto 3 del precedente elenco quale c.d. "*bene comune non censibile*", non è altro che il cortile **PERTINENZIALE** ed a servizio del fabbricato. Gli odierni esecutati hanno, su tale cortile, diritti pari a **500/1000**. 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. I beni, su riportati, sono inseriti in un **UNICO INVOLUCRO** edilizio dotato di spazi esterni e di accesso diretto alla pubblica via, tramite accesso carrabile e pedonale. Appare opportuno specificare che i beni, oggetto della presente, ad oggi, è occupata da: **ATTUALMENTE LIBERO, NON OCCUPATO DAI DEBITORE E NELLA LORO DISPONIBILITÀ.**

Il fabbricato **non risulta** essere costituito in condominio. Gli spazi esterni sono destinati a cortile pavimentato con asfalto per accogliere auto e mezzi vari. Tramite il cortile si ha accesso diretto al piano rialzato del compendio edilizio di cui, la totalità destinata a residenza. L'accesso a tali spazi dalla pubblica via, come detto, 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 c.d. "*google.maps*", con le **mappe catastali**, reperite presso gli enti competenti. (Vedi **Allegato 05**)



Figura 1: Foto Satellitare Google MAPS

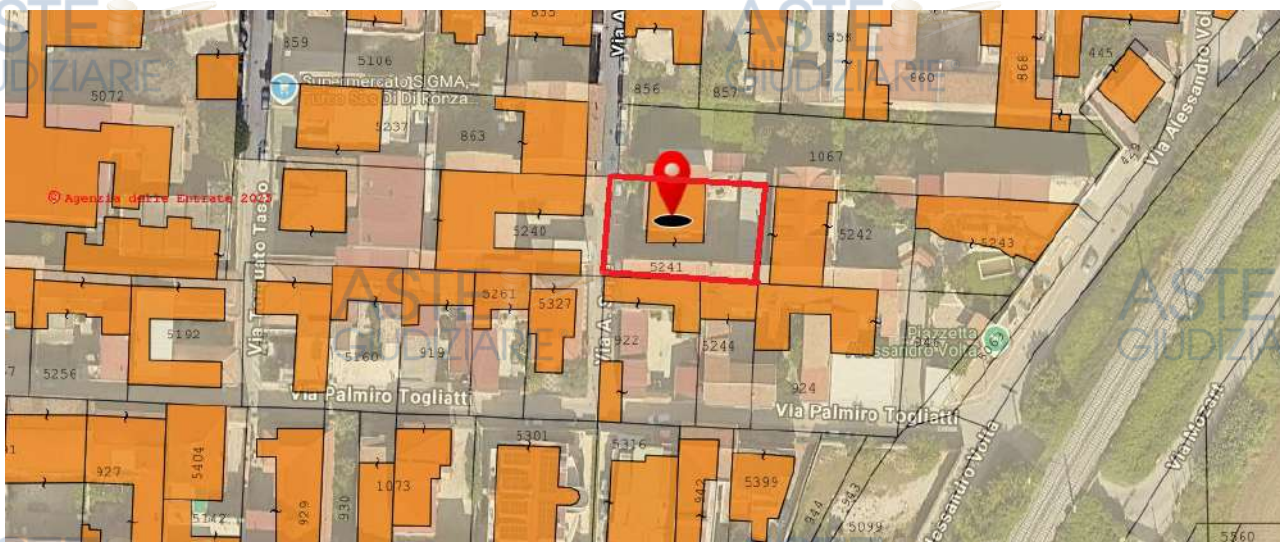


Figura 2: Elaborato di Mappa Catastale

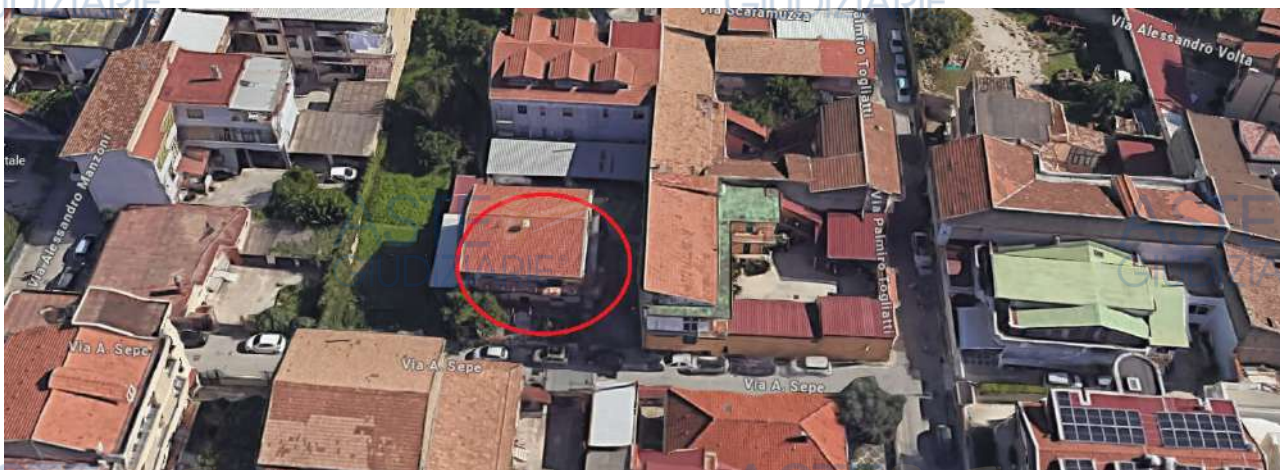


Figura 3: Foto Satellitare Google Maps 3d

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. Ragion 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 6 P.IIa **5241** Sub. **3 e 4** e relativo cortile a servizio del fabbricato.

L'unità residenziale, individuato in catasto come Sub. **3** si estende su di un unico livello, scandendo in maniera e ordinata gli spazi e le relative funzioni. Tanto è vero che, appena

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

si entra abbiamo la c.d. "zona giorno", la quale è divisa in maniera fisica dalla c.d. "zona notte" e ripartita tramite un disimpegno. Le funzioni sono così ripartite:

- **zona giorno:** con accesso diretto nel salone cucina, tale zona giorno è servita da adeguate finestrate che affacciano sugli spazi esterni. La luminosità, sia naturale che artificiale, garantisce un adeguata tenuta e godibilità degli spazi interni, rendendoli agibili e fruibili. Si dà atto di uno stato conservativo di livello **Medio**;
- **zona notte:** collegata alla zona giorno tramite un disimpegno fisico, posta nella porzione finale del salone. Questa risulta composta da n. **3** camere da n. **1** servizi igienico a servizio di quest'ultime. 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 finestrate che illuminano gli spazi interni. Si dà atto di uno stato conservativo di livello **Medio/Basso**;

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

Situazione degli intestati – Foglio 6 P.IIa 5241 Sub. 3

> Intestati catastali

➤ 1. CENTRELLA **Ciro Rosario** (CF CNTCRS74L10Z133S)

nato in SVIZZERA (EE) il 10/07/1974

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

➤ 2. GIACCIO **Margherita** (CF GCCMGH80C64A512K)

nata a AVERSA (CE) il 24/03/1980

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

Situazione degli intestati – Foglio 6 P.IIa 5241 Sub. 4

- > **Intestati catastali**
- > **1. CENTRELLA** **Ciro Rosario** (CF CNTCRS74L10Z133S)
nato in SVIZZERA (EE) il 10/07/1974
Diritto di: Proprieta' per 1/4
- > **2. CENTRELLA** **Ciro Rosario** (CF CNTCRS74L10Z133S)
nato in SVIZZERA (EE) il 10/07/1974
Diritto di: Proprieta' per 3/8 in regime di separazione dei beni
- > **3. GIACCIO** **Margherita** (CF GCCMGH80C64A512K)
nata a AVERSA (CE) il 24/03/1980
Diritto di: Proprieta' per 3/8 in regime di separazione dei beni

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. Di contro, in ordine alla rappresentazione planimetrica degli ambienti relativi al sub. **3** **non vi è conformità** tra stato dei luoghi e quanto depositato presso la competente agenzia del territorio. Di contro, per il sub. **4** **vi è conformità**.

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 il **cortile** e con l'adiacente lotto di terreno, in NCEU, Foglio **6** Particella **1067** di proprietà a parti terze.

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.lla	S.	Sup.	Categorie Catastali	Rendita	C.
1	Carinaro	(CE)	Via Armando Sepe n. 6	6	5241	3	120,00	A/4 - Abitazioni Popolari	178,95 €	3
2	Carinaro	(CE)	Via Armando Sepe n. 6	6	5241	4	60,00	C/2 - Magazzini e Deposito	59,96 €	1
3	Carinaro	(CE)	Via Armando Sepe n. 6	BNC			363,10	Cortile	xxx	x

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

Come già detto, nel corso dell'accesso su richiamato, si è riscontrata la presenza di un involucro edilizio costituito da n. **3** livelli. Di questi, n. **2** livelli **FUORI TERRA** ed n. **1** posto ad un **LIVELLO SEMINTERRATO**. Come detto, oggetto di procedura, sono esclusivamente l'unità residenziale posta al piano rialzato, in NCEU sub. **3**, e l'unità cantinato posta al piano seminterrato, in NCEU sub. **4**. Di tali beni si è dato riscontro sia metrico che fotografico. Le consistenze superficiali nonché la distribuzione degli ambienti rilevate in loco in data **11/11/2025**, **non sono conformi con quanto riportato negli elaborati grafici depositati presso il competente ufficio del territorio.**

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- a. F. **6** P.IIa **5241** Sub. **3** = Diversa Distribuzione degli Spazi Interni;
- b. F. **6** P.IIa **5241** Sub. **3** = Realizzazione di volumetria non assentita, Veranda;
- c. F. **6** P.IIa **5241** Sub. **4** = Frazionamento non assentito del locale cantinato;

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 beni, oggetto della presente, ad oggi, è occupata da: **Libero e non occupato da nessuno.**

L' **UNITA' IMMOBILIARE A CARATTERE RESIDENZIALE**, di cui fa parte il lotto n.1, posta al piano **terra e seminterrato** del compendio immobiliare di via **Armando Sepe** n. **6**. L'unità residenziale in parola, segnatamente sub.**3**, risulta composta da una superficie totale di circa **120 mq** ripartiti su un unico libello, piano Rialzato. Le funzioni sono così ripartite:

- **zona giorno:** con accesso diretto nel salone cucina, tale zona giorno è servita da adeguate finestrate che affacciano sugli spazi esterni. La luminosità, sia naturale che artificiale, garantisce un adeguata tenuta e godibilità degli spazi interni, rendendoli agibili e fruibili. Si dà atto di uno stato conservativo di livello **Medio/Alto**;

- **zona notte:** collegata alla zona giorno tramite un disimpegno fisico, posta nella porzione finale del salone. Questa risulta composta da n. **3** camere da n. **1** servizi igienico a servizio di quest'ultime. 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 finestrate che illuminano gli spazi interni. Si dà atto di uno stato conservativo di livello

Medio/Basso;



Figura 4: Spazi Esterni con Ingresso Cantinato

Gli spazi interni sono tenuti con un livello **Medio/Basso**, le pareti sono intonacate e tinteggiate, di contro le superfici destinate ad accogliere i servizi igienici sono rifinite con rivestimenti ceramici di qualità **Medio** 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 e protetti, nelle parti esterne, tramite serramenti in ferro del tipo c.d. "napoletana". Gli immobili versano in uno stato conservativo **Medio/Basso** e vi vi è la necessità di interventi manutentivi **ordinari** legati al fatto che l'immobile è stato disabitato per un lungo periodo di tempo.



Figura 5: 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 **100,00 €**.



Figura 6: Piano Rialzato – Interno Appartamento 1

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 7: Piano Rialzato – Interno Appartamento 2

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; -) Visura catastale; -) Planimetria Catastale (Vedi **Allegato 05**).

Situazione dell'unità immobiliare – CESPITE:

	Comune	Pro.	Indirizzo	F.	P.Illa	S.	Sup.	Categorie Catastali	Rendita	C.
1	Carinaro	(CE)	Via Armando Sepe n. 6	6	5241	3	120,00	A/4 - Abitazioni Popolari	178,95 €	3
2	Carinaro	(CE)	Via Armando Sepe n. 6	6	5241	4	60,00	C/2 - Magazzini e Deposito	59,96 €	1
3	Carinaro	(CE)	Via Armando Sepe n. 6		BNC		363,10	Cortile	xxx	x

Situazione degli intestati – Foglio 6 P.Illa 5241 Sub. 3

> Intestati catastali	
> 1. CENTRELLA Ciro Rosario (CF CNTCRS74L10Z133S) nato in SVIZZERA (EE) il 10/07/1974 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni	
> 2. GIACCIO Margherita (CF GCCMGH80C64A512K) nata a AVERSA (CE) il 24/03/1980 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni	

Situazione degli intestati – Foglio 6 P.Illa 5241 Sub. 4

> Intestati catastali	
> 1. CENTRELLA Ciro Rosario (CF CNTCRS74L10Z133S) nato in SVIZZERA (EE) il 10/07/1974 Diritto di: Proprieta' per 1/4	
> 2. CENTRELLA Ciro Rosario (CF CNTCRS74L10Z133S) nato in SVIZZERA (EE) il 10/07/1974 Diritto di: Proprieta' per 3/8 in regime di separazione dei beni	
> 3. GIACCIO Margherita (CF GCCMGH80C64A512K) nata a AVERSA (CE) il 24/03/1980 Diritto di: Proprieta' per 3/8 in regime di separazione dei beni	

Con riferimento ai cespiti si precisa in questa sede l'**esatta corrispondenza formale e sostanziale** 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.

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 **non** depositato presso gli archivi dell'Agenda del Territorio – Servizi Catastali. Bisognerà **provvedere** al deposito del medesimo;
- **Visure Catastali:** Risulta depositato presso gli archivi dell'Agenda del Territorio – Servizi Catastali e lo stesso **È CONFORME SIA SOTTO UN PROFILO FORMALE CHE SOSTANZIALE**;
- **Planimetrie Catastali:** Sul punto si specifica quanto segue:
 - o F. 6 P.IIa **5241** Sub. **3:** **NON VI È CONFORMITÀ** formale tra quanto riportato in planimetria e quanto presente allo stato di fatto. Nel corso dell'accesso del **11/11/2025** è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi esterni nonché la realizzazione di una veranda non assentita. Entrambe le condizioni risultano non rappresentate in catasto. Ration 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. 6 P.IIa **5241** Sub. **4:** **NON VI È CONFORMITÀ** formale tra quanto riportato in planimetria e quanto presente allo stato di fatto. Nel corso dell'accesso del **11/11/2025** è stata riscontrato un frazionamento non assentito. Tale condizione risultano non rappresentate in catasto. Ration 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**)

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 € oltre oneri di legge.**

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

LOTTO UNICO: - quota di **PIENA PROPRIETÀ'** proprietà di **unità residenziale e unità deposito con annesso cortile esterno** ubicato in **Carinaro (CE)**, alla via **Armando Sepe n. 6**, piano **Rialzato e Seminterrato**. Il lotto risulta costituito da un'unità residenziale, posta al piano rialzato, e da unità deposito, posto al piano seminterrato, con adiacente corte esterna pertinenziale all'unità residenziale per diritti pari a 500/1000. L'immobile è

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

ATTUALMENTE LIBERO, NON OCCUPATO DAI DEBITORE E NELLA LORO DISPONIBILITÀ. Tutti gli spazi, sia interni che esterni, sono tenuti con un livello **Medio**. Tutti i beni, costituenti il lotto, confinano ed hanno affaccio, su tutti i fronti, con **Cortile ESCLUSIVO**. I cespiti, costituenti il lotto, risultano individuati nel NCEU del comune di **Carinaro (CE)** al Foglio **6 Particella 5241 Sub 3 e 4**; il fabbricato **risulta regolarmente accatastato, non risulta ordine di demolizione del bene**; ai sensi dell'ultimo strumento urbanistico approvato ricade in zona **"ZONA B2 – ZONA PARZIALMENTE EDIFICATA DI COMPLETAMENTO"**. Sotto un profilo urbanistico il fabbricato, in cui è inserito il cespite, risulta essere stato realizzato prima del **01 settembre 1967**.

PREZZO BASE: **86.000,00 €**;

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:

- 4) Con Atto di **Compravendita** del **30/09/1998**, per notar dott. **Ennio De Rosa** con rep gen. n. **43372** e racc. gen. n. **6916**, registrato presso l'ufficio del registro atti pubblici di **Aversa** in data **19/10/1998** al n. **1549**. Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di **S.M.C.V.** Il **24/10/1998** ai nn.ri **25715/21340**. I sig.ri Marino Amalia (c.f. MRNMLA52A42A228S), **xxxxxxxxxx** (c.f. **xxxxxxxxxx**), **xxxxxxxxxx** (c.f. **xxxxxxxxxx**), ciascuno per i propri diritti pari ad 1/3, vendevano ai coniugi Tessitore Antonio (c.f. TSSNTN59E23L155X) e Mattiello Giuseppina (c.f. MTTGPP60E54B779D) che acquistavano in regime di comunione legale di beni, il diritto di piena proprietà *"sull'appartamento composto da tre vani ed accessori, ubicato al piano terra del fabbricato, con annesso cortile, sito in Carinaro, avente accesso dalla Via Sepe, già 2^a traversa di via Manzoni n. 6"*. Continuando nella lettura, di tale atto, si apprende che il bene compravenduto risultava iscritto in Catasto al Foglio 6 P.IIa 476 Sub. **3**;
- 5) Con Atto di **Compravendita** del **23/12/2008**, per notar dott. **Ennio De Rosa** con rep gen. n. **67.702** e racc. gen. n. **13.694**, registrato presso l'ufficio del registro atti pubblici di **Aversa** in data **09/01/2009** al n. **129** serie **1T**. Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di **S.M.C.V.** Il **12/01/2009** ai nn.ri **966/780 – 967/781 –**

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

968/782. I sig.ri Tessitore Antonio (c.f. TSSNTN59E23L155X) e Mattiello Giuseppina (c.f. MTTGPP60E54B779D) ed il sig. **XXXXXXXXXX** (c.f. **XXXXXXXXXX**) vendevano ai coniugi **XXXXXXXXXX**, nato in Winterthur (CH) - Svizzera il 10 luglio 1974, e **XXXXXXXXXX**, nata in Aversa i 24 marzo 1980, entrambi domiciliati in Carinaro alla via Armando Sepe, n.8, i quali dichiarano di essere coniugati in regime di separazione di beni e quali loro rispettivi codici fiscali **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX** che acquistavano quanto segue:

- a. Il costituito **XXXXXXXXXX** vende ai costituiti coniugi **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX**, che acquistano in comune e pro indiviso, e in eguale quota, il diritto indiviso, quantificato dalle parti nella quota di $\frac{1}{4}$ (un quarto), di cui è titolare *“sul locale cantinato della consistenza catastale di mq. 43 (metri quadrati quarantatré), pertinenza dell'appartamento di cui al successivo art.3), ubicato nel fabbricato, con annesso cortile, sito in Carinaro avente ora accesso dalla via Sepe, civico n.8, già 2^a traversa di via Manzoni, civico n.42.”*. Continuando nella lettura, di tale atto, si apprende che il bene compravenduto risultava iscritto in Catasto al Foglio 6 P.IIa 476 Sub. **4**;
- b. I costituiti coniugi Tessitore Antonio e Mattiello Giuseppina vendono ai costituiti coniugi **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX**, che acquistano in comune e pro indiviso, e in eguale quota, quanto segue: a) il diritto di piena proprietà *“sull' appartamento composto da tre vani ed accessori ubicato al piano terra del detto fabbricato, con annesso cortile, sito Carinaro avente ora accesso dalla via Sepe, civico n.8, già 2^a traversa di via Manzoni, civico n.42.”*. Continuando nella lettura, di tale atto, si apprende che il bene compravenduto risultava iscritto in Catasto al Foglio 6 P.IIa 476 Sub. **3**;

In ultimo, va specificato, che con la compravendita dell'unità immobiliare, in NCEU Sub. **3** venivano trasferiti tutti proporzionali diritti di comproprietà sul cortile annesso e sul piano cantinato;

- 6) Marino Amalia (c.f. MRNMLA52A42A228S), **XXXXXXXXXX** (c.f. **XXXXXXXXXX**), **XXXXXXXXXX** (c.f. **XXXXXXXXXX**), ciascuno per i propri diritti pari ad 1/3, vendevano ai coniugi Tessitore Antonio (c.f. TSSNTN59E23L155X) e Mattiello Giuseppina (c.f. MTTGPP60E54B779D) che acquistavano in regime di comunione legale di beni, il diritto di piena proprietà *“sull'appartamento composto da tre vani ed accessori, ubicato al piano terra del fabbricato, con annesso cortile, sito in Carinaro, avente*

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

accesso dalla Via Sepe, già 2^a traversa di via Manzoni n. 6". Continuando nella lettura, di tale atto, si apprende che il bene compravenduto risultava iscritto in Catasto al Foglio 6 P.IIa 476 Sub. **3**;

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.

In via preliminare è bene ricordare che, ai sensi dell'art. 40, comma 6, della Legge n. 47/1985 ss.mm.ii. vi è la nullità dell'atto di compravendita laddove esso non rechi gli estremi del titolo abilitativo che né ha consentito l'edificazione. Tale nullità non si applica ad immobili provenienti da procedure esecutive o fallimentari a condizione che l'acquirente dell'asta proponga, nei centoventi giorni successivi al decreto di trasferimento in suo favore dell'immobile, istanza di sanatoria ai sensi della presente legge vigente a suo tempo, sempre che l'immobile sia stato edificato antecedentemente all'entrata in vigore della presente legge e che le ragioni del credito, per cui si interviene o si procede, siano anch'esse antecedenti all'entrata in vigore della medesima legge. Le somme, necessarie per l'ottenimento della legittimità urbanistica, dovranno essere detratte dal valore di stima.

In ultimo, è opportuno evidenziare che, in caso di immobili, per i quali risultano pendenti domande di sanatoria presentate a norma delle leggi che nei vari periodi si sono susseguite, vanno determinate tutte le somme ancora da corrispondere a qualunque titolo.

Come emerge dal C.D.U. prot. n. **1253_2025** del **14/10/2025** (Vedi **Allegato 06.0**) il lotto di terreno, su cui sorgono i beni oggetto di esecuzione, ricadono in zona urbanistica:

Il fabbricato ubicato nell'appezzamento di terreno, sito in agro questo Comune, in catasto distinto al foglio n. 6, particella n. 5241, nel vigente P.U.C., adeguato al P.T.C.P. di Caserta mediante delibera di adozione di Giunta Comunale n. 105 del 25/07/2017, pubblicato sul B.U.R.C. n. 63 del 14/08/2017 ed approvato con delibera di Giunta Comunale n. 144 del 16/11/2017, ricade nella **ZONA B2" (parzialmente edificata di completamento)**

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

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

I beni gravati da **uso** civico fanno parte del patrimonio dello Stato e per essi non è possibile il pignoramento. Tali beni, pur in una realtà sociale diversa da quella pregressa, sono assimilabili ai beni demaniali e, quindi, inalienabili, inusucapibili. Come si evince dalla certificazione prot. n. **0561371/2025** del **24/10/2025**, emessa dalla Regione Campania, la particella su cui sorge l'immobile oggetto della presente **NON VI SONO** terreni gravati da usi civici e **NON RICADE** su suolo demaniale. (Vedi **Allegato 06.1**)

che nel territorio di pertinenza del Comune di Carinaro (CE) non vi sono terreni gravati da usi civici.

Si rilascia su richiesta di parte, in bollo, per gli usi consentiti dalla legge.

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

Il fabbricato, in cui insistono i beni oggetto di esecuzione, è stato realizzato **prima del 01 settembre 1967**. Dunque come confronto, per una verifica di legittimità urbanistica, sono state utilizzate le planimetrie castali c.d. "*di primo impianto*". Da tale analisi sono emerse le seguenti difformità:

- d. F. **6** P.IIa **5241** Sub. **3** = Diversa Distribuzione degli Spazi Interni;
- e. F. **6** P.IIa **5241** Sub. **3** = Realizzazione di volumetria non assentita, Veranda;
- f. F. **6** P.IIa **5241** Sub. **4** = Frazionamento non assentito del locale cantinato;

Per la risoluzione delle problematiche su richiamate, con relativi costi, sarà necessario porre in essere le seguenti azioni correttive:

- 1) Per la risoluzione delle tematiche, di cui alla lettera "**a.**" e "**c.**" del precedente elenco, bisognerà presentare a mezzo di tecnico abilitato C.I.L.A. in sanatoria ex art. 6-bis, comma 5 del D.p.R. 380/2001.

I costi da sostenere sono i seguenti:

- Parcella Tecnico incaricato pari a 1.500,00 € oltre oneri di legge;
- Sanzione Pecuniaria pari a 1.000,00 €;
- Diritti di Segreteria pari a 70,00 €;

2) Per la risoluzione delle tematiche, di cui alla lettera "b." del precedente elenco, bisognerà provvedere allo smontaggio della su citata veranda;

I costi da sostenere sono i seguenti:

- Smontaggio Veranda pari a 500,00 €;

Ne emerge che per il raggiungimento della tanto agognata conformità urbanistica i costi da sostenere sono i seguenti: 1.500,00 + 1.000,00 + 70,00 + 500,00 = **3.070,00 € oltre oneri.**

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

Si ribadisce che, all'atto dell'accesso effettuato in data **11/11/2025**, **NESSUNO DEI DEBITORI ERA PRESENTE**, tuttavia è stato garantito l'accesso presso i luoghi da un **LORO INCARICATO**.

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 Appartamento ubicato al piano terra e composto da n. 3 vani ed accessori, confinante a NORD con beni di Pennino Ferdinando, ad est, ad ovest e a sud, a mezzo del cortile comune, rispettivamente, con beni Barbato con detta via e con beni Petrarca. Il tutto censito al NCEU del Comune di riferimento come segue: Foglio 6 P.IIa 5241 Sub. 3, Piano T, Categoria Catastale A/4, classe 3, vani 4,5 e Rendita Catastale 178,95 €;

02.0 Locale adibito a deposito ubicato nel piano seminterrato confinante per tre lati con terrapieno e, per il quarto lato con terrapieno e rampa scala. Il tutto censito al NCEU del Comune di riferimento, come segue: Foglio 6 P.IIa 5241 Sub. 4, Piano S1, Categoria Catastale C/2, classe 1, mq 43, e Rendita Catastale 59,96 €;

Le unità residenziali, oggetto di esecuzione, sono **ATTUALMENTE LIBERE, NON OCCUPATE DAI DEBITORI E NELLA LORO DISPONIBILITÀ**. 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 procedente e da quella rintracciata dal sottoscritto C.T.U., reperita presso Uffici Comunali – Catasto – Conservatoria (Vedi **Allegato 5.0, 6.0, 7.0, 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 **Aversa (CE)** si ha, sotto il profilo anagrafico di matrimonio, il seguente stato dell'arte:
 - Il Sig. **xxxxxxxxxx**, nato il 10/07/1974 a Winterthur (CH) e la sig.ra Giacco Margherita, nata il 24/03/1980 ad Aversa (CE) , si sono **coniugati** in data **28/07/2022** ad **Aversa (CE)**. Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della **separazione dei beni**;
- **Non risultano** comunioni matrimoniali dei beni o comunioni legali. Ciascuno degli eseguiti, 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. **0012353** del **14/10/2025**, inerente allo strumento urbanistico attualmente vigente sul territorio di **CARINARO (CE)** l'immobile ricade, sotto un profilo urbanistico, in **ZONA B2 – ZONA PARZIALMENTE EDIFICATA DI COMPLETAMENTO** di cui P.U.C., vigente, nel su detto Comune,

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

adeguato al P.T.C.P. di Caserta mediante delibera di adozione di Giunta Comunale n. 105 del 25/07/2017, pubblicato sul B.U.R.C. n. 63 del 14/08/2017 ed approvato con delibera di Giunta Comunale n. 144 del 16/11/2017. (Vedi **Allegato 06.0**)

Come si evince dalla certificazione prot. n. **0561371/2025** del **24/10/2025**, emessa dalla Regione Campania, la particella su cui sorge l'immobile oggetto della presente **NON VI SONO** terreni gravati da usi civici e **NON RICADE** su suolo demaniale. (Vedi **Allegato 06.1**)

che nel territorio di pertinenza del Comune di Carinaro (CE) non vi sono terreni gravati da usi civici.

Si rilascia su richiesta di parte, in bollo, per gli usi consentiti dalla legge.

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 ordinarietà. 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 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 **unità residenziali prevalentemente PLURIFAMILIARI IN CONTESTI FAMILIARI SERVITI DA CORTI ESTERNE**, con destinazione d'uso **residenziale**, dotati di servizi e pertinenze dirette situati in zona urbanistica in adiacente al centro urbano del comune di **CARINARO**.

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 **CARINARO**, 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

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 **CARINARO (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	Caserta
2	Comune	Carinara
3	Fascia/ZONA	Centrale/CENTRO URBANO
4	Codice Zona	B2
5	Tipologia Prevalente	Abitazioni di tipo economico
6	Destinazione d'Uso	Residenziale

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.

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


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 **2025 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	2025	I	600,00 €	900,00 €	750,00 €
2	2024	II	600,00 €	900,00 €	750,00 €
3	2024	I	600,00 €	900,00 €	750,00 €
4	2023	II	600,00 €	900,00 €	750,00 €
5	2023	I	600,00 €	900,00 €	750,00 €
6	2022	II	600,00 €	900,00 €	750,00 €
Valore Medio TOTALE					750,00 €

Come si può osservare dalle tabelle riportate tra la rilevazione effettuata sul **primo semestre del 2025** e quella effettuata sul **secondo semestre del 2022**, i dati sono 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 **750,00 €** (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 fascia media <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona</small>			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	<input type="button" value="Valuta subito questo immobile"/>
Euro 725	Euro 965	Euro 1.206	

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

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 **965,00 €** (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 **A. Sepe** n.6, sono i seguenti:

	Indirizzo	Riferimento	Data	Prezzo Totale	Superficie	Prezzo Unitario
1	Carinaro	AV2025-13	22/11/2025	75.000,00 €	100,00	750,00 €
2	Via Zara 30	EK-123712877	08/10/2025	180.000,00 €	230,00	782,61 €
3	Vico Lungo 13	EK-121032290	02/06/2025	75.000,00 €	119,00	630,25 €

Valore Medio TOTALE	720,95 €
---------------------	-----------------

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 **720,95 €** (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:

	Comune	Prov.	Indirizzo	F.	P.III	Sub.	Categorie Catastali	Sup. Commerciale
1	Carinaro	(CE)	Via Armando Sepe n. 6	6	5241	3	A/4 - Abitazioni Popolari	92,19
2	Carinaro	(CE)	Via Armando Sepe n. 6	6	5241	4	C/2 - Magazzini e Deposito	8,37
3	Carinaro	(CE)	Via Armando Sepe n. 6		BNC		CORTILE	36,31

Sup. Commerciale TOTALE	136,88
-------------------------	---------------

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 **CASERTA** ed, ovviamente,

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

quelli desunti da siti di settore come **IMMOBILIARE.IT**. La media degli stessi si assume pari a:

Riferimento	Valore Medio
1 Borsino Immobiliare - Valore Medio COMPRAVENDITA	965,00 €
2 Immobiliare.it - Valore Medio COMPRAVENDITA	720,95 €
3 OMI - Valore Medio COMPRAVENDITA	750,00 €
a Val. Med. TOT.	811,98 €

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

- Per stato d'uso **scadente** 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	Carinaro	(CE)	Via Armando Sepe n. 6	6	5241	3	92,19	0,85	811,98 €	63.630,73 €
2	Carinaro	(CE)	Via Armando Sepe n. 6	6	5241	4	8,37	0,85	811,98 €	5.778,21 €
3	Carinaro	(CE)	Via Armando Sepe n. 6			BNC	36,31	0,85	811,98 €	25.061,93 €

Valore Massa TOTALE	94.470,87 €
---------------------	-------------

Tale importo dovrà essere decurtato delle somme necessarie per il raggiungimento della conformità urbanistica/catastale necessaria. Questi, come detto in precedenza, sono pari a **2.000,00 €**. Ragion per cui si ha il seguente stato dell'arte: 94.470,87 € – 3.070,00 € = **91.400,87 €**

Il prezzo di vendita, pari a **92.470,87 €**, 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:

91.400,87 € x 0,95 = **86.830,82 €**

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

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

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**)

a) Alla data attuale, come si evince dalle certificazioni reperite, per ciò che attiene la residenza anagrafica dei debitori eseguiti si constata la seguente situazione:

- a. il sig. **xxxxxxxxx**, è residente in **Svizzera**, nella circoscrizione consolare di **Berna**, nella città di **Bienne** alla via **CHEMIN SAINT-PAUL n. 16 cap 2503**. Dal **13 aprile 2016**;
- b. la sig.ra **xxxxxxxxx**, è residente in **Svizzera**, nella circoscrizione consolare di **Berna**, nella città di **Bienne** alla via **CHEMIN SAINT-PAUL n. 16 cap 2503**. Dal **13 aprile 2016**;

b) Alla data attuale, così come si evince dal certificato emesso dal Comune di **Aversa (CE)** si ha, sotto il profilo anagrafico di matrimonio, il seguente stato dell'arte:

- a. Il Sig. **xxxxxxxxx**, nato il 10/07/1974 a Winterthur (CH) e la sig.ra Giacco Margherita, nata il 24/03/1980 ad Aversa (CE), si sono **coniugati** in data **28/07/2022** ad **Aversa (CE)**. Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della **separazione dei beni**;



Lo scrivente, nel complesso ritiene comunque **MEDIA** la commerciabilità dell'immobile.

Come ordinato dal Giudice dell'esecuzione provvedo:

1. A restituire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;
2. Interverrò puntuale all'udienza fissata, come richiesto dall'onorevole giudice;
3. Deposito secondo i tempi e le modalità previste la presente in duplice copia, una con riferimenti espliciti agli interessati della procedura ed una senza.
4. Allego tutti gli elaborati richiamati all'interno della presente trattazione;
5. Preciso che il bene oggetto di pignoramento non rientra nella comunione legale, ed è di proprietà piena ed esclusiva degli odierni esecutati.
6. Segnalo al giudice dell'esecuzione, che non ho avuto alcuno ostacolo all'accesso;



- 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 **32 pagine + 1**, oltre a tutti gli allegati.

Qualiano, **10/12/2025**

**Con Osservanza,
f.to digitalmente**

Ing. Antonio Di Fiore

Allegati:

02.0 - Foto Sopralluogo del 11.11.2025

03.1 - Rilievo Stato dei Luoghi del 11.11.2025

03.2 - Tavola Grafica

03.3 - Tabelle Riepilogative

04.0 - Atto Compravendita - Rep. gen. n. 43372 racc. gen. n. 6916 - 30.09.1998

04.1 - Atto Compravendita - Rep. gen. n. 67702 racc. gen. n. 13694 - 23.12.2008

05.0 - Documentazione Catastale

06.0 - UTC Carinaro - CDU prot. n. 12353_2025 del 14.10.2025

06.1 - Certificazione USI CIVICI

07.0 - Certificazioni COMUNALI – Cumulativi

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 10.11.2025