
TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

nella procedura promossa da

Purple SPV s.r.l.

contro

----- e -----

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 195/2025

Giudice Espropriazione: dott.ssa Annamaria BUFFARDO

Esperto: -----

S. Maria Capua Vetere, 07 Maggio 2026

|

|

|

SOMMARIO

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.	7
QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.	12
QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.	14
QUESITO N. 5: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.	15
QUESITO N. 6: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.	17
QUESITO N. 7: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.	17
QUESITO N. 8: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.	19
QUESITO N. 9: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.	19
QUESITO N. 10: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.	19
QUESITO N. 11: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.	21
QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.	26
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.	26
QUESITO N. 14: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.	27
PROSPETTO RIEPILOGATIVO FINALE	28

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

nella procedura promossa da
Purple SPV s.r.l.
contro

----- e -----

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 195/2025

Giudice Espropriazione: dott.ssa Annamaria BUFFARDO

Esperto: -----

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord,
dott.ssa Annamaria BUFFARDO.

PREMESSA

Con apposita ordinanza veniva nominata la sottoscritta -----
----,

, quale esperto nella procedura promossa dalla Purple
SPV s.r.l. contro i sigg. ----- e -----, a fronte di
pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari
di Caserta il 13.06.2025 ai nn. 2938/22990, iscritta al R.G.E. n. 195/2025. Alla data
del 05.01.2026 la sottoscritta accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il Custode nominato è il dott. Salvatore Russo.

Dall'analisi del fascicolo giudiziario non emersero particolari criticità.

Si segnala che, come si vedrà più avanti, nell'atto di acquisto in capo ai debitori e nel
quadro "D" della relativa nota di trascrizione, è menzionato anche l'acquisto del posto

auto sia all'epoca sia oggi non avente alcun identificativo catastale autonomo, né tantomeno rientrante nella scheda planimetrica dell'appartamento.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo l'invio di regolari comunicazioni fu eseguito il primo accesso il 30.01.2026. Sul posto erano presenti i sigg. ----- e -----, debitori esecutati, che presenziarono durante tutto l'accesso.

Il cespite oggetto della presente relazione di stima è ubicato in Melito di Napoli, alla via Vespucci n. 43, all'interno di un condominio denominato "Condominio Vespucci", il quale è posto ad angolo tra via Vespucci e via Colombo, su cui, tra l'altro, affaccia un lato del bene oggetto di relazione.

L'appartamento è situato al quinto piano, con interno n. 14.

Nell'atto di pignoramento è menzionato il solo appartamento, avente come dati catastali: C.F. del Comune di Melito di Napoli, foglio 3, p.lla 1084, sub. 29, senza alcun riferimento al posto auto indicato nell'atto di vendita. Si specifica che l'atto di vendita riporta solo che è compreso un posto auto, per il quale, come riportato in rogito, la parte venditrice si obbligava a procedere a sua cura e spese ad un successivo atto di identificazione catastale, cosa al momento non eseguita. Tale posto auto, indicato dai debitori durante l'accesso, è situato nel cortile comune, sul sub n. 6, quale bene comune non censibile, senza essere delineato nemmeno con strisce a terra.

In sede di accesso fu quindi rilevato il suddetto bene oggetto di pignoramento, mediante operazioni fotografiche e metriche.

Furono inoltre eseguiti, presso i diversi Uffici Competenti (Ufficio Anagrafe del Comune di Melito di Napoli, Agenzia delle Entrate, Ufficio tecnico del Comune di Melito di Napoli, Ufficio Tecnico Erariale di Napoli, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, Ufficio Archivio notarile di Napoli, Ufficio Usi civici della Regione Campania, Servizio ANPR), le necessarie richieste e ricerche di



informazioni relative al bene in parola, per la definizione di quanto richiesto dal G.E., insieme ad un'indagine di mercato immobiliare nel Comune di Melito di Napoli, presso le Agenzie "Gabetti Franchising Napoli Secondigliano", con sede in Napoli e l'agenzia "Effegi consulenze immobiliari", con sede in Giugliano in Campania, mediante indagini presso la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti e le schede fornite dall'Agenzia del Territorio.

CONSULENZA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferito dal G.E. richiedeva i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo, e ai quali si sono date le relative risposte.

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

Il pignoramento ha colpito la piena ed intera proprietà di un appartamento, in ragione di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni, dei signori ----- e -----, che hanno acquistato i beni giusto scrittura privata con autentica delle firme da parte del notaio Nicola Capuano, notaio in Napoli, rep. 113471/24899 del 14.05.2004.

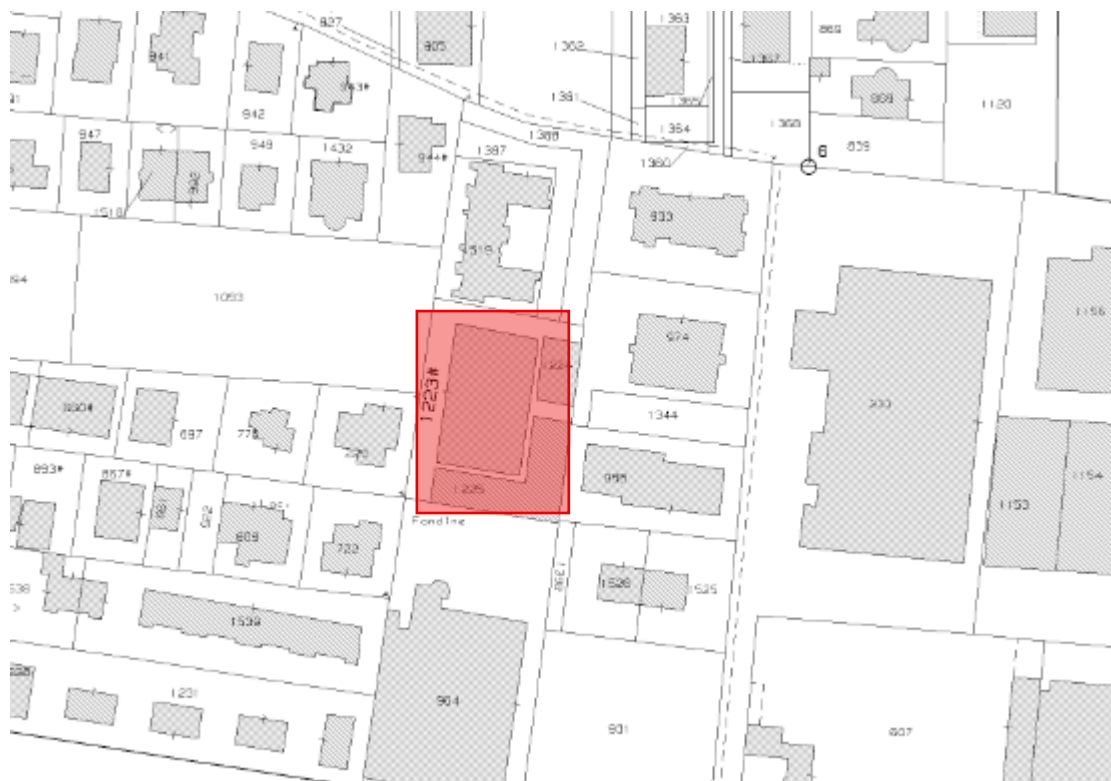
Il bene descritto nell'atto di pignoramento coincide con quello attuale, con la specifica che i debitori sfruttano anche il posto auto che secondo l'acquisto è stato oggetto di vendita ma che, nonostante fosse stato a carico della parte venditrice il suo accatastamento, detta operazione non è mai stata eseguita.

In considerazione della zona in cui sorge il bene, per una questione di maggiore appetibilità, lo scrivente esperto ha ritenuto opportuno formare un unico lotto di vendita, così descritto:

- **LOTTO DI VENDITA UNICO:** Appartamento in Melito di Napoli, via Vespucci n. 43, all'interno del Condominio Vespucci Colombo, quinto piano, interno 14, costituito da salone, cucina, due wc, disimpegno, due camere da letto e due balconi. Il bene è distinto presso il C.F. del Comune di Melito di Napoli al foglio 3, p.lla 1084,



sub. 29. L'estratto di mappa wegis riporta l'immobile oggetto di stima in corrispondenza della p.lla 1223, come specificato anche in visura catastale, in quanto la particella correlata a catasto terreni è la n. 1223. Si specifica, però, che la mappa wegis non riporta la forma del fabbricato così come realizzato. Tale aspetto non genera problematiche ai fini catastali per quanto concerne il bene oggetto di stima.



Estratto di mappa wegis con individuazione dell'immobile pignorato

Si passa ora alla descrizione dei confini.

CONFINI DEL BENE PIGNORATO LOTTO UNICO		
	Nord: Bene di cui al sub 52, in ditta ----- e -- -----	
Ovest: Bene di cui al sub 28, in ditta -- -----	<u>Appartamento</u>	Est: Bene di cui al sub 30, in ditta -- -----
	Sud: via Vespucci	

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

Il bene oggetto di procedura è corrispondente ad un appartamento, ubicato al quinto piano di un fabbricato realizzato in calcestruzzo cementizio armato, di sei piani fuori terra, situato nel territorio comunale di Melito di Napoli, una città situata nella zona nord della città metropolitana di Napoli, precisamente alla via Vespucci n. 43.



Viste esterne del fabbricato pignorato (da via Vespucci)



Viste esterne del fabbricato pignorato (da via Colombo)

Per giungere al fabbricato in parola bisogna percorrere via Vespucci, dove al civico n. 43 è ubicato l'ingresso al vano scala A costituito da vano pedonale.

Il fabbricato è circondato su 2 lati da una fascia comune carrabile e su due lati da via Vespucci a sud e da via Colombo ad est.

Per raggiungere l'appartamento, quindi, si dovranno percorrere le rampe scale del vano A e raggiungere il pianerottolo del 5° piano dove di fronte allo smonto rampa è ubicato l'ingresso del bene sub 29.

Dal portoncino di ingresso si entra in un soggiorno (mq. 17,40)/cucina (mq. 18,10), non separati da porte. Dalla cucina si accede al balcone verso est, di mq. 13,00, che affaccia su via Colombo, mentre dal soggiorno si accede al balcone verso ovest, di mq. 8,65, che affaccia sul cortile privato.

A nord del soggiorno si accede al disimpegno, di mq. 2,60, da cui è possibile entrare nel wc, di mq. 5,70, nella camera da letto, di mq. 13,30, dal cui interno si entra sia

nella cabina armadio (di mq. 3,60) sia nel wc, di mq. 2,90; infine dal disimpegno verso est vi è altra camera da letto, di mq. 17,30. Dalla prima camera da letto menzionata è possibile accedere al terzo, piccolo balcone, di mq. 4,45, che affaccia sempre sul cortile comune.

La superficie totale netta è di mq. 82,00, per un'altezza di m. 2,80.



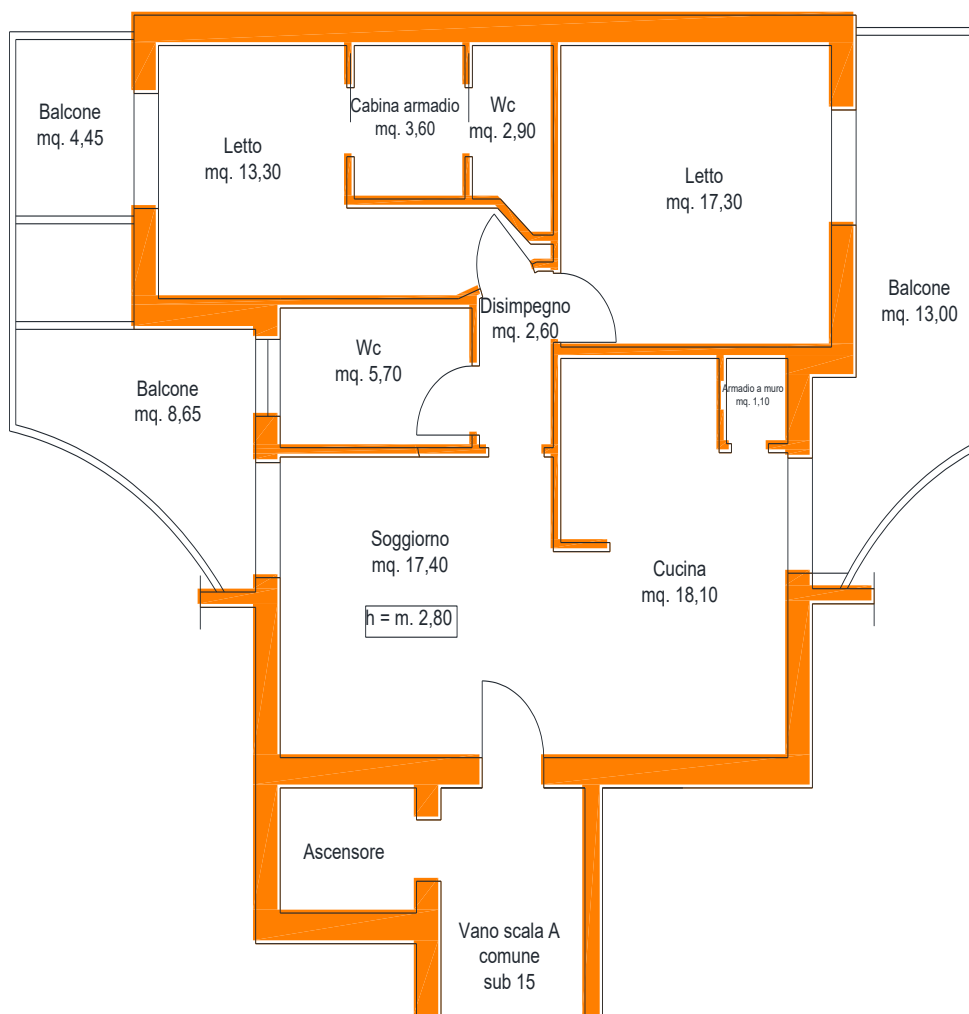


Viste interne dell'appartamento



Viste dei balconi

Di seguito il rilievo eseguito.



Rilievo appartamento

Complessivamente il cespite è dotato di impianto elettrico, idrico, citofonico e di condizionamento. Gli impianti in generale sono comunque da rivedersi al fine del loro adeguamento alla vigente normativa.

In generale la manutenzione del bene è discreta, sufficienti quelle del condominio in generale.

Da indagini eseguite presso l'U.T.C. di Melito di Napoli e presso l'ufficio U.O.D. della Regione Campania, non risulta essere stato rilasciato attestato di prestazione

energetica redatto in maniera informatica, per ottenere il quale si stima un costo di circa € 600,00.

Terminata la fase descrittiva, si procede ora al calcolo delle varie superfici al fine di individuare il valore su cui poi basarsi per la stima dell'immobile costituente il lotto unico di vendita.

In seguito si riporta la superficie netta e si calcola la superficie commerciale del bene, così come elencato nella tabella sottoesposta:

LOTTO DI VENDITA			
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
ambienti	tipo di superficie	estensione	condizioni
1 – Soggiorno	Superficie netta	Mq 17,40	discrete
2 – Cucina	Superficie netta	Mq 19,20	discrete
3 – Wc	Superficie netta	Mq 5,70	discrete
4 – Disimpegno	Superficie netta	Mq 2,60	discrete
5 – Letto	Superficie netta	Mq 17,30	discrete
6 - Wc	Superficie netta	Mq 2,90	discrete
7 – Letto	Superficie netta	Mq 13,30	discrete
8 – Cabina armadio	Superficie netta	Mq 3,60	discrete
9 -Terrazzi (26,10 mq x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq 9,14	discrete
Totale		Mq 91,14	
Incidenza murature (15%)		Mq 13,67	
Totale Superficie commerciale (comprensiva di muri ed accessori secondo le norme UNI 10750)		Mq 104,81	

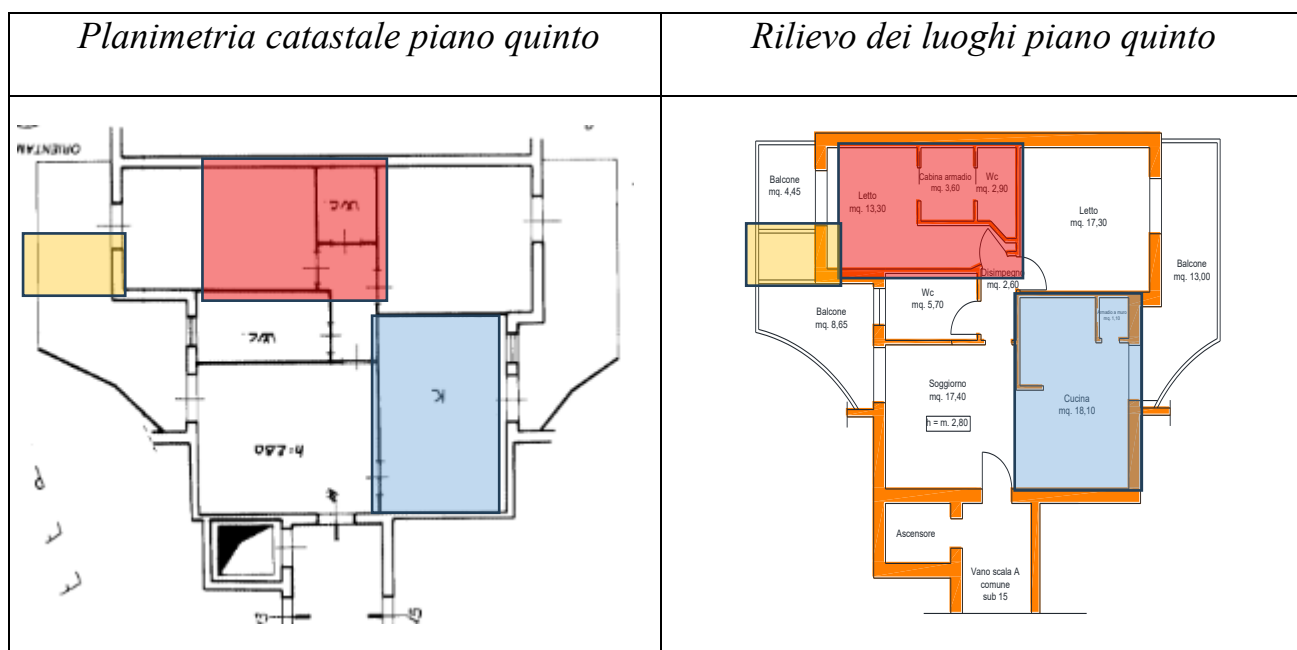
Ne deriva quindi una superficie commerciale del bene pari a mq. 104,81.

[QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.](#)

LOTTO DI VENDITA UNICO

CATASTO FABBRICATI									
APPARTAMENTO									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
Melito di Napoli	3	1084	29	A/2	4	5,5 vani	Totale: 103 m ² Totale escluse aree scoperte: 95 m ² .	Euro 397,67	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/11/2018 Pratica n. NA0319409 in atti dal 13/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 111460.1/2018)
Indirizzo			VIA AMERIGO VESPUCCI n. 43 Scala A Piano 5						
Intestati	----- nata a -----						-----	(1) Proprietà ½ in regime di comunione dei beni	
	----- nato a -----						-----	(1) Proprietà ½ in regime di comunione dei beni	

Quanto riportato nella scheda catastale non corrisponde allo stato reale dei luoghi in quanto sono state apportate modifiche alla tramezzatura interna e ai balconi.



Si rende necessario, quindi, un aggiornamento della planimetria catastale, mediante un **aggiornamento DOCFA, con una spesa che si aggira intorno ad € 3.500,00, comprese spese tecniche**, che si andranno a decurtare dalla stima finale.

Sarebbe utile, inoltre, anche un aggiornamento PREGEO per rappresentare in maniera giusta l'intero fabbricato in mappa wegis. Tale adempimento dovrebbe gravare, però,

su tutti i proprietari dell'edificio e, comunque, tale difformità non è necessaria per poter porre in vendita il bene in esame.

Solo per informazione si chiarisce che il costo per tale adempimento (che non si andrà a decurtare dalla stima) si aggira intorno ad € 5.000,00 compreso di spese tecniche.

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

Gli atti di compravendita relativi all'immobile pignorato, anteriori al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, che ricordiamo è stata effettuata il 13.06.2025 come da ispezione effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, sono i seguenti:

- **26.05.2004, nn. 25136/17861:** atto di compravendita per la piena ed intera proprietà, atto notaio Nicola Capuano del 14.05.2004, rep. 113471/24899, a favore dei coniugi in comunione dei beni ----- (per i diritti pari a $\frac{1}{2}$) e ----- (per i diritti pari a $\frac{1}{2}$) contro -----, per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà, in qualità di titolare della ditta individuale “----- di -----”, con sede in -----.

Copia del detto atto e della relativa nota di trascrizione è allegato alla relazione.

Il suolo su cui è stato fabbricato l'edificio ospitante il bene in esame è pervenuto alla società “----- dei sigg. -----”, poi “-----” in liquidazione con atto di compravendita a rogito del notaio Carlo Tafuri il 04.03.1992, rep. n. 197593 e trascritto a Napoli 2 il 13.03.1992 ai nn. 9768/12030, contro il signor ----- che ha venduto il terreno in località “Fondine”, individuato all'epoca presso il C.T. al foglio 3, p.lla 961, di are 22.00.

La società “-----” è diventata ditta individuale come da presa d'atto notaio Carlo Tafuri autenticata in data 15.09.2003, rep. 111780/24221, registrata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Napoli 1 in

data 29.09.2003, al. n. 2/3296 e trascritto all'ufficio di Napoli 2 il 26.09.2003 al nn. 38816/27987.

QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Il fabbricato oggetto della presente relazione di stima, è stato costruito giusta Concessione edilizia n. 167/91, prot. 13971 del 05.05.1992, al sig. -----, nato a -----quale amm.re unico della soc. “-----” -----”. La concessione prevedeva la costruzione di un fabbricato a destinazione artigianale – commerciale ai cui piani erano previsti locali per esposizione degli accessori, sale riunioni e uffici per la direzione, mentre l'altra ala per residenze del titolare, custode e il secondino. Per il piano sottotetto, in cui è ubicato il bene, non era configurata alcuna destinazione particolare ma esso fungeva, appunto, da sottotetto.

Successivamente il signor ----- presentava istanza di Condonò edilizio il 20.12.1994, n. 17009 ai sensi della Legge n. 724/1994.

A tale domanda seguivano almeno due istanze da parte dei successivi proprietari di due distinte unità abitative poste al quinto piano del fabbricato, al fine del rilascio del provvedimento di condono con la procedura semplificata di cui alla Delibera di Giunta comunale n. 88 del 20.06.2012.

Infatti è stato reperito dalla scrivente una domanda al fine del condono dell'appartamento limitrofo a quello oggetto di stima, a cui è seguito regolare Provvedimento dirigenziale n. 162 del 16.11.2016 che autorizzava, di fatto, la trasformazione dell'allora parte di sottotetto in un appartamento.

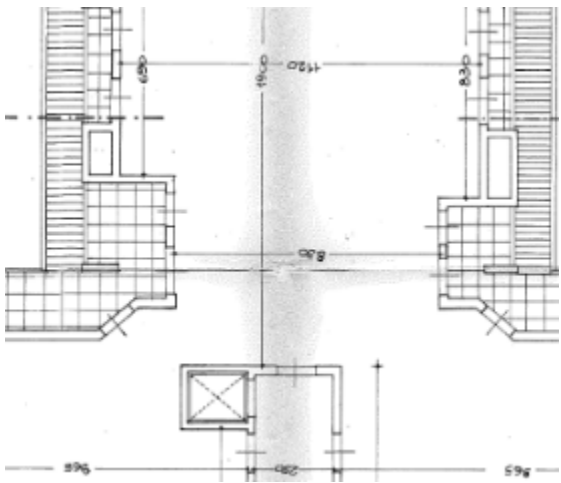
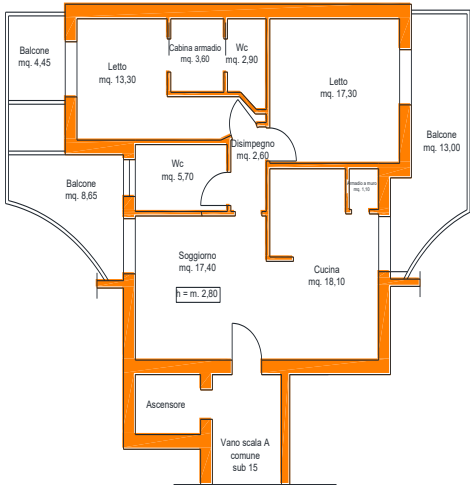
Per quanto concerne, invece, il bene oggetto di stima, la scrivente ha appurato che con prot. n. 4858 del 21.02.2013 la signora ----- presentava istanza al fine di ottenere il rilascio del provvedimento di condono con la procedura semplificata per la domanda di condono pratica n. 17009 del 20.12.1994, versando i contributi dovuti. A tale istanza, però, veniva richiesto da parte dell'ufficio comunale

l'integrazione di altri documenti, tra cui un ulteriore versamento; a tale richiesta non seguiva alcuna risposta da parte della signora -----, ragion per cui, alla data della presente redazione, non risulta essere stato rilasciato alcun provvedimento dirigenziale per il condono del bene in trattazione.

Tale circostanza, quindi, colloca l'appartamento oggetto di stima come un bene che, allo stato, è stato costruito quale sottotetto di edificio a destinazione artigianale – commerciale.

L'unica planimetria di riferimento al fine di un confronto tra lo stato dei luoghi e quanto assentito urbanisticamente, è quella della Concessione edilizia n. 167/91, prot. 13971 del 05.05.1992.

Si riporta di seguito un confronto tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato dalla C.E. n. 167/91, prot. 13971 del 05.05.1992:

	
<i>Planimetria di cui alla C.E. n. 9347-9649/San/95 del 23.02.2007 – Piano quinto</i>	<i>Rilievo dei luoghi – Piano quinto</i>

Dal confronto sopra riportato si noti come la concessione non preveda alcuna divisione interna visto che trattasi di un semplice sottotetto.

In merito all'eventuale rilascio del condono di cui alla domanda presentata la scrivente non può ritenere come certo il rilascio di tale domanda. Si evidenzia, infatti, che la sanabilità di un immobile ai sensi della Legge 724/1994 incontra un ostacolo insormontabile nella natura oggettiva del limite volumetrico di 750 mc. La problematica centrale risiede nel fatto che il legislatore ha inteso tale limite come riferito all'intero edificio e non alle singole porzioni catastali o ai diversi soggetti richiedenti.

L'operazione, purtroppo frequente, di frazionare artificiosamente la domanda di condono tra più comproprietari o attraverso divisioni successive del volume, configura un'elusione del limite legale. Se l'organismo edilizio è strutturalmente unitario, la somma delle cubature deve restare sotto la soglia prescritta; in caso contrario, la domanda non è rilasciabile.

Il rilascio di più concessioni da parte dell'ufficio tecnico per diverse parti di un unico corpo di fabbrica che, complessivamente, supera i volumi consentiti, risulterebbe in un atto illegittimo e nullo. Ne consegue che l'immobile in questa sede verrà valutato come **non sanabile**; ma, **data l'incertezza che l'ufficio possa comunque rilasciare il titolo richiesto, la scrivente valuterà il bene quale appartamento, andando a deprezzare il valore di una percentuale forfetaria pari al 10% del valore stimato.**

[QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.](#)

Come si è potuto constatare in sede di accesso e successivamente dalla documentazione prodotta mediante servizio telematico ANPR, il bene in oggetto è occupato dai debitori unitamente al proprio nucleo familiare, composto da 1 figlio maggiorenne.

[QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.](#)

Da visure effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 2, è stato possibile constatare che per il bene in esame, alla data del 02.05.2026, a nome dei debitori eseguiti e per il bene pignorato, esistono le seguenti formalità:

	DATA/ NUMERO	A FAVORE DI	CONTRO	TIPO DI FORMALITA'	IMMOBILE
1	11.05.2007 ai nn. 35144/17383	Fallimento ----- ----- ----- -----	----- ----- e --- ----- ----- (per ½ ciascuno)	Trascrizione domanda giudiziale per accertamento simulazione atti	Melito di Napoli, C.F. f. 3, p.lla 1084, sub. 29.
2	27.05.2015 ai nn. 18586/2362	Banca delle Marche S.p.A.	----- ----- (per quota ½)	Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo	Melito di Napoli, C.F. f. 2, p.lla 1084, sub. 29.
3	03.10.2023 ai nn. 47279/36737	Purple SPV s.r.l.	----- ----- (per quota ½)	Trascrizione di atto di pignoramento	Melito di Napoli, C.F. f. 3, p.lla 1084, sub. 29.
4	13.06.2025 ai nn. 29878/22990	Purple SPV s.r.l.	----- ----- e --- ----- ----- (per ½ ciascuno)	Trascrizione di atto di pignoramento (alla base della presente procedura)	Melito di Napoli, C.F. f. 3, p.lla 1084, sub. 29.

Si fa presente che:

- ✓ Per la formalità di cui al punto 1 si sono chiesti aggiornamenti e delucidazioni presso lo studio dell'avv. Gennaro Stradolini il quale ha comunicato che il giudizio relativo alla domanda giudiziale per accertamento di simulazione atti è stato rubricato con RG n. 12376/2007 presso il Tribunale di Napoli e che, dato il tempo trascorso, egli non conservava né memoria né documentazione al riguardo, fornendo però il nominativo della d.ssa [REDACTED], curatore della procedura relativa al Fallimento -----
----- alla quale sono state chieste delucidazioni. Con mail del 05.05.2026 la d.ssa [REDACTED] ha riferito che il giudizio in trattazione fu transatto con abbandono ed estinzione del processo ex art. 309 c.p.c., rappresentando che il fallimento è stato revocato con sentenza di appello passata in giudicato da oltre 10 anni,

come da allegati forniti, relativi alla sentenza di primo grado e a quella di appello.

- ✓ L'iscrizione di cui al punto 2 è quella da cui deriva il presente pignoramento, ed è contro il solo ----- per la quota ½;
- ✓ Il pignoramento descritto al punto 3, come già relazionato in sede di verifica documentale rubricato con RGE n. 345/23, G.E. dott. Antonio Cirma, risulta essere stato estinto giusto provvedimento del 04.11.2024 perché procedura non correttamente incardinata.

QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il bene oggetto della presente relazione di stima non ricade su aree o suoli demaniali, né è appartenente al patrimonio disponibile ex art. 826 c.c. di un Ente pubblico.

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

Il bene attualmente non è gravato da censo, livello o uso civico.

L'immobile inoltre non è stato riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico e non costituisce bene culturale o paesaggistico.

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

Il cespite oggetto della presente relazione di stima è incluso nel condominio denominato "Palazzo Vespucci-Colombo", il cui amministratore p.t. è il sig. -----, il quale sin dai primi contatti si è dimostrato una persona poco disponibile, rifiutando le chiamate, non rispondendo alle pec più volte inviate e non fornendo neanche una risposta alle informazioni richieste.

Solo con un'ultima insistenza si è riusciti a strappare pochissime ma importanti informazioni, come da pec inviata alla scrivente il 29.04.2026, la quale riporta che:

--	--	--

-
- I millesimi in capo al bene pignorato sono pari a 23.77 in tabella A e millesimi 85.36 in tabella B e C;
 - La quota ordinaria dell'appartamento è di € 63,41 mensili ed allo stato attuale esiste un debito di € 630,00;
 - In relazioni ai debiti straordinari come da delibera del 25.03.2025, resta un insoluto a carico dei proprietari del bene pari ad € 433,91;
 - Alla data del 29.04.2026 non sussistono azioni legali per il condominio;
 - Il regolamento condominiale non è mai stato consegnato all'attuale amministratore.

Inoltre per vie informali l'amministratore ha riferito che ha provato a chiedere anche ad altri condomini sull'esistenza o meno del regolamento condominiale ma nessuno ha riferito di possederlo e/o averlo mai visto; infine, in merito al posto auto indicato nell'atto di acquisto l'amministratore non conosceva alcuna informazione in merito a ipotetici posti auto collocati, tra l'altro, sulla striscia di corsia condominiale del condominio. Per quanto di sua conoscenza, la striscia di camminamento comune viene occupata da accordi tra i condomini, probabilmente risalenti ai rispettivi atti di acquisto.

In sede di accesso i debitori hanno fornito una vecchia ricevuta di rata ordinaria del condominio, risalente al 2021, da cui si evince una rata mensile di € 47,68 che potrebbe essere variata nel corso degli ultimi anni. I debitori hanno dichiarato che attualmente la rata condominiale mensile è di circa € 54,00 (anche se poi l'amministratore ha riferito che la quota è pari ad € 63,41).

In definitiva, dalla stima finale, in merito alle morosità condominiali saranno decurtati:

- € 630,00 per insoluti ordinari;
 - € 433,91 per rate straordinarie insolute;
-
-

per un totale di € 1.100,00 in c.t. arrotondata per eccesso.

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

Per la valutazione del bene, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di appartamento all'interno di un fabbricato si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima **Market Comparison Approach** o detto anche metodo **MCA** basato sulle varie offerte e dati reperite sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali.

Si specifica che il bene sarà stimato quale appartamento, così come utilizzato sin dall'acquisto e così come da richiesta di condono anche se ad essa non è seguito provvedimento apposito. Al valore stimato si decurterà poi una percentuale forfetaria del 10% dovuta all'incertezza urbanistica se esso potrà essere oggetto di condono o meno (anche se in questa sede il bene è stato considerato per precauzione non sanabile).

FONTE	VALORE €	SUPERFICIE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ
OMI (Melito di Napoli, Periferica/Periferia Est, D3, anno 2025, semestre 2)			€ 1.195,00

Borsino Immobiliare, qualità nella media di zona			€ 1.049,50
Gabetti Franchising Napoli Secondigliano Corso Secondigliano 413 Napoli (Na) (annuncio rif. EK-128559100)	179.000,00	150	€ 1.193,33
Effegi consulenze immobiliari Via Aniello Palumbo 58 Giugliano in Campania (Na) (annuncio rif. EK-126279955)	177.000,00	186	€ 951,61
MEDIA			€ 1.097,36

Analizzando quindi le offerte sul mercato immobiliare relative ad immobili simili a quello oggetto di procedura, si perviene al seguente valore unitario medio approssimato (per metro quadro di superficie commerciale) di:

- Appartamento: € 1.097,36 €/mq.

A tale valore unitario vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

UBICAZIONE	
Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	1,40
Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Zona Periferica	1,00
Zona Degradata	0,90
AMBIENTALI	
Ottime	1,00
Medie	0,95
Scadenti	0,90
TECNICO-FUNZIONALI	
Ottime	1,20
Buone	1,00

Mediocre	0,90
Scadenti	0,70
TIPOLOGICHE	
Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici	2,00
Villino	1,40
Fabbricato di tipo civile	1,25
Fabbricato di tipo economico	1,05
Fabbricato di tipo popolare	0,80
Fabbricato tipo Rurale	0,70
Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	
Normale	1,00
Mediocre	0,90
degradato	0,75
ETA' DI COSTRUZIONE	
ristrutturazione totale	1,00
minore di 6 anni	1,00
da 6 a 20 anni	0,90
da 21 a 35 anni	0,85
da 36 a 50 anni	0,80
oltre 50 anni	0,70
TIPOLOGIA STRUTTURALE	
Muratura	1,00
Calcestruzzo Armato	1,10
Misto muratura - calcestruzzo armato	1,05
SERVIZI NON ORDINARI	
Presenti	1,20
Assenti	1,00
POSIZIONE	
Piano seminterrato	0,80
Piano terra e rialzato	0,95
Piano primo senza ascensore	1,00

Piano secondo senza ascensore	0,90
Piano terzo senza ascensore	0,85
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75
Piano primo con ascensore	1,00
Piano secondo con ascensore	0,98
Piano terzo con ascensore	0,96
Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
Ultimo piano con ascensore	1,15
Piano attico con ascensore	1,20
Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
Disposto su due più livelli con ascensore	1,00
Piano di riferimento	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	
in possesso al debitore	1,00
libero	1,10
locato con regolare canone di locazione opponibile	0,95
Assegnazione dimora coniugale	0,90
locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00

Per l'immobile in parola, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DELL'IMMOBILE		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona di riferimento	1,00
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Mediocre	0,90
TIPOLOGICHE	Fabbricato di tipo civile	1,25
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00

ETA' DI COSTRUZIONE	da 36 a 50 anni	0,80
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Calcestruzzo armato	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
STATO DI OCCUPAZIONE	In possesso al debitore	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		0,88

Il valore unitario di riferimento sarà quindi uguale:

$$\text{€/mq } 1.097,36 \times 0,88 = \text{€/mq } 965,68$$

Il Valore di mercato del bene risulta in definitiva pari a:

- Appartamento:

$$\text{€/mq } 965,68 \times \text{mq } 104,81 = \text{€ } \mathbf{101.212,92}$$

Tale importo sarà decurtato:

- dei costi l'adeguamento catastale, calcolati in € 3.500,00;
- dei costi per l'incertezza urbanistica dovuta al fatto che non è possibile sapere con certezza se la domanda di condono presentata verrà accolta dall'ufficio tecnico, pari al 10% del valore stimato, quindi € 10.000,00 in c.t.;
- dei costi per gli insoluti condominiali, pari ad € 1.100,00;
- dei costi necessari per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, pari ad € 600,00.

Allora:

$$\text{€ } 101.212,92 - \text{€ } 3.500,00 - \text{€ } 10.000,00 - \text{€ } 1.100,00 - \text{€ } 600,00 = \text{€ } 86.012,92$$

Tale importo infine, sarà ancora ribassato ulteriormente del 15% in virtù del fatto che il bene stimato in sede di esecuzione immobiliare è comunque sottoposto a minori garanzie rispetto ai beni del normale mercato immobiliare.

Allora:

€ 86.012,92 - 15% = € 73.110,98

<u>Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita del bene pignorato, costituente LOTTO UNICO DI VENDITA, è di € 73.000,00 in c.t.</u>

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

Il bene oggetto di stima è di piena ed intera proprietà dei sigg ----- e -----; il pignoramento è stato quindi eseguito per l'intera quota in capo a ciascun soggetto per quota ½, per cui non risulta quota indivisa.

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.

Tra gli allegati alla presente sarà possibile visionare i certificati di residenza dei debitori che riportano che sia ----- sia ----- risiedono in Melito di Napoli alla via Amerigo Vespucci n. 43, interno 14.

Si specifica, altresì, che la scrivente ha reperito anche l'estratto di matrimonio tra i coniugi, giusto documento del 19.03.2026 da cui si evince che i signori ----- e ----- hanno contratto matrimonio in Napoli il 06.09.1993, scegliendo il regime di comunione dei beni, regime che a tutt'oggi vige.



Ufficio dello Stato Civile

ESTRATTO PER RIASSUNTO dal registro degli Atti di MATRIMONIO

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE

Sulle risultanze dei registri di Stato Civile del Comune di NAPOLI

dell'anno 1993, Atto n. 381, p.II, s.A sez.B

certifica che:

E

HANNO CONTRATTO TRA LORO MATRIMONIO

il sei settembre millenovecentonovantatre

a NAPOLI (NA)

ANNOTAZIONI

Nessuna

Stralcio estratto di matrimonio

Dal momento che il bene oggetto di stima è stato acquistato con atto del 14.05.2004, i coniugi erano effettivamente all'atto del rogito in regime di comunione dei beni.

[QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.](#)

LOTTO UNICO: – **Piena ed intera proprietà** di appartamento posto al quinto piano di un fabbricato inizialmente concesso come edificio a destinazione artigianale – commerciale, all'interno di un condominio denominato “Palazzo Vespucci – Colombo”, sito in Melito di Napoli, alla via Vespucci n. 43, scala A, interno 14; è composto da salone/cucina, disimpegno, due camere da letto e due wc, oltre due balconi; confina con beni di cui alla p.lla 1084 sub 52, in ditta ----- e ----- a nord, con via Vespucci a sud, con beni di cui alla p.lla 1084 sub 30, in ditta ----- ad est, con beni di cui alla p.lla 1084 sub 28, in ditta

----- ad ovest; è riportato nel **C.F. del Comune di Melito di Napoli** al **foglio 3, p.lla 1084 sub 29, cat. A/2**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno della disposizione di alcuni tramezzi interni e della modifica ai balconi; l'edificio è stato inizialmente costruito giusta Concessione edilizia n. 167/91, prot. 13971 del 05.05.1992, che prevedeva l'edificazione di un edificio a destinazione artigianale – commerciale; successivamente è stata inoltrata con prot. n. 4858 del 21.02.2013 dalla signora ----- istanza al fine di ottenere il rilascio del provvedimento di condono con la procedura semplificata per la domanda di condono pratica n. 17009 del 20.12.1994, versando i contributi dovuti. A tale istanza, però, veniva richiesto da parte dell'ufficio comunale l'integrazione di altri documenti, che non sono mai stati presentati per cui la pratica non ha completato il proprio iter di approvazione. Rispetto alla Concessione edilizia n. 167/91, prot. 13971 del 05.05.1992 i luoghi non sono conformi né come destinazione (attualmente è usato come civile abitazione e non come sottotetto di un edificio artigianale - commerciale) né come divisione interna. Le difformità in questa sede non si considerano sanabili in quanto la pratica potrebbe non essere approvata per tutte le circostanze richiamate dalla L. 724/1994; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 73.000,00.

[PROSPETTO RIEPILOGATIVO FINALE](#)

NUMERO LOTTO: UNICO

DIRITTO POSTO IN VENDITA: Piena ed intera proprietà

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI: C.F. di Melito di Napoli, foglio 3, p.lla 1084, sub. 29.

VALORE STIMATO: € 73.000,00



Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, lo scrivente Esperto stimatore rassegna la presente relazione, ringraziando la S/V per la fiducia accordatale e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Santa Maria Capua Vetere, 07 Maggio 2026.

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

nella causa promossa da

Purple SPV s.r.l.

contro

----- e -----

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 195/2025

Giudice Espropriazione: dott.ssa Annamaria BUFFARDO

Esperto stimatore: -----

|

|

|

ELENCO ALLEGATI

- 1) Certificati anagrafici dei debitori esecutati, sigg. ----- e -----
-----;
- 2) Ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia del Territorio, Napoli 2, a nome
dei sigg. ----- e -----;
- 3) Documentazione relativa al giudizio per accertamento simulazione atti nn.
35144/17383 del 11.05.2007;
- 4) Copia atti di provenienza;
- 5) Documentazione catastale;
- 6) Rilievo fotografico e grafico del bene, redatto dal tecnico scrivente;
- 7) Documenti tecnici rilasciati dall'ufficio tecnico del Comune di Melito di Napoli;
- 8) Attestazione trasmessa dalla Regione Campania relativa all'A.P.E.;
- 9) Attestazione da parte dell'amministratore p.t. del condominio;
- 10) Banca dati delle quotazioni immobiliari relativo alla zona ove sono ubicati gli
immobili oggetto di relazione e annunci immobiliari;
- 11) Attestazione di invio copia della Relazione di Consulenza Tecnica alle parti.

|

|

|