

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. RGE 425/2024

G.E. dott.ssa Annamaria Buffardo

ESPERTO arch. Claudia Capelli

IMMOBILI: LOTTO UNICO

Descrizione: n.1 unità immobiliare

Ubicazione: Melito di Napoli (Na) vicolo Neve
n.9 Appartamento: piano 1

Dati catastali: al NCEU del Comune di Melito di Napoli (Na)
Foglio 5 – p.lla 428 – sub.3 - Cat.A/4
Vicolo Nave – piano 1

CREDITORE PROCEDENTE:

SESTANTE FINANCE S.r.l. (c.f. 03367430968) con sede in Roma

DEBITORI:

Omissis Omissis (c.f. Omissis) Nato a Omissis
(Na) il Omissis
Omissis Omissis (c.f. Omissis) Nata a Melito
di Napoli (Na) il 06.12.1967

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELAZIONE ED ALLEGATI

Esperto stimatore:
arch. Claudia Capelli

Napoli, li 18/09/2025



INDICE

- Premessa	pag. 3
- Risposta al Quesito n.1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	pag. 3
- Risposta al Quesito n.2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	pag. 6
- Risposta al Quesito n.3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	pag.12
- Risposta al Quesito n.4: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	pag.15
- Risposta al Quesito n.5: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	pag.16
- Risposta al Quesito n.6: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	pag.18
- Risposta al Quesito n.7: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag.18
- Risposta al Quesito n.8: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	pag.22
- Risposta al Quesito n.9: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	pag.22
- Risposta al Quesito n.10: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile E su eventuali procedimenti in corso	pag.22
- Risposta al Quesito n.11: Procedere alla valutazione dei beni	pag.23
- Risposta al Quesito n.12: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	pag.25
- Risposta al Quesito n.13: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	pag.25
- Risposta al Quesito n.14: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	pag.26
- Elenco allegati	pag.27



PREMESSA

L'Ill.mo G.E. dott.ssa Annamaria Buffardo della III Sez. Civile del Tribunale di Napoli Nord, in data 22.04.2025, nominava esperto stimatore (ex art. 568 c.p.c.), nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. R.G.E. 425/2024, la scrivente arch. Claudia Capelli, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Napoli al n.4863 ed iscritta all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli al n. 8431.

In data 28.04.2025 la scrivente prestava giuramento e accettava l'incarico conferitole.

In data 12.06.2025 la scrivente, dopo aver: effettuato verifica della documentazione depositata; fatto le dovute ricerche presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate; effettuato, insieme al Custode nominato, un primo accesso presso gli immobili pignorati in data 05.06.2025, infruttuoso per l'assenza del debitore ed un secondo accesso in data 11.06.2025, depositava controllo documentazione con esito positivo.

Durante l'accesso all'immobile pignorato, la scrivente ha effettuato rilievi metrici e fotografici dell'unità immobiliare. Il custode ha redatto verbale che è stato sottoscritto dalla scrivente, dal custode e dal debitore sig. Omissis Omissis. Ciò premesso, la scrivente riferisce i risultati dell'elaborazione delle indagini espletate nella relazione presente.

I paragrafi che seguono costituiscono, ciascuno, risposta ai singoli quesiti del mandato, così come formulati dal G.E.

Come titolo di ciascun paragrafo si riporta il singolo quesito del G.E.

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

Dall'analisi dei seguenti atti:

- verbale di pignoramento immobili del 11.10.2024 N. Rep. 8856 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 07/11/2024 ai NN.53693/42222 emesso dal Tribunale di Napoli Nord a favore di SESTANTE FINANCE S.R.L. con sede in Roma c.f. 03367430968, con il quale è stato sottoposto a pignoramento l'immobile in oggetto a carico di Omissis Omissis (c.f. Omissis) piena proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis



(c.f.Omissis) piena proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni;

- atto di compravendita a rogito dott. Fiordiliso Gennaro notaio in Sessa Aurunca (Ce), acquisito dalla scrivente ed allegato alla presente relazione, del 19.04.2005 rep. 87823/15261, trascritto presso l'Agenda del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 09.05.2005 al n.14415 di formalità.

si evince che **il diritto reale - piena proprietà - indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di compravendita trascritto in loro favore.**

Oggetto del pignoramento: il seguente bene immobiliare, di proprietà, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, di Omissis Omissis (c.f. Omissis) e Omissis Omissis (c.f. Omissis)

- **appartamento facente parte del fabbricato sito in Melito di Napoli (NA) vicolo Neve n.9 piano 1 al Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli (Na) Sez. U – Foglio 5 – Particella 428 – Sub. 3 – Categoria A/4 – vicolo Nave piano 1;**

Si riportano, di seguito: foto satellitari dell'area con l'individuazione del fabbricato all'interno del quale si trova l'immobile in oggetto ed estratto di mappa catastale (allegato in formato ordinario alla presente relazione) con l'individuazione della particella catastale d'interesse.

FOTO SATELLITARE DELL'AREA

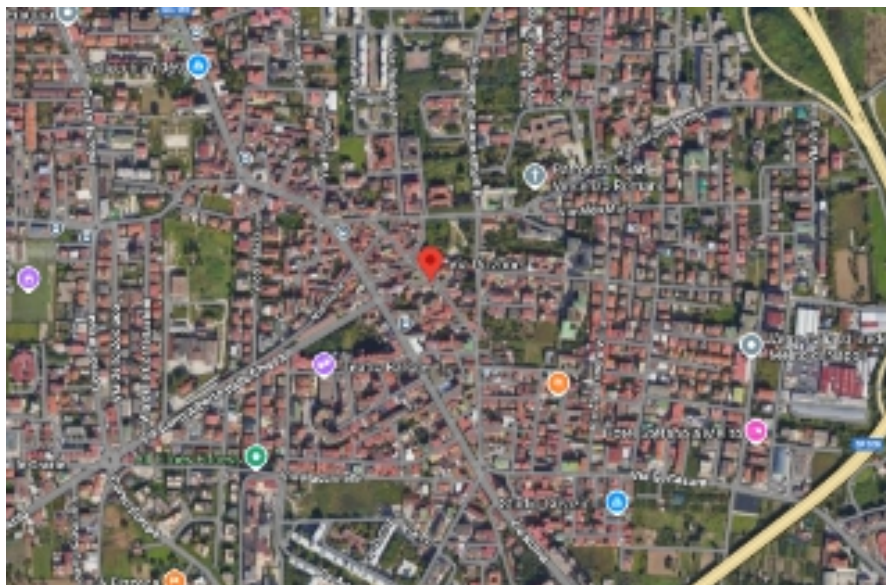


FOTO SATELLITARE DELL'AREA CON INDICAZIONE DEL FABBRICATO
ALL'INTERNO DEL QUALE SI TROVA L'IMMOBILE STAGGITO



FOGLIO DI MAPPA Comune di Melito di Napoli - Foglio 5 - p.lla 428



Si procede alla formazione di un **LOTTO UNICO**.

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

Si riporta di seguito una tabella di sintesi per l'attuale identificazione dell'u.i. pignorata (diritto pignorato: proprietà 1/1) con la corrispondente formazione dei lotti (lotto unico):

LOTTO	LOTTO UNICO
TIPOLOGIA	APPARTAMENTO
COMUNE	MELITO DI NAPOLI (NA)
DATI CATASTALI APPARTAMENTO	Foglio 5 – P.IIa 428 – Sub.3 – Cat. A/4 Al Catasto Terreni del Comune di Melito di Napoli Foglio 5 – P.IIa 321
TOPONOMASTICA REALE ATTUALE	VICOLO NEVE N.9
CONFINI APPARTAMENTO	SUD: vicolo Neve; NORD ed EST: P.IIa 322 del Foglio 5; OVEST: P.IIa 320 del Foglio 5.

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'u.i. staggita è ubicato in vicolo Neve, traversa di via Pizzone, in zona Centro del Comune di Melito di Napoli, a circa 400 m dalla sede del Municipio. Pur essendo a pochi passi da via Roma, corso principale del Comune di Melito di Napoli, la zona, densamente abitata, è connotata per lo più da fabbricati di edilizia di tipo ultraeconomica in pessime condizioni, con destinazione perlopiù residenziale.





VISTA DI VICOLO NEVE DA VIA PIZZONE

Il fabbricato è composto da un piano terra ed un primo piano. La facciata su vicolo Neve è intonacata e tinteggiata, il tutto in cattive condizioni di manutenzione.

L'immobile staggito si trova al primo piano al quale si accede direttamente dalla strada, attraverso una scala in muratura, rivestita in marmo, che smonta su di un ballatoio chiuso da una veranda.



VISTA DEL FABBRICATO

L'immobile staggito è composto da: un ballatoio d'ingresso chiuso a veranda, con muratura fino all'altezza di m 0,90 e infissi in p.v.c., cucina, soggiorno, camera da letto, bagno e ripostiglio. L'altezza interna dell'immobile è di m 3,72. Lo stato di conservazione interno dell'appartamento è mediocre. Le



porte interne sono in legno e vetro e gli infissi esterni sono in p.v.c., provvisti di cancelli in acciaio. Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati. Gli ambienti interni ed i balconi sono pavimentati con piastrelle di gres porcellanato ed il bagno presenta un rivestimento ad h=2,50m.

L'unità immobiliare è provvista di impianti sottotraccia: elettrico e idrico-sanitario ed è sprovvisto di riscaldamento.

Non sono emersi certificato di conformità degli impianti e attestato di prestazione energetica.

Si calcola una spesa di € 1.500,00 per una revisione dell'impianto elettrico da adeguare alla normativa vigente (D.M. n.37/2008) ed una spesa di € 200,00 per acquisire attestato di prestazione energetica.

Di seguito si riportano la planimetria dello stato reale dei luoghi redatta dalla scrivente ed allegata in formato ordinario alla presente relazione ed alcune foto dell'u.i. staggita che meglio chiariscono la distribuzione degli spazi e lo stato di conservazione degli stessi.

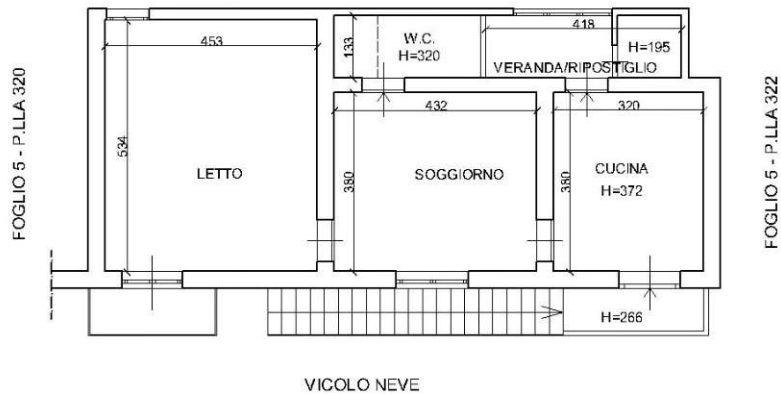


TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III SEZ. CIVILE – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – R.G. 425/2024

Procedura Esecutiva immobiliare R.G.E. 425/2024		
Immobile: Comune di Melito di Napoli (Na) vicolo Neve n.9 - piano 1 al N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli (Na): Foglio 5, p.lla 428 sub.3 vicolo Neve piano 1		
OGGETTO: Pianta dello stato reale dell'immobile pignorato	DATA 11.06.2025	RAPP. 1:100
Esperto stimatore: Arch. Claudia Capelli		



FOGLIO 5 - P.LLA 322



PLANIMETRIA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI DELL'APPARTAMENTO



FOTO DELL'APPARTAMENTO



SCALA D'INGRESSO ALL'APPARTAMENTO



BALLATOIO



CUCINA



SOGGIORNO



CAMERA LETTO





BAGNO



RIPOSTIGLIO

La proprietà dell'immobile comprende ogni accessione, accessorio, dipendenze e pertinenze, servitù attive e/o passive, diritti proporzionali alle parti comuni.

Al fine di calcolare la Superficie Commerciale del bene pignorato secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa), si adopereranno i seguenti coefficienti:

- Mq coperti utili fuori terra 110% (si considerano le murature interne/esterne/comuni uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%);
- Verande con finiture analoghe ai vani principali 80%;
- Balconi e lastrici solari 25% fino alla superficie commerciale di 25 mq. Per l'eccedenza il 10%;



Tabella delle superfici e dei coefficienti di ragguaglio per gli immobili staggiti

Ambienti	Superf. Calpestabile [mq]	Coeff. di ragguaglio	Superf. Calpestabile Ragguagliata [mq]
Soggiorno	16,74	1,10	18,41
Camera letto	24,35	1,10	26,79
Cucina	13,06	1,10	14,37
Bagno	4,42	1,10	4,86
Ripostiglio/veranda	5,56	0,80	4,45
Ballatoio/veranda	3,10	0,80	2,48
TOTALE AMBIENTI INTERNI	67,23		71,36
Balcone	2,74	0,25	0,69
Totale	69,97		72,05

La superficie commerciale del LOTTO UNICO è mq 72,05

- **QUESITO N.3: procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.**

Dall'analisi della documentazione acquisita (si allegano: le visure storiche, sia Catasto Fabbricati che Catasto Terreni attualmente presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate) si può tracciare la storia catastale del bene staggito.

L'area di sedime su cui insiste l'immobile staggito risulta attualmente censita al Catasto Terreni del Comune di Melito di Napoli (Na):

Foglio 5, p.IIa 321 – Aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1

Dall'impianto meccanografico del 22.11.1972:

Foglio 5, p.IIa 321

L'immobile staggito risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli (Na):

Foglio 5 – P.IIa 428 – sub. 3 – Cat. A/4 – vicolo Nave - piano 1.

Storia degli intestati dell'immobile:

Dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 al 19.04.2005

Omissis (c.f. Omissis)



Dal 19.04.2005

Omissis Omissis nata a Omissis il Omissis diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis nato a Omissis (Na) il 21.02.1966 diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Si precisa che c'è esatta rispondenza formale tra i seguenti dati:

- Identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento Rep. n. 8856 del 11.10.2024 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 07/11/2024 ai NN.53693/42222;
- Identificativi catastali riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento presentata all'Ufficio provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 07.11.2024 Registro Generale n.53693 Registro particolare n.42222;
- Identificativi catastali riportati nell'atto di compravendita del 19.04.2005 Notaio Gennaro Fiordiliso, Rep. n. 87823/15261, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 09.05.2005 al n.14415 di formalità;
- Identificativi catastali (Fg 5-p.IIa-428-sub 3) presenti attualmente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio).

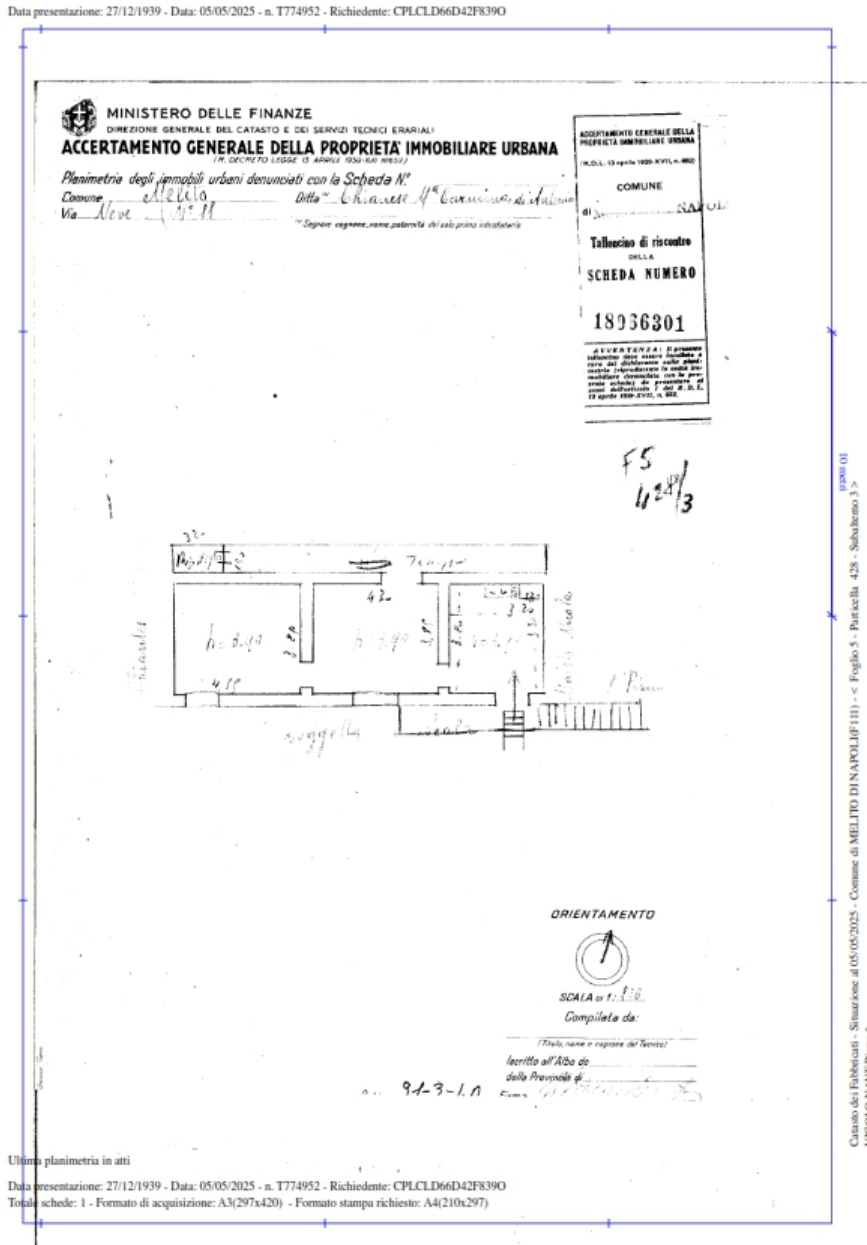
Non ci sono state variazioni riguardanti i dati identificativi dell'immobile pignorato in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento.

Tra lo stato reale dei luoghi del bene pignorato e quello rappresentato nella vigente planimetria catastale, risalente al 1939, ci sono notevoli difformità. In particolare, si evince che nel tempo sono state realizzate le seguenti modifiche all'immobile originario:

- La scala di accesso all'immobile è stata modificata nella forma e nella posizione ed è stato realizzato il ballatoio d'ingresso, peraltro chiuso a veranda;
- Sul fronte a sud, su vicolo Neve, è stato realizzato un balconcino;
- Sul fronte a nord è stata trasformata la superficie del terrazzo in volume interno, realizzando un ampliamento dell'ultima camera, un bagno ed un ripostiglio;
- Nell'attuale cucina è stata realizzata un'apertura nella muratura portante, per dare accesso al ripostiglio realizzato sul terrazzo.



Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'appartamento e la stessa con l'indicazione delle difformità riscontrate nello stato reale dei luoghi (allegata in formato ordinario alla presente relazione).



PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Data presentazione: 27/12/1939 - Data: 05/05/2025 - n. T774952 - Richiedente: CPLCLD66D42F8390

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(Decreto Legge 15 Aprile 1939, n. 103)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N°
Comune Melito Ditta Chianese 4^a Comm. di Melito
Via Nave 4° 11 Segnare cognome, nome, paternita' del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
R.D.L. 15 aprile 1939, n. 103
COMUNE
di Melito
Tabelle di riscatto
SCHEDE NUMERO
18936301

FS
423/3

ORIENTAMENTO

SCALA di 1:100
Compilata da:
(Firma, nome e cognome del Tecnico)
Inscritta all'Albo de
della Provincia di
n. 923-10

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 27/12/1939 - Data: 05/05/2025 - n. T774952 - Richiedente: CPLCLD66D42F8390
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/05/2025 - Comune di MELITO DI NAPOLI (FI11) - < Foglio 5 - Particella 423 - Subaltemo 3 >
VICOLO NAVE Piano 1

PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO CON L'INDICAZIONE, IN ROSSO, DELLO STATO ATTUALE

Sarà necessario sanare l'immobile da un punto di vista urbanistico (vedi risposta al quesito n.5) e quindi depositare una nuova planimetria al Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli. Si calcola un costo di € 300,00 per l'allineamento catastale che verrà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

- **QUESITO N.4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

Atti relativi al bene pignorato, antecedenti di venti anni la trascrizione del pignoramento:

L'immobile è pervenuto agli esecutati Omissis Omissis nata a Omissis il Omissis diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

con Omissis Omissis nato a Omissis il Omissis diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni per atto pubblico di compravendita del 19.04.2005 Notaio Gennaro Fiordiliso, Rep. n. 87823/15261, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 09.05.2005 al n.14415 di formalità (acquisito dall'esperto ed allegato alla presente relazione). Originariamente di proprietà di Maisto Rosa, nata a Melito di Napoli il 15.01.1937, per la piena proprietà, per essere ad essa pervenuto con titoli anteriori al 01.01.1972.

• **QUESITO N.5: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

L'esperto stimatore ha riscontrato, al momento dell'accesso presso l'immobile staggito, notevoli difformità rispetto alla planimetria catastale di impianto, depositata al Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli (Na) in data 27/12/1939. Ha fatto le dovute ricerche presso l'U.T.C. del Comune di Melito di Napoli (Na) ed ha richiesto ed ottenuto dal Responsabile del Settore Urbanistica e Ambiente, attestato (allegato alla presente relazione) che:

-
- Non risulta pervenuta alcuna richiesta di condono edilizio ai sensi delle leggi 47/85, 724/94 e D.L. 326/2003 a nome di Maisto Rosa, proprietaria dell'immobile fino al 2005;
 - A nome dei debitori, Omissis Omissis e Omissis Omissis, non risulta pervenuta alcuna richiesta di Concessione Edilizia, CILA e SCIA.;

L'immobile staggito si trova in "*Zona A – Vecchio Centro urbano*" del P.R.G. attualmente vigente, adottato con deliberazione commissionale n.1 del 04.05.1985 ed approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n.12 del 06.10.1987.

Come già descritto in risposta al quesito n.3, le difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria d'impianto del 1939 che, come tale, rappresenta lo stato legittimo dell'immobile, sono le seguenti:

-
1. La scala di accesso all'immobile è stata modificata nella forma e nella posizione ed è stato realizzato il ballatoio d'ingresso, chiuso a veranda;
 2. Sul fronte a sud, su vicolo Neve, è stato realizzato un balconcino;
 3. Sul fronte a nord è stata trasformata la superficie del terrazzo in superficie utile interna, realizzando un ampliamento dell'ultima camera,



un bagno ed un ripostiglio. L'aumento di superficie utile interna è di 13,20 mq per un'altezza media di m 3,00 ed un conseguente aumento di volume di mc 39,60.

4. Nell'attuale cucina è stata realizzata un'apertura nella muratura portante, per dare accesso al ripostiglio realizzato sulla superficie del terrazzo.

Tali difformità si configurano come abusi edilizi. Al fine di sanare l'immobile staggito da un punto di vista urbanistico, a parere dell'esperto, sarà necessario procedere nel modo seguente:

Relativamente agli abusi descritti ai punti 1.2.4. l'esperto ritiene che: la scala di accesso all'immobile non può essere modificata, data la situazione attuale del fabbricato e delle costruzioni circostanti; la veranda sul ballatoio può essere smontata; il balconcino realizzato sul fronte nord non comporta disarmonia sul prospetto; l'apertura nella muratura portante della cucina verso l'attuale ripostiglio può essere sanata effettuando le dovute verifiche sismiche. In considerazione di ciò, il futuro acquirente potrà sanare gli abusi descritti presentando domanda al Comune di Melito di Napoli di Permesso di costruire in sanatoria. Il tutto, si valuta, per un costo complessivo di € 8.000,00 (comprensivo di oneri tecnici, costi di costruzione ed urbanizzazione, sanzioni).

L'abuso descritto al punto 3. non è sanabile. Il futuro acquirente, relativamente all'abuso descritto al punto 3., dovrà ripristinare lo stato dei luoghi, così come rappresentato sulla Planimetria catastale del 1939.

In particolare, sarà necessario realizzare le seguenti opere:

-
- Montaggio andito e messa in sicurezza del fronte nord del fabbricato;
 - Smontaggio delle parti metalliche e vetrate e demolizione delle opere murarie abusive;
 - Fornitura e montaggio di due nuovi infissi;
 - Ripristino della superficie del terrazzo compresa pavimentazione e fornitura e posa in opera di una ringhiera metallica;
 - trasporto a rifiuto del materiale di risulta comprensivo di oneri di discarica.
 - Oneri tecnici

Il tutto, si valuta, per un costo complessivo di € 10.000,00



Il costo complessivo per sanare l'immobile staggito da un punto di vista urbanistico è di € 18.000,00 che verrà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

QUESITO N.6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

All'accesso agli immobili pignorati, avvenuto in data 11.06.2025 e verbalizzato dal custode giudiziario, era presente il debitore, sig. Omissis Omissis, nato a Omissis (Na) il Omissis. L'immobile è occupato dai debitori eseguiti.

• **QUESITO N.7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

In riferimento ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, a seguito delle indagini effettuate sull'immobile pignorato (allegate alla presente relazione), si è accertato che non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sul medesimo bene pignorato, per l'intero o anche solo per una quota, e quindi non sussistono altre procedure esecutive.

Dall'elenco delle formalità, estratto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Napoli 2 sul bene oggetto di esecuzione, dal 01.06.1994, risulta:

Per l'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli, foglio 5, p.lla 428, sub.3

1. ISCRIZIONE del 21.04.2005 – Registro particolare 6335 Registro generale 21189 Pubblico ufficiale FIORDILISO GENNARO Repertorio 87824 del 19.04.2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
2. TRASCRIZIONE del 09.05.2005 – Registro particolare 14415 Registro generale 24550 Pubblico ufficiale FIORDILISO GENNARO Repertorio 87823/15261 del 19.04.2005
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA



3. ISCRIZIONE del 20.10.2009 – Registro particolare 10264 Registro generale 62262 Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.a. Repertorio 121996/71 del 13.10.2009
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 modificato da d.lgs.46/99 e d.lgs.193/01.
CANCELLAZIONE TOTALE
4. TRASCRIZIONE del 07.11.2024 – Registro particolare 42222 Registro generale 53693 Pubblico ufficiale UNEP TRIB NAPOLI NORD Repertorio 8856 del 11.10.2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5. ISCRIZIONE del 28.03.2025 – Registro particolare 2389 Registro generale 15441 Pubblico ufficiale FIORDILISO GENNARO Repertorio 87824 del 19.04.2005
IPOTECA DI RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Dall'elenco delle formalità, estratto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Napoli 2 sui dati anagrafici dei debitori eseguiti, risulta

per Omissis Omissis:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 21.04.2005 – Registro particolare 6335 Registro generale 21189 Pubblico ufficiale FIORDILISO GENNARO Repertorio 87824 del 19.04.2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti nel Comune di Melito di Napoli (NA)
SOGGETTO DEBITORE
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09.05.2005 – Registro particolare 14415 Registro generale 24550 Pubblico ufficiale FIORDILISO GENNARO Repertorio 87823/15261 del 19.04.2005
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE



3. ISCRIZIONE CONTRO del 20.10.2009 – Registro particolare 10264
Registro generale 62262 Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.a.
Repertorio 121996/71 del 13.10.2009
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art.77
DPR 602/73 modificato da d.lgs.46/99 e d.lgs.193/01.
Immobili siti nel Comune di Melito di Napoli (NA)
SOGGETTO DEBITORE - CANCELLAZIONE TOTALE
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 07.11.2024 – Registro particolare
42222 Registro generale 53693 Pubblico ufficiale UNEP TRIB NAPOLI
NORD Repertorio 8856 del 11.10.2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI
Immobili siti nel Comune di Melito di Napoli (NA)
5. ISCRIZIONE CONTRO del 28.03.2025 – Registro particolare 2389
Registro generale 15441 Pubblico ufficiale FIORDILISO GENNARO
Repertorio 87824 del 19.04.2005
IPOTECA DI RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA
PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti nel Comune di Melito di Napoli (NA)
SOGGETTO DEBITORE

Per Omissis Omissis:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 21.04.2005 – Registro particolare 6335
Registro generale 21189 Pubblico ufficiale FIORDILISO GENNARO
Repertorio 87824 del 19.04.2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO
Immobili siti nel Comune di Melito di Napoli (NA)
SOGGETTO DEBITORE
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09.05.2005 – Registro particolare
14415 Registro generale 24550 Pubblico ufficiale FIORDILISO
GENNARO Repertorio 87823/15261 del 19.04.2005
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE



3. TRASCRIZIONE CONTRO del 07.11.2024 – Registro particolare 42222 Registro generale 53693 Pubblico ufficiale UNEP TRIB NAPOLI NORD Repertorio 8856 del 11.10.2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti nel Comune di Melito di Napoli (NA)
4. ISCRIZIONE CONTRO del 28.03.2025 – Registro particolare 2389 Registro generale 15441 Pubblico ufficiale FIORDILISO GENNARO Repertorio 87824 del 19.04.2005
IPOTECA DI RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti nel Comune di Melito di Napoli (NA)
SOGGETTO DEBITORE

Oltre a quanto sopra elencato non risultano altri vincoli ed oneri del seguente tipo: domande giudiziali e sequestri, atti di asservimento urbanistico, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, altri pesi o limitazioni d'uso.

Tali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato saranno ovviamente cancellati al momento della procedura stessa con la vendita dell'immobile.

In particolare, quindi:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: non vi sono allo stato attuale altre domande giudiziali ed altre trascrizioni oltre quelle sopra elencate.
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: trattandosi di fabbricato urbano e non di terreni, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso.
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: l'immobile non è vincolato.



- **DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE:** le difformità urbanistico-edilizie, sono quelle elencate al precedente quesito n.5. Il costo per sanare tali difformità è di € 18.000,00 che è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.
- **DIFFORMITÀ CATASTALI:** le difformità catastali, sono quelle elencate al precedente quesito n.3. Il costo per sanare tali difformità è di € 300,00 che è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 21.04.2005 – Registro particolare 6335 Registro generale 21189 Pubblico ufficiale FIORDILISO GENNARO Repertorio 87824 del 19.04.2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 2. TRASCRIZIONE CONTRO del 07.11.2024 – Registro particolare 42222 Registro generale 53693 Pubblico ufficiale UNEP TRIB NAPOLI NORD Repertorio 8856 del 11.10.2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- **QUESITO n.8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

Dalle indagini effettuate sul sito dell'Agenzia del demanio ([opendemanio](#)) la scrivente ha verificato che l'immobile pignorato non appartiene al patrimonio del demanio.

- **QUESITO n.9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Il bene pignorato non è gravato da vincoli del tipo censo, livello o uso civico.

- **QUESITO n.10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'immobile staggito è sprovvisto di condominio.



- **QUESITO n.11: procedere alla valutazione dei beni.**

Criterio di stima:

Per il caso in esame si è scelto il metodo del Market Comparison Approach (MCA) che, di fatto, è il metodo di stima più attendibile e diffuso nel mondo.

IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Tale metodo, come noto, prende come termine di paragone, nella stima degli immobili, le loro caratteristiche tecnico economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), basandosi, di fatto, sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili). L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche oggetto di stima.

Per l'applicazione del metodo MCA si è fatto riferimento all'analisi delle quotazioni di mercato, a indagini effettuate in sito, confrontandoli con le banche dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino immobiliare–quotazioni immobiliari nazionali, giungendo a valori parametrici di riferimento per immobili aventi caratteristiche generali simili a quello in esame.

Lo scopo è quello di ricercare *“Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto”*. Per valore di mercato si intende: *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo un'adeguata attività di marketing da entrambe le parti”*

Alla luce delle considerazioni esposte, si procede nel modo seguente:

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO MCA:

Il Valore di mercato è dato da:

Sup. commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti di merito.

La superficie commerciale del Lotto Unico è pari a: mq72,05.

Relativamente alle quotazioni al mq si riporta di seguito le tabelle dati per immobili analoghi per posizione geografica:

Melito di Napoli (Na) – Zona: Centro via Appia - Codice di zona: B3

Tipologia: abitazioni civili

Destinazione: residenziale



Tabella dati per immobili analoghi per posizione geografica: Melito di Napoli (Na) – Zona Centro (B3) – Tipologia: abitazioni civili – Destinazione: residenziale

	VALORE MIN €/MQ	VALORE MAX €/mq	VALORE MEDIO €/mq
FORTE OMI 2° semestre anno 2024	710,00	1.100,00	905,00
BORS. IMMOB.	599,00	903,00	751,00
AG. IMMOBILIARE	700,00	1.100,00	900,00
MEDIA ARITMETICA:			852,00 €/mq

Partendo da tale quotazione media al metro quadrato nella zona specifica, si deve poi tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile (coefficienti di merito).

A tale scopo si analizzano i principali coefficienti di merito così schematizzati:

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10%(-20% senza giardino)	-10% (-20% senza giardino)
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	0%	-20%
Piani superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-20%

STATO DI CONSERVAZIONE	COEFF. DI MERITO
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

LUMINOSITA'	NOTE	COEFF. DI MERITO
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno	+5%
Mediamente luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%

ESPOSIZIONE E VISTA	COEFF. DI MERITO
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%



Interna	-5%
Completamente interna	-10%

EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1-20 anni	+10%	0%	-5%
20-40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	0%	0%	-15%

RISCALDAMENTO	COEFF. DI MERITO
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

In seguito ad un'analisi specifica delle caratteristiche dell'immobile pignorato, la scrivente ritiene di dover applicare i seguenti coefficienti:

-10%; -10%; 0%; 0%; -15%; -5%

e si giunge al coefficiente complessivo pari a: - 40%.

Da cui:

V_m (valore di mercato) = 852,00 €/mq * 0,60 * mq 72,05 (superficie commerciale dell'intero lotto) = € 36.831,96

Al valore così ottenuto vanno detratti i costi che il futuro acquirente dovrà sostenere:

- Nuovo accatastamento: € 300,00;
- Adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente: € 1.500,00;
- Certificazione di prestazione energetica: € 200,00,
- Regolarizzazione urbanistica: € 18.000,00

Per un ammontare complessivo di € 20.000,00.

Da cui: = € 36.831,96 - € 20.000,00= € 16.831,96

In conclusione, avremo in cifra tonda: € 16.832,00

PREZZO BASE D'ASTA PER LOTTO UNICO € 16.832,00

(Sedecimilaottocentotrentadue/00 euro)

- **QUESITO N.12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Non ci si trova nella circostanza con pignoramento di sola quota indivisa, essendo sottoposta a pignoramento l'intera proprietà dei beni.

- **QUESITO N.13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**



La scrivente ha provveduto ad acquisire, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Melito di Napoli (Na) certificato di residenza ed estratto dell'atto di matrimonio dei coniugi sig.ra Omissis Omissis e sig. Omissis Omissis, entrambi debitori esegutati. Essi risultano entrambi residenti nell'immobile staggito e coniugati in regime di comunione legale dei beni, senza annotazioni.

- **QUESITO N.14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di n.1 u.i.u. ubicata nel Comune di Melito di Napoli (Na) in vicolo Neve n.9 –piano 1. Al N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli (Na) al Foglio 5 - P.IIa 428 – Sub. 3 – Cat. A/4 – vicolo Nave - Piano 1; composto da: ingresso sul ballatoio chiuso da una veranda, soggiorno, una camera da letto, un bagno, cucina, ripostiglio ed un balconcino. Superficie commerciale mq 72,05. Confini: Sud: vicolo Neve; Nord ed EST: P.IIa 322 del Foglio 5; Ovest: P.IIa 320 del Foglio 5. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale. Il fabbricato all'interno del quale si trova l'u.i. staggita è stato realizzato precedentemente al 1939. Lo stato dei luoghi non è conforme alla Planimetria Catastale depositata il 27.12.1939. L'immobile è sanabile ripristinando in parte lo stato dei luoghi con la contestuale richiesta di Permesso di costruire in sanatoria. Il fabbricato ricade in zona classificata nel P.R.G. vigente del Comune di Melito di Napoli (adottato con deliberazione commissionale n.1 del 04.05.1985 ed approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n.12 del 06.10.1987) come "Zona A – Vecchio Centro urbano".

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO: € 16.832,00
(Sedecimilaottocentotrentadue/00 euro)

La sottoscritta, arch. Claudia Capelli, ringrazia il G.E. per la fiducia accordata e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Napoli, addì 08.09.2025

Arch. Claudia Capelli



ELENCO ALLEGATI

- **N.01** Nota di Trascrizione dell'atto di pignoramento
- **N.02** Certificato notarile
- **N.03** Verbali di accesso del 05.06.2025 e 11.06.2025
- **N.04** Documentazione catastale:
 - Foglio di Mappa
 - Visura catastale storica dell'u.i. al Catasto Fabbricati;
 - Visura catastale storica dell'u.i. al Catasto Terreni;
 - Planimetria catastale attuale;
- **N.05** Planimetrie dello stato reale dell'immobile pignorato
- **N.06** Difformità Stato reale/Catastale
- **N.07** Documentazione fotografica
- **N.08** Titolo di proprietà
- **N.09** Documentazione Urbanistica:
 - Attestato del Responsabile Settore Urbanistica
- **N.10** Ispezioni ipotecarie:
 - sull'immobile
 - sulle persone fisiche dei debitori eseguiti;
- **N.11** Valutazioni immobiliari
- **N.12** Certificati anagrafici dei debitori:
 - Certificati storici di residenza;
 - Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio
- **N.13** Attestazione di invio Relazione di stima alle parti

