



Flavio Toscano
INGEGNERE

Viale S. Reparata, 54 - 81057 TEANO (CE)
studio tel./fax +39 0823 875 174 - cell. +39 338 467 6832
info@flaviotoscano.it - info@pec.flaviotoscano.it
P. IVA 01974450619 - C.F. TSCFLV70L05B963G



ASTE TRIBUNALE DI NAPOLI NORD



UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 162/2024 - G.E. dott.ssa Lorella Triglione

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DEFINITIVA

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIOPROcesso immobiliare



MAIOR SPV SRL

contro

XXXXXXXXXXXXXX



LOTTO UNICO

(PROSSIMA UDienza 30/09/2025)



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX
DEFINITIVA



Sommario

PREMESSA	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE LOTTO UNICO.....	4
LOTTO UNICO.....	12
QUESITO n. 1 – LOTTO UNICO: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	12
QUESITO n. 2 – LOTTO UNICO: Elenicare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	23
QUESITO n. 3 – LOTTO UNICO: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	34
QUESITO n. 4 – LOTTO UNICO: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	41
QUESITO n. 5 – LOTTO UNICO: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	47
QUESITO n. 6 – LOTTO UNICO: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	55
QUESITO n. 7 – LOTTO UNICO: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	60
QUESITO n. 8 – LOTTO UNICO: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	67
QUESITO n. 9 – LOTTO UNICO: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	67
QUESITO n. 10 – LOTTO UNICO: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	67
QUESITO n. 11 – LOTTO UNICO: Procedere alla valutazione dei beni	68
QUESITO n. 12 – LOTTO UNICO: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	83
QUESITO n. 13 – LOTTO UNICO: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	84
QUESITO n. 14 – LOTTO UNICO: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	94



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA



PREMESSA



Il sottoscritto ing. Flavio Toscano, con studio professionale in Teano (Ce), al viale Santa Reparata, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caserta con il numero 2649, nominato Esperto Stimatore dal G.E. dott. Alessandro Auletta (sostituito all'attualità dal G.E. dott.ssa Lorella Triglione) nella procedura in oggetto, in data 27 Settembre 2024 prestava il giuramento di rito e prendeva nozione del mandato affidatogli, di seguito riportato ed esplicitato nei seguenti punti:

- ❖ **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 ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**
- ❖ **QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**
- ❖ **QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**
- ❖ **QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**
- ❖ **QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**
- ❖ **QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**
- ❖ **QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**
- ❖ **QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.**
- ❖ **QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**
- ❖ **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.**
- ❖ **QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA



In data 4 Febbraio 2025 alle ore 9.30, lo scrivente nominato Esperto Stimatore in uno al Custode Giudiziario dott. Gaetano Giuliano, si recavano presso gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, siti in Melito di Napoli (Na) alla Via Amerigo Vespucci n. 13.

In tale occasione, risultava presente il sig. XXXXXXXXXXXX, quale uno dei debitori esecutati, il quale consentiva l'accesso al locale oggetto di pignoramento.

Si aveva modo di rilevare che, il detto immobile risultava essere libero da persone, ma contenente oltre che materiali ed attrezzi, anche un furgone non marciante.

Nel corso di tale accesso, lo scrivente provvedeva ad effettuare gli opportuni rilievi metrici e fotografici dei luoghi oggetto della presente relazione, verificando, altresì, lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile pignorato, rilevando taluni fenomeni infiltrativi provenienti dal piano superiore.

Ritenendo di aver raccolto tutti gli elementi utili, venivano dichiarate chiuse le operazioni peritali.

RISPOSTA AI QUESITI

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE LOTTO UNICO

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare, di concerto con il custode giudiziario, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Si rappresenta che, a seguito della elaborazione della Consulenza di stima di cui alla procedura esecutiva che occupa, con successiva trasmissione della stessa al Creditore Procedente, si aveva modo di rilevare che, il detto Creditore Procedente, nelle more dell'espletamento dell'incarico, aveva provveduto al deposito di nuova certificazione notarile, a firma del dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia (PG), nonché ulteriore nota di trascrizione del pignoramento, datata 05/12/2024 nn. 58877/46261 con la quale, a seguito di esito positivo



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA



della notifica del detto atto giudiziario nei confronti del sig. XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nato a XXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, veniva colpita dal pignoramento anche la quota di 1/6 di piena proprietà dello stesso, e pertanto, il tutto complessivamente per la quota di piena proprietà pari ad 1/1 in capo ai sig.ri XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nata a XXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3, XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX), nato in XXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/6, XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/6, XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/6 e XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/6, gravante sul bene censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli (NA) al Foglio 3 P.la 659 sub 2.

Pertanto, tenendo conto di tale necessaria precisazione, si procederà di seguito ad aggiornare la Consulenza Estimativa, già depositata nel fascicolo telematico, procedendo alla trattazione circa l'immobile oggetto di pignoramento considerando la effettiva quota di proprietà pari ad 1/1 in capo ai soggetti precedentemente indicati.

Detto ciò, dallo studio ed analisi della certificazione notarile sostitutiva a firma del dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia (PG), da ultimo depositata, si evince che, la stessa riporta quale titolo ultraventennale, rispetto alla data di trascrizione del pignoramento del 01/07/2024 nonché del 05/12/2024, un **Atto di Compravendita del 18/09/1980 n. rep. 45547 – Notaio Di Zenzo Olga**, trascritto il 02/10/1980 ai nn. 23375/20461 a favore dei sig.ri XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX,



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA**



XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXX, XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXX, XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXX, XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/8 di piena proprietà ciascuno e contro XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

A seguito di ulteriori verifiche effettuate, così come rappresentato nel modulo di controllo della documentazione depositato telematicamente nel fascicolo di cui alla procedura esecutiva che occupa,

è stato possibile individuare la presenza di un **Atto di Divisione del 08/05/1981 n. rep. / Notaio Pratico, trascritto il 21/05/1981 ai nn. 12485/10790, non richiamato nella certificazione**

notarile depositata nel fascicolo telematico, a favore di XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nata a XXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX coniugata in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXX – 1/4 in comunione, XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXXXX (Na) il XXXXXXXX - coniugata in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXX in data XXXXXXXXXXXX – 1/4 in comunione, XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXX (XX) il XXXXXXXX - coniugata in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXX in data XXXXXXXXXXXX – 1/4 in comunione, XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nata a Melito di Napoli (Na) il 18/06/1955 - coniugata in regime di comunione legale con Cecere Stefano in data 28/12/1974 – 1/4 in comunione. In particolare, con il detto atto di divisione del 08/05/1981 n. rep. / Notaio Pratico, trascritto il 21/05/1981 ai nn. 12485/10790, di cui verrà allegata nota di trascrizione, il bene che occupa ed oggetto del successivo rogito notarile di compravendita del 05/02/2008 in capo ai debitori esecutati, veniva assegnato ai coniugi XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, i quali divenivano, così, pieni proprietari della quota di 1/1



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA**



in regime di comunione legale dei beni dell'immobile attualmente staggito e censito al Foglio 3 P.la



659 sub 2.



Pertanto, si rileva una criticità relativamente all'atto di compravendita del 05/02/2008, in quanto, tra i soggetti venditori intervenuti, compaiono non solo i signori XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, a cui il detto immobile era stato assegnato per divisione, ma anche gli ulteriori soggetti intervenuti nel primo atto di compravendita del 18/09/1980 n. rep. 45547 notaio di Zenzo Olga trascritto il 02/10/1980 ai nn. 23375/20461.

Rispetto all'atto ricevuto dal Notaio De Luca, però, tenuto conto che:

- i coniugi assegnatari sono intervenuti in detta vendita;
- nell'atto è precisato e specificato che ciascun venditore presta il consenso per alienare "ciascuno per i propri diritti";



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA



ciascuno per i propri diritti e tutti congiuntamente e solidalmente per l'intero, vendono ai coniugi [REDACTED] ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED], ed a [REDACTED] i quali comprano, in comune ed in ragione complessivamente di un terzo, in regime di comunione legale, i primi due, in ragione complessivamente di un terzo, in regime di comunione legale, il terzo e la quarta, ed in ragione di un terzo la quinta, la piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato in Melito di Napoli, località [REDACTED]

potrebbe ritenersi che la vendita si sia, nella sostanza, correttamente perfezionata avendo i proprietari (coniugi XXXXXXXXXX ed XXXXXXXXXX) alienato sicuramente "i propri diritti" (*rectius* la proprietà del bene in comunione legale) ed essendo intervenuti per prestare un consenso non dovuto soggetti estranei alla vendita.

Pertanto, le criticità potrebbero porsi rispetto alla continuità delle trascrizioni, non rilevate in sede di relazione ex art. 567 cpc, in quanto la detta vendita è stata trascritta contro i coniugi XXXXXXXXXX ed XXXXXXXXXX, assegnatari del bene in sede di divisione, NON nella



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA



misura di 1/2 ciascuno in comunione dei beni bensì per le quote di 1/8 ciascuno, in regime di comunione legale, come risultanti dall'originario atto di acquisto per Notaio Di Zenzo, e senza quindi tener conto dell'atto di divisione intervenuto tra l'originario atto di acquisto e quello di vendita in capo agli esecutati, evidentemente il tutto salvo diverse determinazioni da parte dell'On. G.E.

Oltre ciò, si rappresenta che, il Creditore Procedente ha sottoposto a pignoramento immobiliare il bene di cui al Foglio 3 P.la 659 sub 2 in Melito di Napoli (NA) nei confronti dei sig.ri XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) nata a XXXXXX (XX) il XXXXXX per la quota di 1/3, XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX), nato in XXXXXX (XX) il XXXXXX per la quota di 1/6, XXXXXX (CF XXXXXX) nata a XXXXXX (XX) il XXXXXX per la quota di 1/6, XXXXXX (CF XXXXXX) nata a XXXXXX (XX) il XXXXXX per la quota di 1/6 e XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) nato a XXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX per la quota di 1/6, e quindi la quota complessiva di 1/1.

In particolare, il pignoramento, preliminarmente, veniva notificato alla sig.ra XXXXXXXXXX in data 06/04/2024, al sig. XXXXXXXXXX in data 08/04/2024, alla sig.ra XXXXXX in data 08/04/2024 e sig.ra XXXXXX in data 09/04/2024, mentre perveniva esito negativo della notifica al sig. XXXXXXXXXX.

Pertanto, il Creditore Procedente, in data 20/05/2024, con deposito dell'istanza di vendita chiedeva una proroga del termine per il deposito della relazione notarile e trascrizione dell'atto di pignoramento ai sensi dell'art. 567 comma 3 c.p.c., chiedendo, altresì, autorizzazione alla rinotifica dell'atto di pignoramento al sig. XXXXXXXXXX, proroga concessa in data 27/05/2024 con provvedimento dell'On. G.E.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA



In data 06/06/2024, il Creditore Procedente depositava Istanza ex art. 291 c.p.c. rappresentando,

nuovamente, che stante l'esito negativo della notifica al sig. XXXXXXXXXXXX, risultava necessaria

la rinotifica dell'atto di pignoramento, chiedendo all'On. G.E. autorizzazione in tal senso.

La detta autorizzazione veniva concessa in data 04/07/2024.

Si rappresenta che, in data 01/07/2024 ai nn. 33179/26026 veniva trascritto il pignoramento immobiliare di cui alla presente procedura esecutiva, gravante sull'immobile censito al NCEU del

Comune di Melito di Napoli (NA) al Foglio 3 P.la 659 sub 2 esclusivamente contro i seguenti soggetti,

tra cui non compare il sig. XXXXXXXXXXXX, per la quota complessiva di 5/6 e non più quella di

piena proprietà per 1/1:

- XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) nata a XXXXXX (XX) il XXXXXX per la quota di 1/3;
- XXXXXXXXXX (CF XXXXXX), nato in XXXXXX (XX) il XXXXXX per la quota di 1/6;
- XXXXXX (CF XXXXXX) nata a XXXXXX (XX) il XXXXXX per la quota di 1/6;
- XXXXXX (CF XXXXXX) nata a XXXXXX (X) il XXXXXX per la quota di 1/6.

Successivamente, a seguito di esito positivo dell'operazione di rinotifica dell'atto giudiziario anche nei confronti del sig. XXXXXXXXXXXX, in data 05/12/2024 il Creditore Procedente provvedeva alla trascrizione dell'atto di pignoramento relativamente alla quota di spettanza del sig. XXXXXXXXXXXX, ovvero per la ulteriore quota di 1/6, sempre gravante sull'immobile oggetto della presente relazione, e quindi il tutto per la complessiva quota di proprietà pari ad 1/1.

Inoltre, sempre dalla lettura ed analisi della certificazione notarile di cui alla presente procedura esecutiva, si è avuto modo di rilevare che nella stessa vengono richiamati, tra le formalità



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA



pregiudizievoli, i seguenti atti di pignoramento, relativamente ai quali lo scrivente ha provveduto a verificare che, all'attualità gli stessi non risultano più essere pendenti così come di seguito verrà indicato.

I Registro Particolare: 21507 Registro Generale: 28949 del 10/06/2021 - ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio 3490 Data 07/05/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -Pubblico Ufficiale

UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NAPOLI NORD a favore di XXXXXXXX Sede XXXXXXXX (XX) Codice Fiscale XXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX Nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6 e XXXXXXXX Nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6.

Riferito a procedura esecutiva presso Tribunale Napoli Nord G.E. dott. Antonio Cirma RGE 198/2021 ESITO: Dichiarato improcedibile in data in data 08/07/2022.

I Registro Particolare: 34976 Registro Generale: 47256 del 28/09/2021 - ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio 2162 Data 17/03/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -Pubblico Ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD a favore di XXXXXXXX Sede XXXXXXXX (XX) Codice Fiscale XXXXXXXX e contro XXXXXXXX Nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6 e XXXXXXXXXXXX Nata a XXXXXXXX (XX) il 22/09/1983 Codice fiscale XXXXXXXXXXXX per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/3.

Riferito a procedura esecutiva presso Tribunale Napoli Nord G.E. dott. Antonio Cirma RGE 125/2021 ESITO: Dichiarato inefficace in data in data 08/07/2022.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4 DEFINITIVA



**Registro Particolare: 36815 Registro Generale: 48000 del 07/10/2022 - ATTO
GIUDIZIARIO - Repertorio 10247 Data 13/06/2022 - ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** -Pubblico Ufficiale
UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI NAPOLI (NA) a favore di XXXXXXXX Sede
XXXXXXX (TVXX Codice Fiscale XXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX Nato a
XXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXX per il diritto di
PROPRIETA' per la quota di 1/6.

Riferito a procedura esecutiva presso Tribunale Napoli Nord G.E. dott. Antonio

Cirma RGE 253/2021 ESITO: Dichiarato inefficace in data in data 14/03/2023.

Infine, il Creditore Procedente non ha provveduto a depositare la mappa catastale riferita al Foglio 3 del Comune di Melito di Napoli (NA) in cui ricadono gli immobili oggetto di esecuzione, né il certificato di matrimonio dei debitori eseguiti, con annotazioni, documentazione quest'ultima, poi, richiesta dallo scrivente agli Uffici Comunali preposti, che sarà allegata alla presente relazione.

LOTTO UNICO

QUESITO n. 1 – LOTTO UNICO: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Diritti reali pignorati

I diritti reali relativi ai beni pignorati riguardano, per quanto sopra esposto, la **quota complessiva di piena proprietà pari a 1/1** così ripartita tra i debitori eseguiti:

Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA**



I XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) nata a XXXXXX (XX) il XXXXXX per la



quota di 1/3;



I XXXXXXXXXX (CF XXXXXX), nato in XXXXXX (XX) il XXXXXX per la quota di 1/6;

I XXXXXX (CF XXXXXX) nata a XXXXXX (X) il XXXXXX per la quota di 1/6;

I XXXXXX (CF XXXXXX) nata a XXXXXX (XX) il XXXXXX per la quota di 1/6;

I XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) nato a XXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX

per la quota di 1/6.

Relativamente ai diritti reali oggetto della presente procedura esecutiva, richiamando quanto già

argomentato in premessa, gli stessi riferiscono alla piena proprietà per 1/1 dell'immobile di cui al

Foglio 3 Particella 659 sub 2.

Di seguito, si riporta un estratto del detto atto di pignoramento immobiliare:

...OMISSIS... "io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Esecuzioni del Tribunale di Napoli Nord in

Aversa



Ho pignorato

I seguenti diritti reali di cui sono titolari di volere sottoporre ad espropriazione forzata il seguente diritto reale di cui sono

titolari la sig.ra XXXXXXXXXX, per la quota di 1/3, la sig.ra XXXXXXXXXX per la quota di 1/6, il sig.

XXXXXXX per la quota di 1/6, la sig.ra XXXXXXXXXX per la quota di 1/6, il sig.

XXXXXXX per la quota di 1/6 e cioè la piena proprietà della



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

*Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA*



Porzione immobiliare facente parte del fabbricato

in Melito di Napoli, località Fondina, alla via A-

merigo Vespucci n.13 (già quinta traversa di via

Melitiello s.n.c.), e precisamente:

-locale al piano terra, con accesso da numero ci-

vico 11 (undici) di via Amerigo Vespucci, della

superficie catastale di mq.160 (centosessanta),

confinante con via Amerigo Vespucci, con altro lo-

cale di proprietà dei venditori, con cortile, e con

proprietà  salvi altri; riportato nel Ca-

tasto Fabbricati al foglio 3, particella 659 sub 2,

quinta traversa di via Melitiello s.n.c., piano T,

interno 1, categ. C2, classe 2, consistenza mq. 134,

superficie catastale mq.160, R.C.Euro 311,42.

Con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive."...OMISSIS...

Successivamente, attesi i primi esiti negativi delle notifiche operate dal Creditore Procedente nei confronti del sig. XXXXXXXXXXXX, in data 01/07/2024 ai nn. 33179/26026 veniva trascritto il pignoramento immobiliare di cui alla presente procedura esecutiva, esclusivamente contro i soggetti:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA



I XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) nata a XXXXXX (XX) il XXXXXX per la

ASTE
GIUDIZIARIE

quota di 1/3;

ASTE
GIUDIZIARIE

I XXXXXXXXXX (CF XXXXXX), nato in XXXXXX (XX) il XXXXXX per la quota
di 1/6;

I XXXXXX (CF XXXXXX) nata a XXXXXX (XX) il XXXXXX per la quota di 1/6;

I XXXXXX (CF XXXXXX) nata a XXXXXX (XX) il XXXXXX per la quota di 1/6.

tra cui non compare il sig. XXXXXXXXXXXX, e quindi, per la quota complessiva di 5/6 e non quella
di piena proprietà per 1/1.

ASTE
GIUDIZIARIE

Nota di trascrizione

Registro generale n. 33179

Registro particolare n. 26026

ASTE
GIUDIZIARIE
Presentazione n. 4 del 01/07/2024

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale MAIOR SPV S.R.L.

Sede CONEGLIANO (TV)

Codice fiscale 04951650268

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 5/6

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/3

Nome [REDACTED]

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/6

Nome [REDACTED]

Soggetto n. 3 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/6

Nome [REDACTED]

Soggetto n. 4 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/6

Nome [REDACTED]

A seguito di esito positivo della rinotifica dell'atto di pignoramento anche nei confronti del sig.
XXXXXXXXXX, come detto, in data 05/12/2024 il Creditore Procedente provvedeva alla

ASTE
GIUDIZIARIE



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

trascrizione dell'atto di pignoramento anche relativamente alla quota di spettanza del sig.

XXXXXXXXXXXXX, ovvero per la ulteriore quota di 1/6, sempre gravante sull'immobile oggetto della
presente relazione, e quindi il tutto per la complessiva quota di proprietà pari ad 1/1.

Nota di trascrizione

Registro generale n. 58877

Registro particolare n. 46261

Presentazione n. 23

del 05/12/2024

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale MAIOR SPV SRL

Sede CONEGLIANO (TV)

Codice fiscale 04951650268

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/6

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/6

Si precisa che, gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono pervenuti ai debitori eseguitati, per le relative quote di spettanza, in virtù di atto di Compravendita del 05/02/2008 n. rep.

41890/4651, Notaio De Luca Raffaele, trascritto il 11/02/2008 ai nn. 7889/4903, da potere dei sig.ri XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX - 1/8 in comunione,

XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX - 1/8 in comunione,

XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX - 1/8 in comunione,

XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX - 1/8 in comunione,

XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX - 1/8 in comunione,

XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX - 1/8 in comunione,

XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX - 1/8 in comunione,

XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX - 1/8 in comunione.

Per quanto sopra detto, però, precedentemente, ed in particolare in data 08/05/1981, con atto di divisione a rogito del Notaio Prattico, trascritto il 21/05/1981 ai nn. 12485/10790, il bene che occupa



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA



Certificazione
la competenza professionale.

censito al Foglio 3 P.lla 659 sub 2 veniva assegnato ai coniugi XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX, i quali divenivano, così, pieni proprietari della quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni.

Pertanto, sussiste una criticità relativamente all'atto di compravendita del 05/02/2008, in quanto tra i soggetti venditori intervenuti, compaiono non solo i signori XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX, a cui il detto immobile era stato assegnato per divisione, ma anche gli ulteriori soggetti intervenuti nell'originario ultraventennale atto di compravendita del 18/09/1980 n. rep. 45547 notaio di Zenzo Olga trascritto il 02/10/1980 ai nn. 23375/20461.

Pertanto, le criticità potrebbero porsi rispetto alla continuità delle trascrizioni, non rilevate in sede di relazione ex art. 567 cpc, in quanto la detta vendita è stata trascritta contro i coniugi XXXXXXXXXXXXXXX ed XXXXXXXXXXXXXXX, assegnatari del bene in sede di divisione, **NON** nella misura di ½ ciascuno in comunione dei beni bensì per le quote di 1/8 ciascuno, in regime di comunione legale, come risultanti dall'originario atto di acquisto per Notaio Di Zenzo, e senza quindi tener conto dell'atto di divisione intervenuto tra l'originario atto di acquisto e quello di vendita in capo agli esecutati, evidentemente il tutto salvo diverse determinazioni da parte dell'On. G.E.

Si riportano di seguito opportuni prospetti sinottici riepilogativi con la ricostruzione ultraventennale della provenienza dei beni staggiti che occupano, sulla scorta della documentazione ritualmente versata in atti dal Creditore Procedente in uno alle verifiche effettuate dallo scrivente, tenuto conto di tutto quanto sin qui esposto.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA**





NCT FOGLIO 3 P.LLA 659 EX P.LLA 229/b MQ 408

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 18/09/1980 N. REP. 45547
NOTAIO DI ZENZO OLGA
TRASCRITTO IL 02/10/1980 AI NN. 23375/20461

A FAVORE

CONTRO



NCEU FOGLIO 3 P.LLA 659

ATTO DI DIVISIONE DEL 08/05/1981 N. REP. /
NOTAIO PRATTICO
TRASCRITTO IL 21/05/1981 AI NN. 12485/10790

A FAVORE

CONTRO

NCEU FOGLIO 3 P.LLA 659 SUB 2



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA



NCEU FOGLIO 3 P.LLA 659 SUB 2

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 05/02/2008 N. REP. 41890/4651
NOTAIO DE LUCA RAFFAELE
TRASCRITTO IL 11/02/2008 AI NN. 7889/4903

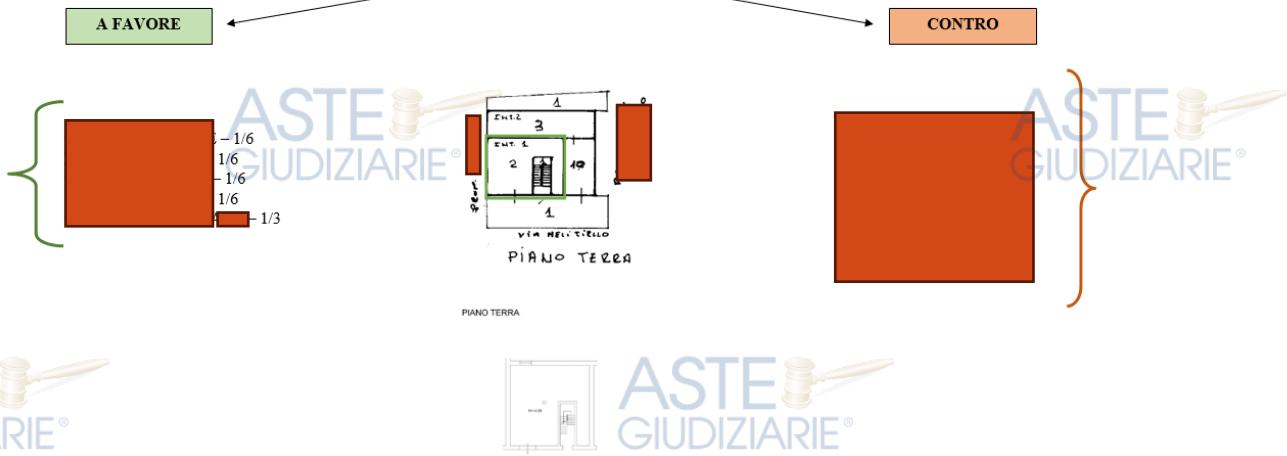


Figura 1 – PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE

Pertanto, ad oggi, i diritti reali pignorati corrispondono alla complessiva quota di piena proprietà di 1/1, ovvero per la quota di 1/3 a XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/6 a XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX), nato in XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/6 a XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/6 a XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX e per la quota di 1/6 a XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, così come a loro pervenuti in virtù del titolo di provenienza sopra richiamato, tenuto conto delle criticità evidenziate, relativamente ai passaggi intermedi susseguitisi nel tempo.

LOTTO UNICO Identificazione catastale atto di pignoramento



Dalla lettura dell'atto di pignoramento si evince che, i beni oggetto di stima sono identificati nel

catastro del Comune di Melito di Napoli (NA), alla Via Amerigo Vespucci n. 13 e precisamente:

- I N.C.E.U. foglio 3, mappale 659 sub. 2, cat C/2, classe 2, consistenza 134 mq, superficie catastale mq. 160, piano Terra, interno 1.**



LOTTO UNICO Diffornità formali dei dati d'identificazione catastale



Confrontando i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, con quelli provenienti dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, alla data del 07/10/2024, emerge che non vi sono "**diffornità formali**" alla data del pignoramento medesimo.

In concreto, nell'atto di pignoramento:

- I** I dati di identificazione catastale sono corretti;
- I** La consistenza catastale è omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento;
- I** La consistenza catastale è omogenea e non difforme, rispetto a quella esistente alla data del pignoramento.



LOTTO UNICO Diffornità sostanziali dei dati d'identificazione catastale



Per quanto attiene alle "**diffornità sostanziali**" si evidenziano le seguenti **diffornità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**.

FOG. 3 P.LLA 659 SUB. 2



- I PIANO TERRA:** Si rilevano diffornità tra la situazione di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni,



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA**



per presenza di nuove tramezzature con creazione di nuovi vani, nonché modifica delle



aperture.

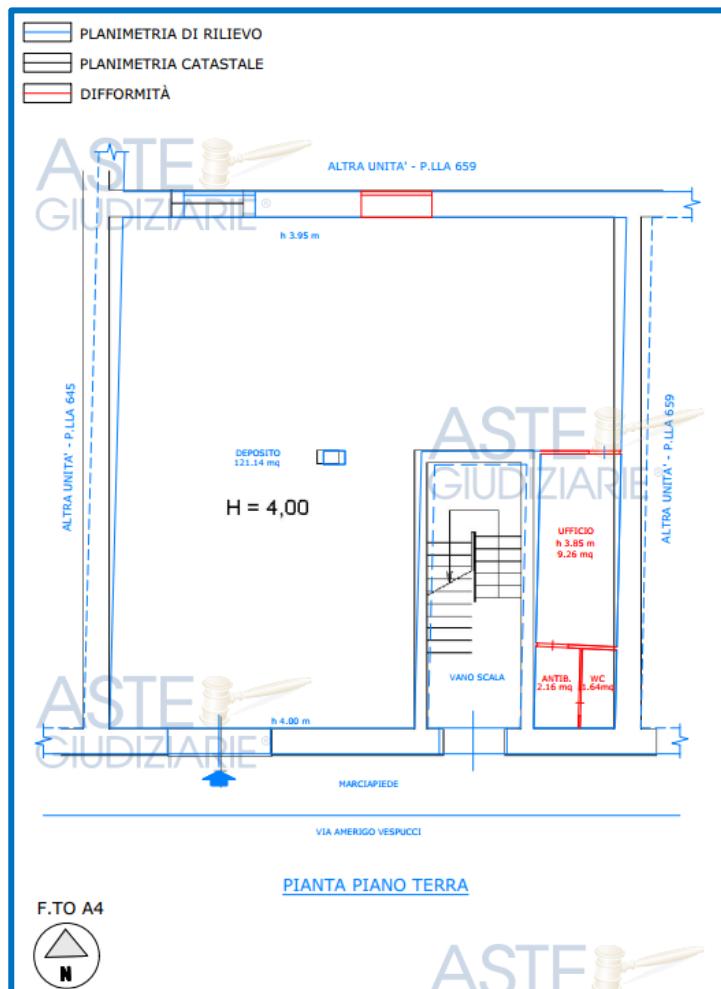


Figura 1

Sovrapposizione mappe catastali con ortofoto/foto satellitari – LOTTO UNICO

Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto della presente relazione, si riporta, qui di seguito, una sovrapposizione qualitativa della foto satellitare con la mappa catastale, Figura 2 –

Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA



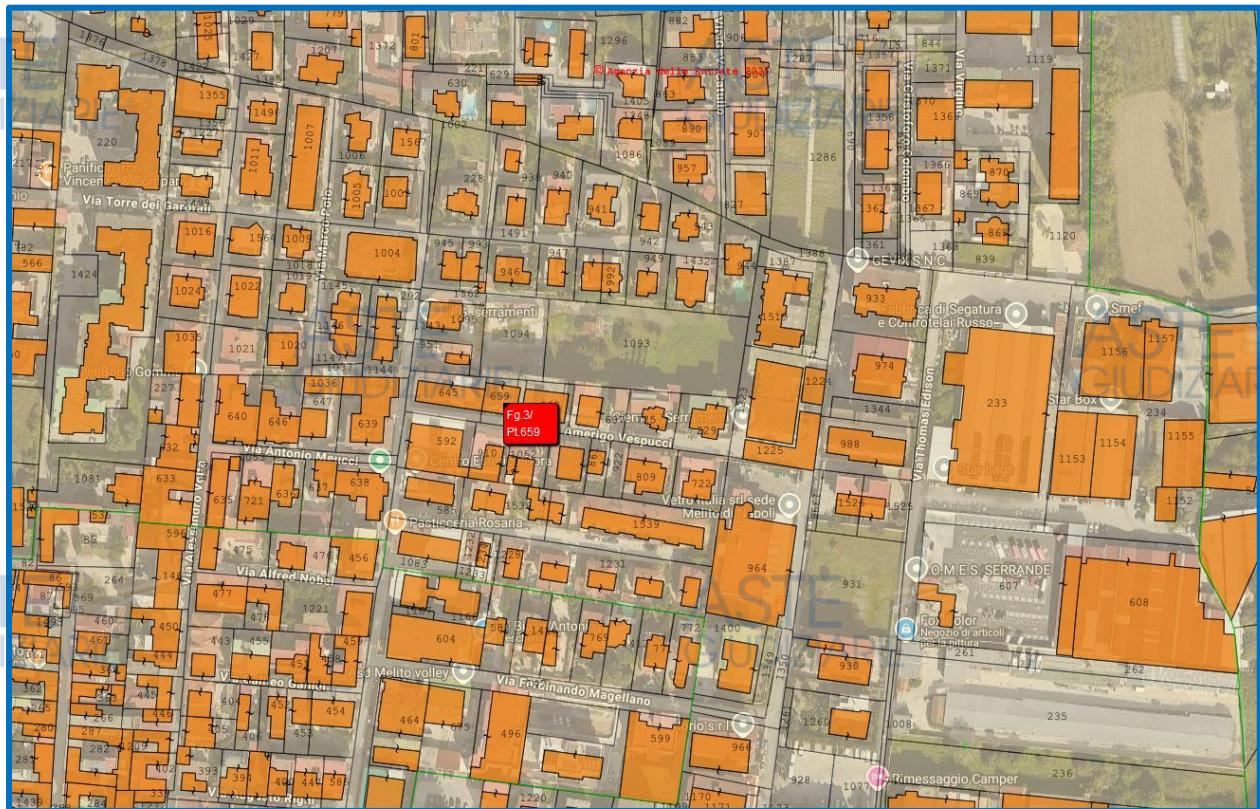


Figura 2 - Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare

Espropriazione per pubblica utilità – LOTTO UNICO

Si rappresenta che, i beni oggetto di pignoramento non risultano interessati, in tutto o in parte, da procedure di **espropriazione per pubblica utilità trascritte**, pertanto non è stato necessario acquisire alcuna documentazione presso gli Uffici competenti.

Formazione lotti

Viste le caratteristiche dei beni pignorati, ed attesa la necessità di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, si procederà con la **formazione di un unico lotto per la vendita**, di seguito indicato:

I LOTTO UNICO: Immobile riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di MELITO DI NAPOLI (NA) al Fog. 3 – P.la 659 – sub 2 – Categoria C/2 - Classe 2 – Consistenza

134 mq – Sup. Cat. Tot. 160 m² - Rendita € 311,42 Indirizzo: VIA AMERIGO



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA



Coerenze – LOTTO UNICO

Si riportano, qui di seguito, relativamente all'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, i confini:

COMUNE DI MELITO DI NAPOLI - LOTTO UNICO				
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 3 P.LLA 659 SUB 2	FOG. 3 P.LLA 659 SUB 3	FOG. 3 P.LLA 659 SUB 10 VANO SCALA	FOG. 3 P.LLA 659 SUB 1 (BCNC)	ALTRA DITTA

Tabella 1

Servitù di passaggio – LOTTO UNICO

Non si evidenzia la necessità di procedere ad alcuna costituzione di servitù di passaggio per l'accesso ai beni pignorati atteso che, il detto accesso è garantito direttamente da Via Amerigo Vespucci, attraversando il Bene Comune Non Censibile individuato con il subalterno 1.

QUESITO n. 2 – LOTTO UNICO: Elenicare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

Descrizione, tipologia, ubicazione, accessi del LOTTO UNICO

Il Lotto Unico costituito per la vendita è rappresentato da un locale ad uso magazzino/deposito sito in Melito di Napoli (NA), alla Via Amerigo Vespucci n. 13 (già quinta Traversa di Via Melitiello), da cui avviene l'accesso.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta così censito nel **Comune di Melito di Napoli**:

- I NCEU Fog. 3 – P.la 659 – sub 2 – Categoria C/2 - Classe 2 – Consistenza 134 mq – Sup. Cat. Tot. 160 m2 - Rendita € 311,42 Indirizzo: VIA AMERIGO VESPUCCI snc interno 1 piano: T.**

La detta unità immobiliare risulta costituita, come detto, da un locale ad uso magazzino/deposito, un vano ad uso ufficio oltre un bagno ed un antibagno.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4 DEFINITIVA



A tal riguardo, si riporta di seguito, un estratto del rilievo dello stato dei luoghi, realizzato mediante



strumentazione di alta precisione quale Laser Scanner marca Leica modello BLK360, che consente

di effettuare anche rilievi tridimensionali attraverso l'acquisizione di nuvole di punti.

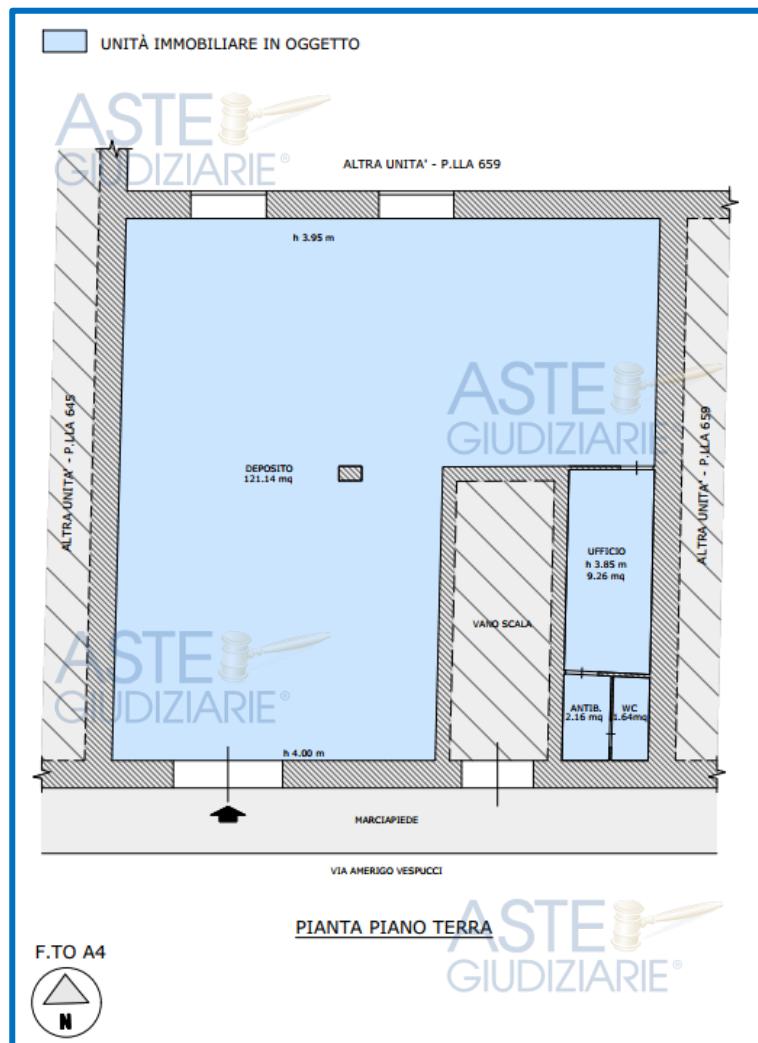


Figura 3

Per una migliore rappresentazione dei beni oggetto di stima, si riporta, di seguito, il rilievo fotografico

effettuato nel corso delle operazioni peritali, **Foto 1 a Foto 12.**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA





Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA





Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

Pertinenze – LOTTO UNICO

Relativamente ai beni oggetto della presente relazione, non si evidenzia la presenza di pertinenze oltre quelle evincibili dalla planimetria catastale e quanto riportato nel titolo di provenienza.

Dotazioni Condominiali – LOTTO UNICO

Si riportano, di seguito, gli elementi evinti dai titoli di provenienza esaminati ed allegati alla presente



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

*Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA*



relazione. In particolare, dalla lettura dell'atto di **un atto di Compravendita del 05/02/2008 n. rep.**

41890/4651, Notaio De Luca Raffaele, trascritto il 11/02/2008 ai nn. 7889/4903, con cui il bene

staggito perveniva ai debitori esecutati, tanto si rileva:

...OMISSIONE..."L'immobile in oggetto viene compravenduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive, con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni ai sensi di legge, del regolamento di condominio, se esistente, e dei titoli di provenienza, così come pervenuto alla parte venditrice con i titoli di provenienza citati in seguito che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare ed il contenuto dei quali deve qui intendersi integralmente ripetuto e trascritto, e dalla stessa parte venditrice posseduto, nulla escluso od eccettuato."...OMISSIONE...

Interclusione

L'accesso agli immobili pignorati avviene direttamente da Via Amerigo Vespucci, attraversando il Bene Comune Non Censibile individuato con il subalterno 1, dunque i beni non risultano essere interclusi.

Caratteristiche zona, servizi offerti, zone confinanti

L'ubicazione dei beni garantisce una buona esposizione. La posizione rende facilmente raggiungibili, ed in tempi brevi, le principali arterie che regolano il traffico veicolare verso i maggiori centri limitrofi ed i diversi centri commerciali presenti in zona.

Come arrivare a Melito di Napoli

⊕ **in treno:** Stazione Ferroviaria **Frattamaggiore – Grumo**, Stazione Ferroviaria **Sant'Antimo**

– **Sant'Arpino**, Stazione Ferroviaria **Casoria – Afragola**;

⊕ **in auto:**

✓ *da Nord*, Svolta leggermente a destra e prendi **Via Casilina/SS6**. Mantieni la destra per restare su Via Casilina/SS6. Alla rotonda, prendi la 2^a uscita e rimani su Via Casilina/SS6. Prendi lo svincolo per Milano/Napoli/Pastorano. Mantieni la destra al



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA**





bivio ed **entra in A1/E45**. Entra in A1/E45. Prendi l'uscita Acerra-Afragola verso Afragola. Entra in ex SS162NC Asse Mediano/SP ex SS 162 NC. Mantieni la sinistra al bivio ed entra in Strada Comunale Asse Perimetrale di Melito – Scampia. Prendi l'uscita Melito verso Melito. Entra in Via Pietro Nenni/SP1 Circumvallazione esterna di Napoli. Continua a seguire SP1 Circumvallazione esterna di Napoli. Alla rotonda prendi la 2^a uscita e prendi Corso Europa. Alla rotonda prendi la 2^a uscita e prendi Via Papa Giovanni XXIII. Svolta a sinistra e prendi Via Roma/SS7bis;

- ✓ *da Sud* Prendi lo svincolo a sinistra per la **A3/E45**. Entra in A3/E45. Mantieni la sinistra al bivio per continuare su A1/E45. Prendi l'uscita Casoria verso Casoria. Entra in SP1 Circumvallazione esterna di Napoli. Prendi l'uscita verso A1/A16. Entra in SP1 Circumvallazione esterna di Napoli. Prosegui dritto per rimanere su SP1 Circumvallazione esterna di Napoli. Alla rotonda, prendi la 1^a uscita e rimani su SP1 Circumvallazione esterna di Napoli. Prendi l'uscita verso Melito di Napoli. Svolta a destra e prendi Via Roma/SS7bis;

⊕ **in autobus:** Linee **CTP** (Compagnia Trasporti Pubblici);

⊕ **in aereo:** Aeroporto di Napoli Capodichino.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali estive e commerciali;

Principali collegamenti pubblici: Linee autobus – Stazione FS;

Principali servizi offerti dalla zona: Uffici postali, banche, Ospedale Civile.

Caratteristiche di Zona

Melito di Napoli è un comune italiano, della provincia di Napoli, di 36.034 (ISTAT 30/04/2025), posto ad un'altitudine di 89 m.s.l.m., con una superficie di 3,81 km² ed una densità abitativa di 9'937,53 ab./km².



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA**



Situato a nord di Napoli ai limiti dei quartieri di Scampia e Secondigliano, è di fatto inglobato nella periferia settentrionale della metropoli partenopea, inoltre confina anche con i popolosi comuni di Sant'Antimo, Casandrino e Giugliano in Campania.

È il quarto comune più densamente abitato d'Italia, preceduto solo da Casavatore, San Giorgio a Cremano e Portici.

A Melito di Napoli è situata l'industria che ha il famoso marchio di caffè Kimbo Caffè, fondato nel 1963 a Napoli. Kimbo Caffè è diffuso non solo in Italia ma anche all'estero.

Dal punto di vista delle infrastrutture e dei trasporti, la città campana è attraversata dalla ex Strada Statale 7 bis di Terra di Lavoro e dalla Circumvallazione Esterna di Napoli, che attraversa il comune, per poi condurre al Lago Patria, nel vicino comune di Giugliano in Campania. Oltre ciò, l'Asse Mediano collega Melito con i principali centri dell'Hinterland. Per quanto afferisce, invece, la mobilità urbana, la città di Melito è servita da autolinee in servizio pubblico svolte dalle società CTP e ANM.

Calcolo Superfici

Di seguito, sono riportate opportune tabelle, **Tabella 5** a **Tabella 6**, contenenti i valori delle aree al metro quadro, riferite ai singoli ambienti, dai quali si determinerà la superficie commerciale dell'unità immobiliare e, successivamente, la superficie commerciale linda ragguagliata, intesa quale superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). I coefficienti utilizzati sono quelli opportunamente determinati in relazione ai beni da stimare, **Tabella 2**, **Tabella 3** e **Tabella 4**, e raggruppati come segue:

- **Superfici Principali**
- **Superfici di Ornamento**
- **Superfici Vani Accessori e Parcheggi**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA**



SUPERFICI PRINCIPALI		
Descrizione	Incidenza	Note
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40

Tabella 2

SUPERFICI DI ORNAMENTO		
Descrizione	Incidenza	Note
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40

Tabella 3

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
Descrizione	Incidenza	Note
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	Dimensioni tipo di posto auto: mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Posti auto scoperti	20%	

Tabella 4



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4 DEFINITIVA



LOTTO UNICO
NCEU Melito di Napoli (NA) Fog. 3 - P.la 659 sub. 2
UNITÀ IMMOBILIARE

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

COMUNE DI MELITO DI NAPOLI (NA) FOGLIO 3 P.LLA 659 SUB 2		SUPERFICIE		
		CALPESTABILE	COMMERCIALE	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
TERRA	DEPOSITO	121,14	1,00	121,14
	DEPOSITO (UFFICIO)	9,26	1,00	9,26
	DEPOSITO (ANTIBAGNO)	2,16	1,00	2,16
	DEPOSITO (WC)	1,64	1,00	1,64
		134,20		134,20

Tabella 5

Calcolo superfici linda e commerciale linda ragguagliata

COMUNE DI MELITO DI NAPOLI (NA) FOGLIO 3 P.LLA 659 SUB 2		SUPERFICIE		
		LORDA	COMMERCIALE LINDA RAGGUAGLIATA	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
TERRA	VANTI ACCESSORI NON COLLEGATI AI VANI PRINCIPALI	162,03	1,00	162,03
		162,03		162,03

Tabella 6

■ Superficie calpestabile: **134.20 mq**;

■ Superficie commerciale: **134.20 mq**;

■ Superficie Lorda: **162.03 mq**;

■ Superficie Commerciale Lorda Raggagliata: **162.03 mq**.

Caratteristiche Edilizie ed Impianti

■ Caratteristiche Strutturali

- **Strutture orizzontali**: in calcestruzzo armato e pareti perimetrali in blocchi di tufo;
- **Strutture verticali**: in cemento armato in discrete condizioni;

■ Componenti Edilizie



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4 DEFINITIVA



- *Infissi esterni*: in ferro e vetro, in uno stato di manutenzione buono;
- *Infissi interni*: in pvc, in stato di manutenzione mediocre;
- *Pavimentazione interna*: pavimento in battuto di cemento;
- *Rivestimenti interni*: rivestimenti ceramici di colore chiaro, solo in alcuni ambienti;
- *Tramezzature interne*: blocchi forati a una fodera intonacati al civile.

Caratteristiche Impianti

- *Antenna TV*: assente;
- *Elettrico*: presente, da verificarne il funzionamento;
- *Idrico*: presente, da verificare il funzionamento;
- *Climatizzazione*: assente;
- *Riscaldamento*: assente;
- *Citofonico*: assente.

Certificazioni impianti e costi di adeguamento

Non si rilevano attestazioni o certificazioni relative a:

Conformità degli impianti installati ai sensi della legge 46/90 e successive integrazioni e/o modifiche;

 Dichiarazione di agibilità di cui all'art. 24 D.P.R. 6/6/2001 n.380;

 Attestato di prestazione energetica A.P.E.

Atteso che, nel corso delle operazioni peritali non si è avuto modo di verificare in maniera puntuale il funzionamento dell'impianto elettrico, a scopo cautelativo, si stima un costo per l'eventuale minimo adeguamento elettrico pari a 10,00 €/mq SCLR, per un totale pari a **€ 1'620,30**.

Per quanto attiene l'attestazione di certificazione energetica, per come è oggi caratterizzato il bene staggito per destinazione ed impiantistica, non risulta necessaria la detta attestazione.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

*Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA*



Nel corso delle operazioni peritali, oltre agli opportuni rilievi metrici e fotografici dell'immobile staggito, utili a cristallizzare lo stato dello stesso all'atto del sopralluogo effettuato, si procedeva altresì a verificare le condizioni di manutenzione del locale, rilevando uno stato conservativo complessivamente scarso, con presenza di fenomeni infiltrativi provenienti dal piano superiore.

QUESITO n. 3 – LOTTO UNICO: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Il Lotto Unico costituito per la vendita è rappresentato da un locale ad uso magazzino/deposito sito in Melito di Napoli (NA), alla Via Amerigo Vespucci n. 13 (già quinta Traversa di Via Melitiello), da cui avviene l'accesso.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta così censito nel **Comune di Melito di Napoli**:

I NCEU Fog. 3 – P.la 659 – sub 2 – Categoria C/2 - Classe 2 – Consistenza 134 mq – Sup.

**Cat. Tot. 160 m2 - Rendita € 311,42 Indirizzo: VIA AMERIGO VESPUCCI snc interno 1
piano: T.**

COMUNE DI MELITO DI NAPOLI - LOTTO UNICO				
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 3 P.LLA 659 SUB 2	FOG. 3 P.LLA 659 SUB 3	FOG. 3 P.LLA 659 SUB 10 VANO SCALA	FOG. 3 P.LLA 659 SUB 1 (BCNC)	ALTRA DITTA

Tabella 7

Così come richiesto, lo scrivente ha acquisito, per il bene pignorato, la **visura catastale storica** aggiornata all'attualità nonché la **mappa catastale corrispondente**, che costituiscono parte integrante della presente relazione e che si allegano alla stessa. Si riporta, di seguito, la storia catastale del detto bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e più precisamente nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva fino a giungere alla particella riportata al NCT su cui gli immobili sono stati edificati.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA**



DATI CATASTALI ALL'ATTUALITÀ'



Alla data di visura per immobile, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, i beni oggetto di pignoramento risultano essere così identificati:



CATASTO FABBRICATI

CATASTO FABBRICATI Comune di MELITO DI NAPOLI (F111) (NA) Foglio 3 Particella 659 Subalerno 2					
dal 28/10/1985 al 28/10/1985 antecedente l'impianto meccanografico					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	659	2	-	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Busta mod.58: 405
dal 28/10/1985 al 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	659	2	Rendita: Lire 668 Categoria C/2a), Classe 2, Consistenza 88 m ²	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 28/10/1985 in atti dal 11/02/1992 (n. H970/1985)	Annotazioni: classamento cautelativo
dal 01/01/1992 al 05/07/2007					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	659	2	Rendita: Euro 204,52 Rendita: Lire 396.000 Categoria C/2a), Classe 2, Consistenza 88 m ²	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992	-
dal 05/07/2007 al 05/07/2008					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	659	2	Rendita: Euro 311,42 Categoria C/2a), Classe 2, Consistenza 134 m ²	VARIAZIONE del 05/07/2007 Pratica n. NA0532431 in atti dal 05/07/2007 RETTIFICA DATI METRICI (n. 30418.1/2007)	Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 05/07/2008					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	659	2	Rendita: Euro 311,42 Categoria C/2a), Classe 2, Consistenza 134 m ²	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/07/2008 Pratica n. NA0602989 in atti dal 05/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43920.1/2008)	Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
dal 09/11/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	659	2	Totale: 160 m ²	Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 05/07/2007, prot. n. NA0532431	-

Tabella 8



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4 DEFINITIVA



INTESTATI - Immobile attuale - Comune di MELITO DI NAPOLI (F111)(NA) Foglio 3 Particella 659 Sub. 2		
dall'impianto al 05/02/2008		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXX	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Proprieta' per 250/1000
XXXXXX		Proprieta' per 250/1000
XXXXXX		Proprieta' per 250/1000
XXXXXX		Proprieta' per 250/1000
dal 05/02/2008 al 05/02/2008		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXX	Atto del 05/02/2008 Pubblico ufficiale DE LUCA RAFFAELE Sede AFRAGOLA (NA) Repertorio n. 41890 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 4903.1/2008 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 12/02/2008	Proprieta' per 1/3
XXXXXX		Proprieta' per 1/6 in regime di comunione dei beni con XXXXXXX
XXXXXX		Proprieta' per 1/6 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX
XXXXXX		Proprieta' per 1/6 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX
XXXXXX		Proprieta' per 1/6 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX
dal 05/02/2008		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXX	VOLTURA D'UFFICIO del 05/02/2008 Pubblico ufficiale DE LUCA Sede AFRAGOLA (NA) Repertorio n. 41890 - TRASCRIZIONE N.4903/2008 Voltura n. 67468.1/2008 - Pratica n. NA0804722 in atti dal 02/10/2008	Proprieta' per 1/3
XXXXXX		Proprieta' per 1/6 in regime di comunione dei beni con XXXXXXX
XXXXXX		Proprieta' per 1/6 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX
XXXXXX		Proprieta' per 1/6 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX
XXXXXX		Proprieta' per 1/6 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX

Tabella 9

CATASTO TERRENI

Dalla consultazione dei dati forniti dall'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio di Napoli, è stato possibile verificare che, la particella catastale su cui risulta essere stato edificato il compendio immobiliare in cui rientra anche l'immobile staggito, è il mappale urbano 659 del Foglio 3 del Comune di Melito di Napoli (codice: F111).

Risulta esservi collegamento tra Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed il Nuovo Catasto Terreni.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA



Si riportano, di seguito, le variazioni intervenute relativamente al N.C.T. del Comune di Melito di

Napoli (NA) mappali 659 ed originario mappale ai terreni p.la 229/b, rappresentando che, tutta la

documentazione catastale di interesse verrà opportunamente allegata alla presente relazione.

NCT Comune di Melito di Napoli (NA)

Fog. 3 – P.la 659 ex P.la 229/b

UNITÀ IMMOBILIARE

CATASTO TERRENI

Comune di MELITO DI NAPOLI (F111) (NA)

Foglio 3 Particella 659

dall'impianto al 05/12/1975

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	229	-	Redditi: dominicale Euro 115,80 Lire 224.220 agrario Euro 54,04 Lire 104.636 Particella con qualità: FRUTTETO di classe 01 Superficie: 3.737 m ²	Impianto meccanografico del 22/11/1972	
dal 05/12/1975 al 23/04/1976					
3	229	-	Redditi: dominicale Euro 93,49 Lire 181.020 agrario Euro 43,63 Lire 84.476 Particella con qualità: FRUTTETO di classe 01 Superficie: 3.017 m ²	FRAZIONAMENTO del 05/12/1975 in atti dal 18/10/1982 (n. 22379)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: MELITO DI NAPOLI (F111) (NA) Foglio 3 Particella 645
dal 23/04/1976 al 23/04/1976					
3	229	-	Redditi: dominicale Euro 80,85 Lire 156.540 agrario Euro 37,73 Lire 73.052 Particella con qualità: FRUTTETO di classe 01 Superficie: 2.609 m ²	FRAZIONAMENTO del 23/04/1976 in atti dal 18/10/1982 (n. 24679)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: MELITO DI NAPOLI (F111) (NA) Foglio 3 Particella 229 Foglio 3 Particella 659
dal 23/04/1976 al 10/02/1986					
3	659	-	Redditi: dominicale Euro 12,64 Lire 24.480 agrario Euro 5,90 Lire 11.424 Particella con qualità: FRUTTETO di classe 01 Superficie: 408 m ²	FRAZIONAMENTO del 23/04/1976 in atti dal 18/10/1982 (n. 24679)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: MELITO DI NAPOLI (F111) (NA) Foglio 3 Particella 229 Foglio 3 Particella 659
dal 10/02/1986 al 19/11/1992					
3	659	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: FU D ACCERT Superficie: 408 m ²	VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 10/02/1986 (n. 383)	-
dal 19/11/1992					
3	659	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 408 m ²	VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/11/1992 in atti dal 04/12/1992 TM.70/85 (n. 39.36/1992)	-

Tabella 10



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA



INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di MELITO DI NAPOLI (F111) (NA) Foglio 3 Particella 229

dall'impianto al 30/07/1973

DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	Impianto meccanografico del 22/11/1972	Da verificare
dal 30/07/1973 al 09/10/1978		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	Atto del 30/07/1973 Pubblico ufficiale MIRANDA G Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 211701 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 10840 registrato in data 09/08/1973 - Voltura n. 1376 in atti dal 03/07/1976	Da verificare

INTESTATI - Immobile attuale - Comune di MELITO DI NAPOLI (F111) (NA) Foglio 3 Particella 659

dall'impianto al 05/02/2008

DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	FRAZIONAMENTO del 23/04/1976 in atti dal 18/10/1982 (n. 24679)	Da verificare
dal 23/04/1976 al 18/09/1980		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	Atto del 23/04/1976 Pubblico ufficiale PRATTICO F Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n. 35832 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 4227 registrato in data 07/05/1976 - Voltura n. 24679 in atti dal 18/10/1982	Da verificare
dal 18/09/1980 al 19/11/1992		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX	Atto del 18/09/1980 Pubblico ufficiale DI ZUNZO	Proprieta' per 1/4
XXXXXXX	Sede GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Repertorio n. 45547 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 10601 registrato in data 02/10/1980 - Voltura n. 264580 in atti dal 10/02/1986	Proprieta' per 1/4
XXXXXXX		Proprieta' per 1/4
XXXXXXX		Proprieta' per 1/4

Tabella 11

Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA**



Dalla lettura ed analisi di:

- ✓ Atto di pignoramento notificato agli esecutati sig.ra XXXXXXXXXXXX in data 06/04/2024, al sig. XXXXXXXXXXXX in data 08/04/2024, alla sig.ra XXXXXXXXXXXX in data 08/04/2024 e sig.ra XXXXXXXXXXXX in data 09/04/2024;
- ✓ Nota di trascrizione del 01/07/2024 - Presentazione n. 4 di cui ai nn. 33179/26026;
- ✓ Atto di Compravendita del 05/02/2008 n. rep. 41890/4651, Notaio De Luca Raffaele, trascritto il 11/02/2008 ai nn. 7889/4903;

si evince la rispondenza formale dei dati catastali con le risultanze catastali attuali, ovvero che l'immobile pignorato, sito nel Comune di Melito di Napoli (NA), è censito nel NCEU del medesimo comune al Fog. 3 - P.la 659 sub 2.

Si evidenzia, altresì, che nessuna variazione dei dati identificativi catastali essenziali, quali comune censuario, foglio, particella e subalterno è intervenuta successivamente alla data del pignoramento e della sua trascrizione, avvenuti rispettivamente il 17/04/2024 ed il 01/07/2024.

Diffidenza tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente

In riferimento a tale punto, lo scrivente ha provveduto a sovrapporre la planimetria dello stato dei luoghi, rilevata nel corso delle operazioni peritali, con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Napoli. Da tale sovrapposizione, emergono le diffidenze, indicate in colore rosso nei grafici che di seguito si riportano per estratto, il tutto allegato alla presente relazione.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA**





PIANO TERRA: Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per presenza di nuove tramezzature con creazione di nuovi vani, nonché modifica delle aperture.

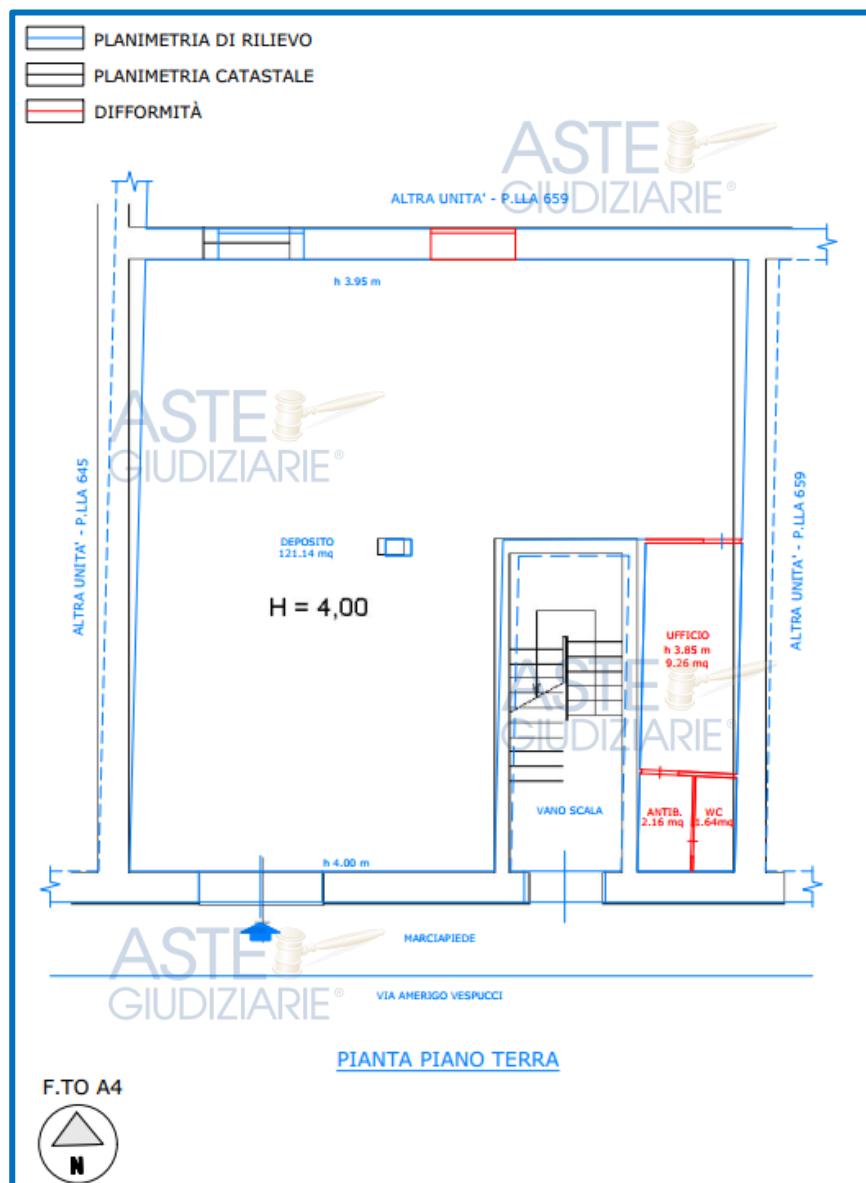


Figura 4



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4 DEFINITIVA



Per quanto attiene la quantificazione dei costi utili per l'eliminazione delle difformità riscontrate, si stima un costo utile di **€ 800,00**. Tale costo risulta essere riferito all'aggiornamento delle planimetrie.

QUESITO n. 4 – LOTTO UNICO: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

In risposta al presente quesito, si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento, avvenuta con Presentazione n. 4 del 01/07/2024 - di cui ai nn. 33179/26026, procedendo a ritroso fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni, alla trascrizione del pignoramento.

Come più volte già argomentato, dallo studio della documentazione versata in atti dal Creditore Procedente, in uno alle verifiche effettuate dallo scrivente, anche presso la Conservatoria dei RR.II., è emerso che, gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono pervenuti ai debitori esecutati, per le relative quote di spettanza, in virtù di **atto di Compravendita del 05/02/2008 n. rep. 41890/4651**, Notaio De Luca Raffaele, trascritto il 11/02/2008 ai nn. 7889/4903, da potere dei sig.rri XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX - 1/8 in comunione, XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX - 1/8 in comunione, XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX - 1/8 in comunione, XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX - 1/8 in comunione, XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX - 1/8 in comunione, XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX - 1/8 in comunione, XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX - 1/8 in comunione, XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX - 1/8 in comunione.

Si riporta, di seguito, un estratto del detto titolo notarile, invitando, al contempo il lettore ad un'analisi integrale della documentazione che verrà allegata alla presente.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA**



...OMISSIS..."XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXX, e

XXXXXXXXXXXX, ciascuno per i propri diritti e tutti congiuntamente e solidalmente per l'intero, rendono ai

coniugi XXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXX, ai coniugi XXXXXXXXXXXXXX e

XXXXXXXXXXXXXX, ed a XXXXXXXXXXXXXX, i quali comprano, in comune ed in ragione complessivamente

di un terzo, in regime di comunione legale, i primi due, in ragione complessivamente di un terzo, in regime di comunione

legale, il terzo e la quarta, ed in ragione di un terzo la quinta, la piena proprietà della seguente porzione immobiliare

facente parte del fabbricato in Melito di Napoli, località Fondina, alla via Amerigo Vespucci n. 13 (già quinta traversa

di via Melitiello s.n.c.), e precisamente:

-locale al piano terra, con accesso da numero civico 11 (undici) di via Amerigo Vespucci, della superficie catastale di

mq. 160 (centosessanta), confinante con via Amerigo Vespucci, con altro locale di proprietà dei venditori, con cortile e,

con proprietà XXXXXXXXXXXXXX, salvo altri; riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 3, particella 659 sub 2,

quinta traversa di via Melitiello s.n.c., piano T, interno 1, categ. C2, classe 2, consistenza mq 134, superficie catastale

mq. 160, R.C. Euro 311,42.

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, i venditori dichiarano che l'immobile

in oggetto è stato costruito in assenza di concessione edilizia per cui, ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, è stata

presentata al Comune di Melito di Napoli in data 31 maggio 1986 protocollo numero 7234, la domanda di sanatoria,

a seguito della quale il suddetto Comune di Melito di Napoli ha rilasciato il permesso di costruire in sanatoria

in data 17 luglio 2007 prot. numero 17517.

I venditori dichiarano che all'immobile in oggetto non è stata apportata alcuna modifica rispetto alla situazione riportata

sui grafici allegati al suddetto permesso.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA



L'immobile in oggetto viene compravenduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio,

accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive, con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti del

fabbricato comuni ai sensi di legge, del regolamento di condominio, se esistente, e dei titoli di provenienza, così come

pervenuto alla parte venditrice con i titoli di provenienza citati in seguito che la parte acquirente dichiara di ben conoscere

ed accettare ed il contenuto dei quali deve qui intendersi integralmente ripetuto e trascritto, e dalla stessa parte venditrice

posseduto, nulla escluso od eccettuato.

[...]

La parte venditrice garantisce di essere unica ed esclusiva proprietaria dell'immobile in oggetto, che non vi sono i

presupposti per l'esercizio di diritti di prelazione di terzi sullo stesso ai sensi delle leggi vigenti, e che sul medesimo non

gravano sequestri, pignoramenti, iscrizioni, e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della **servitù di passaggio a**

piedi e con mezzi, nonché condotte idriche, elettriche, telefoniche e fognali nascenti dall'atto

in data 5 dicembre 1975 rep. 34730/5871 a rogito del notaio Flavio Pratico di Pozzuoli

trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 15 dicembre 1975 ai n.ri 21244/18484.

[...]

I venditori dichiarano che l'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato da essi costruito sul terreno in Melito di Napoli,

località Fondina, della superficie di circa mq. 410 (quattrocentodieci), di cui mq. 100 (cento) destinati a strada, riportato

nel Catasto Terreni al foglio 3, particella 659 (ex 229/b) acquistato da XXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXXXXX, tutte in regime di comunione legale, con

atto in data 18 settembre 1980 a rogito del notaio Olga Di Zenzo di Giugliano in Campania

trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 2 ottobre 1980 ai n.ri 23375/20461.

Le parti dichiarano che con scrittura privata in data 25 luglio 2007 registrata all'Agenzia delle Entrate di Napoli 2

il 31 luglio 2007 al n.ro 4950/3 i suddetti venditori hanno stipulato un contratto preliminare di compravendita con il

quale si sono obbligati a rendere l'immobile oggetto del presente atto alla società XXXXXXXXXXXXXXX, con sede in

XXXXXXXXXXXX Via XXXXXXXXXXXXXXX [...], la quale si è obbligata ad acquistare per sé e/o per



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA



persona fisica o giuridica da nominare fino al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita, e che

avvalendosi di tale facoltà ha indicato quali acquirenti i signori XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXX, tutti sopra generalizzati.”

...OMISSIS...

Come si può notare, nel riportare per estratto le parti di maggior interesse dell'atto di compravendita

con cui i beni pervenivano ai debitori esecutati, vi sono due distinte parti evidenziate in colore grigio.

La prima, come è possibile verificare, riferisce alla presenza di una “**servitù di passaggio a piedi e**

con mezzi, nonché condotte idriche, elettriche, telefoniche e fognali”, tra l'altro riportata anche

nel titolo di provenienza con cui i danti causa degli esecutati acquistavano il terreno su cui

successivamente è stato edificato il compendio immobiliare in cui rientra anche l'immobile staggito.

Per quanto attiene la seconda parte evidenziata, questa risulta essere tesa a dimostrare la criticità più volte richiamata ovvero che, nell'atto con cui i beni pervenivano ai debitori esecutati non viene riportato l'atto di divisione del 08/05/1981 trascritto il 21/05/1981 ai nn. 12485/10790.

In particolare, relativamente a tale ultimo titolo di provenienza, si ricorda che, il bene che occupa censito al Foglio 3 P.la 659 sub 2 veniva assegnato ai coniugi XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, i quali divenivano, così, pieni proprietari della quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni.

Pertanto, sussiste una criticità, per quanto detto, relativamente all'atto di compravendita del 05/02/2008.

Infine, per quanto attiene il titolo ultraventennale, trattasi di un **Atto di Compravendita del 18/09/1980 n. rep. 45547 – Notaio Di Zenzo Olga, trascritto il 02/10/1980 ai nn. 23375/20461**

a favore dei sig.ri XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXXXX (XX)

il XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXXXX (XX)



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA



il XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXX (XX)

il XXXXXXXXXX, di cui di seguito si riporta un estratto, rappresentando che lo stesso sarà allegato

alla presente relazione.

ASTE GIUDIZIARIE® COMPRAVENDITA DEL 18/09/1980 N. 45547

...OMISSIS..."

1° I coniugi XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, solidalmente fra loro, vendono alle signore XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, acquirenti di buona fede, le quali accettano ed in comunione fra loro per parti uguali acquistano la piena proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli, località Fondina:

corpo di terra non avente destinazione agricola della superficie di metri quadrati quattrocentodieci (mq. 410) circa, di cui metri quadrati cento destinati a strada; [...] e riportato in catasto al foglio 3, particella 659 ex 229/b, are 4.08, reddito lire 93,84 e 9,79 secondo il tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Napoli n. 1579/76 che si trova alligato alla copia per voltura dell'atto del Notaio Pratico in data 23 aprile 1976, registrato a Napoli il 7 maggio 1976 al n. 4227/2 e qui vi trascritto il 29 aprile 1976 ai n. 9538/8262.

2° La vendita, che è fatta a corpo, comprende ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva e diritto di comunione, nonché la mezzeria della strada privata lungo il confine con XXXXXXXXXX e l'immobile alienato viene trasferito all'acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed in cui è pervenuto ai venditori e dagli stessi è stato posseduto e dai loro danti causa.

Al riguardo le acquirenti dichiarano di conoscere l'atto di costituzione di servitù del Notaio Pratico in data 5 dicembre 1975, registrato a Napoli il 19 dicembre 1975 al n. 10111, di accettarlo in tutto il suo contenuto e di fare propri i diritti e gli obblighi nascenti dallo stesso."



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA



...OMISSIS...

Pertanto, ad oggi, i diritti reali pignorati corrispondono alla complessiva quota di piena proprietà di 1/1, ovvero per la quota di 1/3 a XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXX, per la quota di 1/6 a XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX), nato in XXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXX, per la quota di 1/6 a XXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXX, per la quota di 1/6 a XXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXX e per la quota di 1/6 a XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXX, così come a loro pervenuti in virtù del titolo di provenienza sopra richiamato, tenuto conto delle criticità evidenziate, relativamente ai passaggi intermedi susseguitisi nel tempo.

In Figura 5, si riporta uno stralcio dell'estratto di mappa catastale, con l'indicazione dell'area su cui ricadono gli immobili pignorati.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA



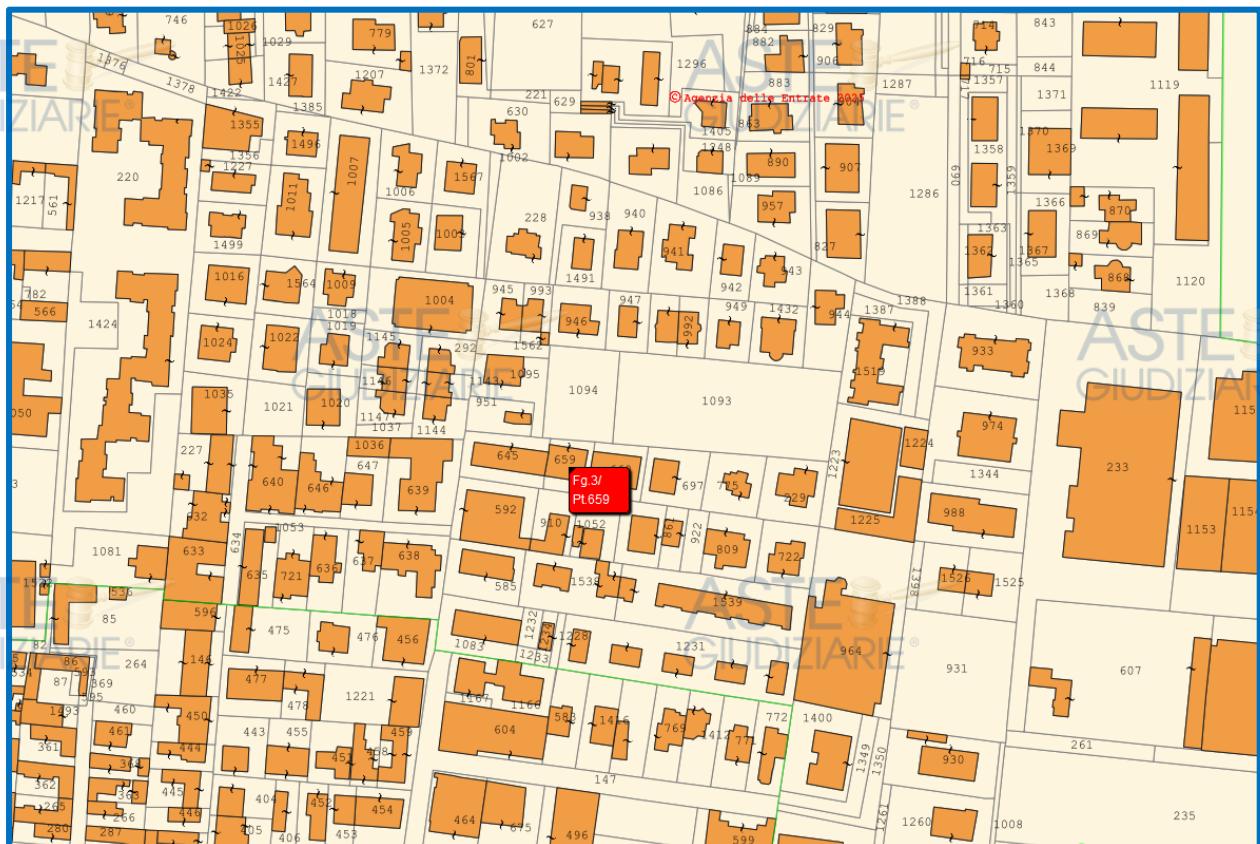


Figura 5 - Stralcio estratto di mappa catastale con indicazione dell'area su cui ricade il fabbricato

QUESITO n. 5 – LOTTO UNICO: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Al fine di fornire risposta compiuta al presente quesito, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare all’Ufficio Tecnico del Comune di Melito di Napoli (NA), relativamente ai beni pignorati, all’esecutato e suoi aventi causa, il rilascio dell’opportuna documentazione urbanistica.

In particolare, relativamente ai beni che occupano, dall’analisi della documentazione urbanistica rinvenuta presso l’UTC del Comune di Melito di Napoli (NA), è stato possibile rilevare che, in riferimento al bene di cui al presente Lotto, lo stesso è stato realizzato in assenza di concessione edilizia, per cui, ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, veniva presentata al Comune di Melito di



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA**



Napoli in data 31/05/1986 protocollo n. 7234 domanda di sanatoria, a seguito della quale veniva

rilasciato il **Permesso di Costruire in Sanatoria** in data **17/07/2007** prot. n. 17517.

Alla luce di quanto esposto, circa la **rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo**, si evidenzia che si procederà al confronto dei grafici allegati al titolo abilitativo, consegnato allo scrivente, ossia il **Permesso di Costruire in Sanatoria** in data **17/07/2007** prot. n. 17517, ai sensi della Legge 47/85 ed s.m.i., rispetto a quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali.

Si riportano, di seguito, le difformità riscontrate, invitando, comunque, il lettore ad una completa disamina di tutti gli elaborati grafici che si allegano alla presente relazione, in uno al titolo abilitativo rilasciato per l'edificazione dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, compresi gli ulteriori allegati, tanto da prendere contezza di tutto quanto argomentato, relativamente alla conformità urbanistica delle opere.

La detta analisi viene effettuata rispetto ai grafici acquisiti presso l'UTC del Comune di Melito di Napoli, e più precisamente rispetto a quelli riportanti i riferimenti della pratica edilizia a cui afferiscono.

Tale precisazione trova ragione in quanto, tra la documentazione acquisita, vi sono ulteriori grafici i quali non sono stati analizzati, atteso che non recano alcun riferimento al titolo edilizio rilasciato, ma esclusivamente il timbro e la firma del professionista che li ha redatti, diversamente da quelli che invece sono stati oggetto di analisi e quindi di confronto con quanto rilevato dallo scrivente in fase di accesso ai luoghi.

FOG. 3 P.LLA 659 SUB 2

Dalla sovrapposizione effettuata tra i grafici di cui alla pratica di condono e quanto rilevato dallo scrivente in fase di accesso ai luoghi, è stato possibile rilevare talune difformità, che di seguito si



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA



riportano:

PIANO TERRA: Si rilevano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per realizzazione di nuove tramezzature con creazione di nuovi vani, nonché modifica delle aperture.

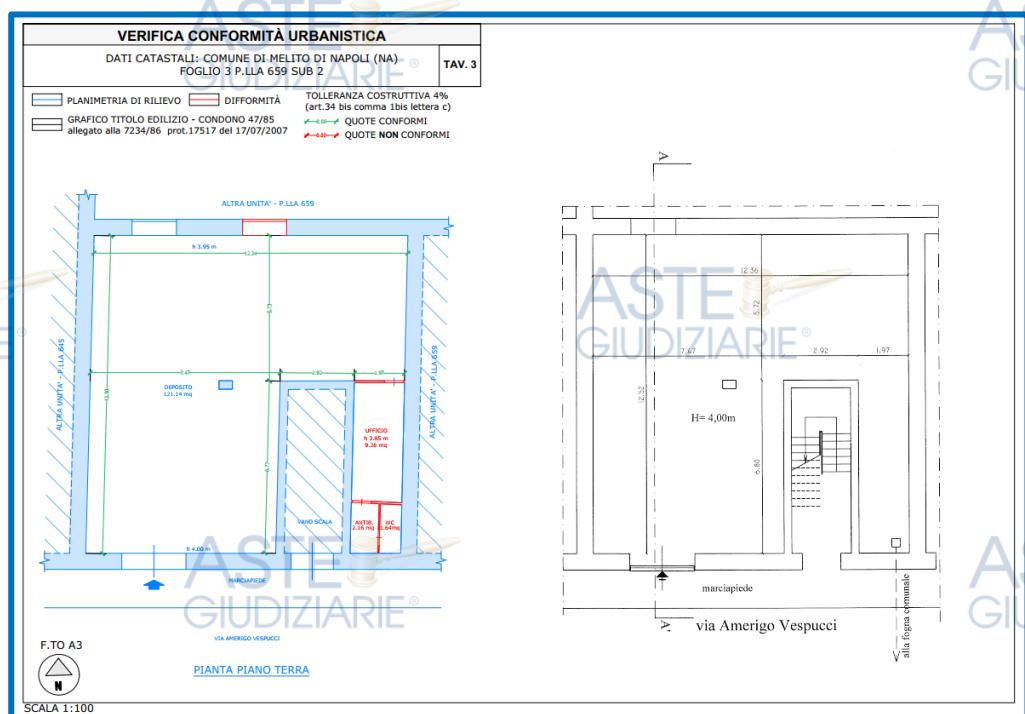


Figura 6

Oltre ciò, prima ancora di valutare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i relativi costi, occorre determinare, preliminarmente, le ragioni del credito relative alla procedura di cui trattasi, in uno con la data di ultimazione dei lavori, da cui l'abuso. Tanto contribuirà ad individuare l'eventuale normativa di riferimento utile ai fini della possibilità di condonare gli abusi presenti sugli immobili.

A tal proposito si ricorda che, se le ragioni di credito per cui si interviene e procede sono precedenti alla legge 47/85 e l'abuso è stato commesso prima dell'1 ottobre 1983, potrà essere presentata domanda di sanatoria ai sensi di tale legge; se le ragioni di credito sono successive alla legge 47/85,

ma precedenti all'entrata in vigore dell'art.39 legge 724/94 e l'abuso è stato commesso prima del



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA



31/12/93 si ritiene possa essere presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 come

modificata dall'art.39 legge 724/94, con il limite per i fabbricati “ex novo” di 750 mc . Per gli abusi successivi al 31/3/2003 è consentito solo l'accertamento di conformità di cui all'art.36 del T.U. (ex art.13 legge 47/85).

Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta essere quella relativa ad un **MUTUO IPOTECARIO del 05/02/2008**, registrato il 08/02/2008 al n. 796/15 munito di formula esecutiva il 04/12/2017.

Per quanto esposto, atteso che, la ragione del credito risulta successiva alla data del 31/03/2003, si

può concludere che gli eventuali acquirenti del bene oggetto di studio non potranno usufruire di nessuna opportunità di condono.

Si rappresenta che, per quanto attiene le lievi difformità interne rilevate, potrà essere chiesta sanatoria ai sensi degli artt. 36, 36-bis e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024, ad esclusione dei casi rientranti di cui all'art. 34-bis.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA**



Art. 36 (L) Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità e variazioni essenziali

(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13)

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, e in difformità da essa, in assenza di permesso di costruire o in totale difformità e con variazioni essenziali nelle ipotesi di cui all'articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa e con variazioni essenziali fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 4, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Art. 36-bis (L) Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.

2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo Sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo del presente comma. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo Sportello unico può



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA



condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edili, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, **igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, al superamento delle barriere architettoniche** e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo Sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo **del presente comma** le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che **attesta** le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, **quarto e quinto periodo**. Nei casi in cui sia impossibile accettare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo **del presente comma**, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la **propria responsabilità**. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

3-bis. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 34-bis, comma 3-bis.

4. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, **si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.**

5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di obbligo, **di un importo:**

- pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

*Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA*



b) disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile **valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.**

5-bis. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione **determinata** previa perizia di stima **ed** equivalente al maggiore importo tra il danno arreccato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; **in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.**

[Nota: "Le entrate derivanti dall'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 31,comma 5, secondo e quarto periodo, all'articolo 34-ter e all'articolo 36-bis, commi 5 e 5-bis, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n.380 del 2001sono utilizzate, in misura pari ad un terzo, per la demolizione delle opere abusive presenti sul territorio comunale, fatta salva la ripetizione delle spese nei confronti del responsabile, per il completamento o la demolizione delle opere pubbliche comunali incompiute di cui all'articolo 44-bis del decreto-legge 6 dicembre 2011, n.201,convertito, con modificazioni, dalla legge22 dicembre 2011, n.214, tenendo conto dei criteri di cui al medesimo articolo 44-bis, comma 5,e per la realizzazione di opere e di interventi di rigenerazione urbana, anche finalizzati all'incremento dell'offerta abitativa, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e per iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale ovvero per il consolidamento di immobili per la prevenzione del rischio idrogeologico." (art. 1, comma 2, D.L. 69/2024 con modificazioni della conversione in Legge)]

6. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Alle segnalazioni di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, si applica il termine di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo **del presente comma** sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori. **Nei casi di cui al presente comma, l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'articolo 31 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1 annesso al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104. In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni previste dal presente testo unico.**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA**



Art. 37 (L) Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità

(art. 4, comma 13 del decreto-legge n. 398 del 1993; Art. 10 della legge n. 47 del 1985)

1. La realizzazione di interventi edili di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 **1.032 euro**.

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro di cui al comma 2.

4. Comma abrogato

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata segnalazione certificata di inizio attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36 articolo 36-bis.

Per quanto attiene alle ulteriori difformità rilevate, quali la creazione di una nuova apertura, sulla parete opposta all'ingresso, l'eventuale sanatoria sarà subordinata, trattandosi di bene rientrante in un compendio immobiliare di maggiore consistenza, ad autorizzazione da parte dell'Assemblea Condominiale qualora costituita, ovvero dai comproprietari, in quanto incidente sui prospetti e quindi sul decoro del compendio immobiliare.

Pertanto, di tale circostanza se ne terrà inevitabilmente conto ai fini estimativi, applicando una opportuna percentuale di deprezzamento al valore di stima che verrà determinato, nella misura pari al

5%.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA



Si rappresenta, altresì, che l'UTC del Comune di Melito di Napoli, con pec del 25/08/2025, tanto ha

comunicato in relazione all'istanza avanzata dallo scrivente:

"In riferimento alla PEC di cui all'oggetto, si comunica che gli immobili siti alla Via Amerigo Vespucci SNC piano terra, interno 1 e censiti in N.C.E.U. di questo comune al F.3, Part. 659 Sub.2 non sono interessati da vincoli demaniali, censo, livello o uso civico nonché vincoli di interesse artistico, storico, archeologico, etnografico, beni culturali o paesaggistici.

SETTORE I

*Urbanistica, verde, SUAP e ambiente
Comune di Melito di Napoli*

Via Salvatore di Giacomo, 5, 80017 Melito di Napoli NA"

Diversamente, nulla ha comunicato relativamente all'esistenza o meno di eventuali ordinanze di demolizione.

QUESITO n. 6 – LOTTO UNICO: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Alla data di svolgimento delle operazioni peritali, l'immobile pignorato risultava essere libero da persone, benché si rilevava la presenza di materiale ed attrezzature nonché un veicolo non marciante.

Oltre ciò, in riferimento a tale aspetto, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare opportuna istanza all'Agenzia delle Entrate di Napoli tesa alla verifica di esistenza di eventuali contratti di locazione registrati e relativi all'immobile di cui alla presente relazione.

Relativamente a tale richiesta, l'Ufficio preposto comunicava che non risultavano in essere contratti di locazione registrati.

Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA**



METODOLOGIA DI CALCOLO DELL'INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE



Pertanto, per quanto attiene l'indennità di occupazione, si procederà, di seguito, alla sua determinazione, facendo riferimento ai valori di locazione di cui alla tipologia Edilizia OMI –

Magazzini e Depositi, corrispondente alla categoria catastale **C/2 – Magazzini e Depositi**, ovvero la categoria catastale afferente il bene oggetto di stima, nonché alle quotazioni riportate nell'archivio del Borsino Immobiliare relativamente sempre alla medesima categoria, calcolandone il valore medio.

LOTTO UNICO NCEU Melito di Napoli (NA) Fog. 3 - P.la 659 sub. 2 UNITÀ IMMOBILIARE

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

COMUNE DI MELITO DI NAPOLI (NA) FOGLIO 3 P.LLA 659 SUB 2		SUPERFICIE		
		CALPESTABILE	COMMERCIALE	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
TERRA	DEPOSITO	121,14	1,00	121,14
	DEPOSITO (UFFICIO)	9,26	1,00	9,26
	DEPOSITO (ANTIBAGNO)	2,16	1,00	2,16
	DEPOSITO (WC)	1,64	1,00	1,64
		134,20		134,20

Tabella 12

Calcolo superfici lorda e commerciale lorda ragguagliata

COMUNE DI MELITO DI NAPOLI (NA) FOGLIO 3 P.LLA 659 SUB 2		SUPERFICIE		
		LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
TERRA	VANI ACCESSORI NON COLLEGATI AI VANI PRINCIPALI	162,03	1,00	162,03
		162,03		162,03

Tabella 13



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA



- Superficie calpestabile: 134.20 mq;**
- Superficie commerciale: 134.20 mq;**
- Superficie Lorda: 162.03 mq;**
- Superficie Commerciale Lorda Raggiungibile: 162.03 mq.**

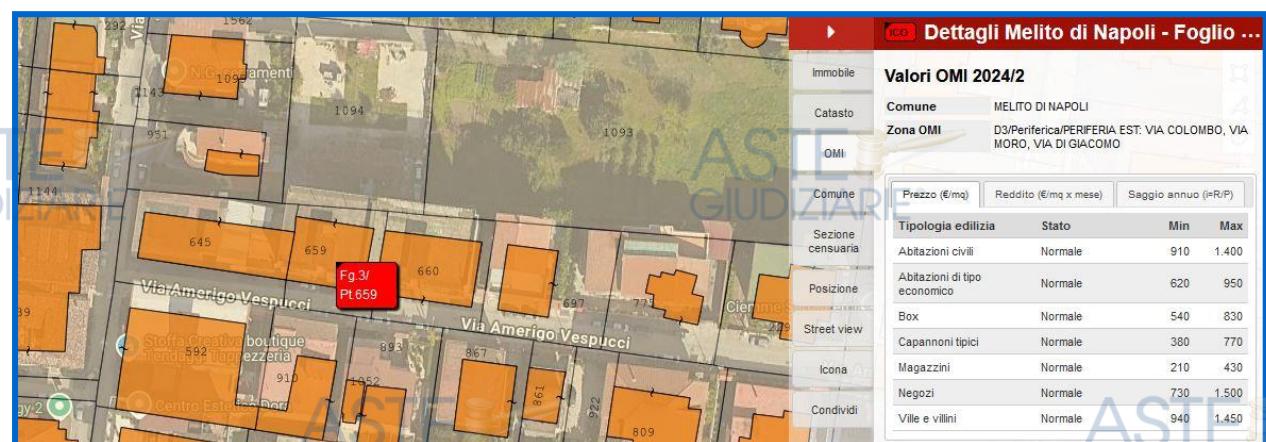


Figura 7 – OMI Prezzo €/mq

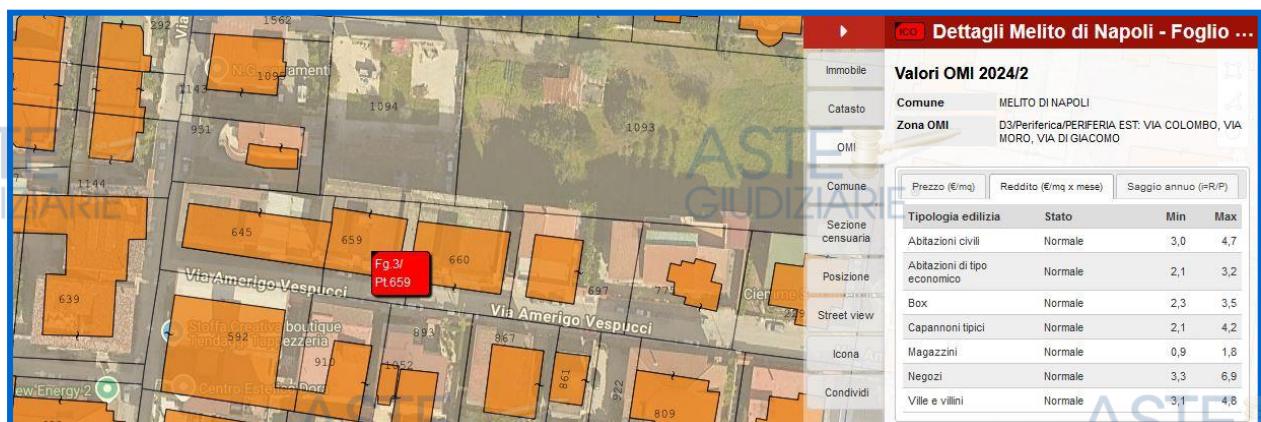


Figura 8 – OMI Reddito €/mq*mese



Valori Borsino Immobiliare Melito di Napoli

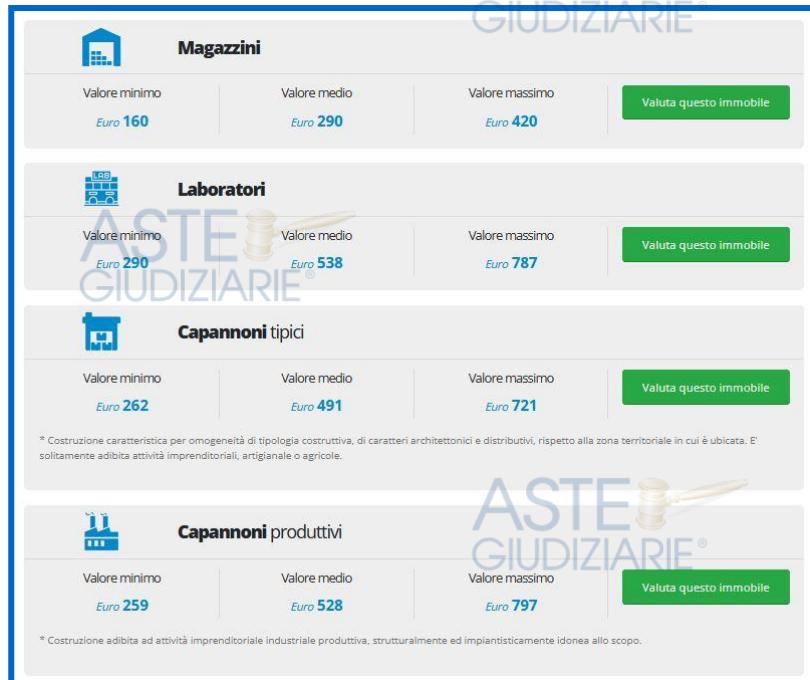


Figura 9 – Borsino Immobiliare Vendita

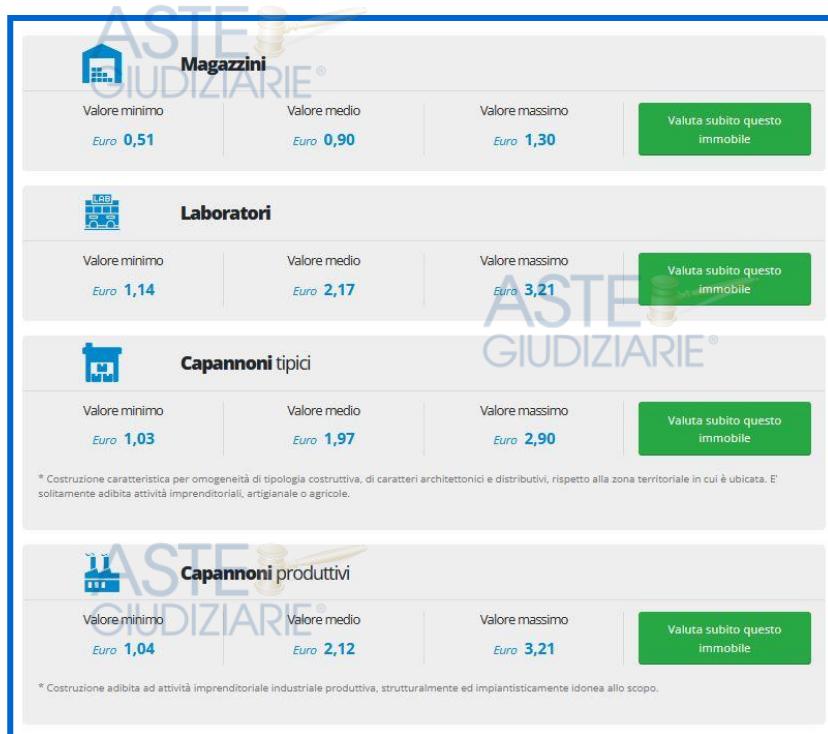


Figura 10 – Borsino Immobiliare Affitto



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4 DEFINITIVA



COMUNE DI MELITO DI NAPOLI (NA) - VIA AMERIGO VESPUCCI												
DESCRIZIONE	QUOTAZIONE OMI			QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE			VALORE CANONE DI LOCAZIONE OMI €/MQ*MESE			VALORE CANONE DI LOCAZIONE BORSINO IMMOBILIARE €/MQ*MESE		
	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED
MAGAZZINO/ DEPOSITO	210	430	320	160	420	290,00	0,9	1,8	1,35	0,51	1,3	0,91

Tabella 14

FOGLIO 5 – P.LLA 5215

Pertanto, si conclude che, per l'immobile in oggetto, la locazione mensile possa oscillare tra un

Canone_{min} = 82,64 €/mese ed Canone_{max} = 291,65 €/mese per un valore medio pari: **Canone_{medio} = 187,14 €/mese.**

C_{min}	=	OMI min [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo min [€/mese]
		0,51		162,03	82,64
C_{max}	=	OMI max [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo max [€/mese]
		1,8		162,03	€ 291,65
C_{med}					Importo max [€/mese]
					187,14

RIEPILOGO DEI CANONI DI LOCAZIONE DETERMINATI

Si riporta di seguito opportuna tabella di riepilogo.

NCEU COMUNE DI MELITO DI NAPOLI								
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE		
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED
3	659	2	C/2	2	160 mq	€ 82,64	€ 291,65	€ 187,14

Tabella 15



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA



DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE



Trattandosi di procedura esecutiva, al canone di locazione complessivo medio annuo/mensile determinato sarà quindi eseguito un opportuno adeguamento e correzione al fine di ottenere il valore congruo dell'indennità da corrispondere, pertanto si tiene debitamente conto:

- Dell'incertezza temporale di occupazione del bene;
- Delle potenzialità produttive ridotte del bene;
- Del livello di rischio assunto dall'occupante per l'assenza di garanzie;



per tutto quanto premesso, anche in considerazione dello stato dei beni, si ritiene congruo proporre, quale più probabile valore di indennità di occupazione per i beni in esame, il valore del canone mensile determinato ridotto del 10%, pertanto:

NCEU COMUNE DI MELITO DI NAPOLI							INDENNITA' MENSILE ARROTONDATA €/MESE			
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED		
3	659	2	C/2	2	160 mq	€ 82,64	€ 291,65	€ 187,14	€ 168,43	€ 168,00

Tabella 16

QUESITO n. 7 – LOTTO UNICO: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Per quanto attiene i **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene** oggetto della presente relazione di stima, dagli accertamenti svolti presso i Pubblici Uffici, in uno a quanto rilevabile dalla documentazione ritualmente versata in atti, è emerso quanto segue:

- a) **PRESENZA** di trascrizioni di pignoramenti precedenti, diverse da quello originante la presente procedura espropriativa, e di altre procedure esecutive pendenti:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA**



■ Registro Particolare: 21507 Registro Generale: 28949 del 10/06/2021 - ATTO

GIUDIZIARIO - Repertorio 3490 Data 07/05/2021 - ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -Pubblico Ufficiale

UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NAPOLI NORD a favore di XXXXXXXXXXXX Sede

XXXXXXXXXXXX (XX) Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX

Nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXX per

il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6 e XXXXXXXXXXXX Nata a

XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXX per il

diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6.

Riferito a procedura esecutiva presso Tribunale Napoli Nord G.E. dott. Antonio

Cirma RGE 198/2021 ESITO: Dichiarato improcedibile in data in data 08/07/2022.

■ Registro Particolare: 34976 Registro Generale: 47256 del 28/09/2021 - ATTO

GIUDIZIARIO - Repertorio 2162 Data 17/03/2021 - ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -Pubblico Ufficiale

GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD a favore di XXXXXXXXXXXX Sede

XXXXXXXXXXXX (XX) Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX

Nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXX per

il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6 e XXXXXXXXXXXX Nata a

XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXX per il

diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/3.

Riferito a procedura esecutiva presso Tribunale Napoli Nord G.E. dott. Antonio

Cirma RGE 125/2021 ESITO: Dichiarato inefficace in data in data 08/07/2022.

■ Registro Particolare: 36815 Registro Generale: 48000 del 07/10/2022 - ATTO

GIUDIZIARIO - Repertorio 10247 Data 13/06/2022 - ATTO ESECUTIVO O



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA



XXXXXXXXXX (XX) Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX

Nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXX

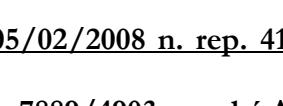
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6.

Riferito a procedura esecutiva presso Tribunale Napoli Nord G.E. dott. Antonio

Cirma RGE 253/2021 ESITO: Dichiarato inefficace in data in data 14/03/2023.



- b) assenza di trascrizioni di domande giudiziali e di pendenza di procedimenti giudiziali civili;
- c) assenza di alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale trascritto, né eventualmente prodotto né indicato nell'estratto per riassunto degli atti di matrimonio, quindi non rilevabile dallo scrivente;
- d) assenza di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) assenza di regolamento condominiale;
- f) PRESENZA di atti impositivi di servitù risultanti dai RR.II.: Relativamente a tale aspetto, si rappresenta che, dalla lettura ed analisi dei titoli di provenienza sopra richiamati, e nel dettaglio atto di Compravendita del 05/02/2008 n. rep. 41890/4651, Notaio De Luca Raffaele, trascritto il 11/02/2008 ai nn. 7889/4903 nonché Atto di Compravendita del 18/09/1980 n. rep. 45547 – Notaio Di Zenzo Olga, trascritto il 02/10/1980 ai nn. 23375/20461, è stato possibile rilevare il riferimento ad una servitù di passaggio a piedi e con mezzi, nonché di condotte idriche, elettriche, telefoniche e fognali nascente dall'atto rogato in data 05/12/1975 rep. 34730/5871 dal Notaio Flavio Prattico di



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA



Nessun provvedimento di sequestro penale è risultato in essere a carico del bene pignorato.

Si riportano nelle sezioni seguenti, gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

SEZIONE A

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1) Domande giudiziali: **Nessuna;**

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuno;**

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

Nessuna trascrizione, né eventualmente prodotto né indicato nell'estratto per riassunto degli atti di matrimonio, quindi non rilevabile dallo scrivente;

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **Servitù di passaggio a piedi e con mezzi, nonché di condotte idriche, elettriche, telefoniche e fognali nascente dall'atto rogato in data**

05/12/1975 rep. 34730/5871 dal Notaio Flavio Pratico di Ponzuoli, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 15/12/1975 ai nn. 21244/18484;

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **Nessuno.**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA**

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.1) **Iscrizioni ipotecarie****ISCRIZIONI IPOTECARIE**

DATA	PRES. Nr	TIPO	RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE	DESCRIZIONE	
11/02/2008	121	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA	IPOTECA VOLONTARIA	1482	7890	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA Data 05/02/2008 Numero di repertorio 41891/4652 Notaio DE LUCA RAFFAELE Codice fiscale DLC RFL 39L26 F839 T Sede AFRAGOLA (NA)	IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Tabella 17**ISCRIZIONI IPOTECARIE - DETTAGLI -**

RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
7890/1482	IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	€ 130.000,00	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	MELITO DI NAPOLI (NA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 659 Subalterno 2

Tabella 18Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.itEsecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX
DEFINITIVA

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI							
DATA	PRES. Nr	TIPO	RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE	DESCRIZIONE	
10/06/2021	32	Trascrizione	Atto Giudiziario	21507	28949	ATTO GIUDIZIARIO Data 07/05/2021 Numero di repertorio 3490 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Codice fiscale 810 005 90612 Sede AVERSA (CE)	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Tribunale Napoli Nord G.E. dott. Antonio Cirma RGE 198/2021 ESITO: Dichiарато improcedibile in data in data 08/07/2022.
28/09/2021	1	Trascrizione	Atto Giudiziario	34976	47256	ATTO GIUDIZIARIO Data 17/03/2021 Numero di repertorio 2162 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Codice fiscale 810 005 90612 Sede AVERSA (CE)	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Tribunale Napoli Nord G.E. dott. Antonio Cirma RGE 125/2021 ESITO: Dichiарато inefficace in data in data 08/07/2022.
07/10/2022	7	Trascrizione	Atto Giudiziario	36815	48000	ATTO GIUDIZIARIO Data 13/06/2022 Numero di repertorio 10247 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Codice fiscale 800 211 40639 Sede NAPOLI (NA)	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Tribunale Napoli Nord G.E. dott. Antonio Cirma RGE 253/2021 ESITO: Dichiарато inefficace in data in data 14/03/2023
01/07/2024	4	Trascrizione	Atto Giudiziario	26026	33179	ATTO GIUDIZIARIO Data 17/04/2024 Numero di repertorio 3159 Autorità emittente UNEP C/O TRIBUNALE DI NAPOLI NORD IN AVERSA Codice fiscale 800 211 40639 Sede AVERSA (CE)	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
05/12/2024	23	Trascrizione	Atto Giudiziario	46261	58877	ATTO GIUDIZIARIO Data 16/10/2024 Numero di repertorio 16805 Autorità emittente UFF. GIUD. UNEP C/O CORTE D'APPELLO NAPOLI Codice fiscale 800 211 40639 Sede NAPOLI (NA)	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Tabella 19



TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
28949/21507	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Tribunale Napoli Nord G.E. dott. Antonio Cirma RGE 198/2021 ESITO: Dichiарато imprecidibile in data in data 08/07/2022.	-	XXXXXXX	XXXXXXX	MELITO DI NAPOLI (NA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 659 Subalterno 2
47256/34976	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Tribunale Napoli Nord G.E. dott. Antonio Cirma RGE 125/2021 ESITO: Dichiарато inefficace in data in data 08/07/2022.	-	XXXXXXX	XXXXXXX	MELITO DI NAPOLI (NA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 659 Subalterno 2
48000/36815	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Tribunale Napoli Nord G.E. dott. Antonio Cirma RGE 253/2021 ESITO: Dichiарато inefficace in data in data 14/03/2023	-	XXXXXXX	XXXXXXX	MELITO DI NAPOLI (NA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 659 Subalterno 2
33179/26026	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	-	XXXXXXX	XXXXXXX	MELITO DI NAPOLI (NA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 659 Subalterno 2
58877/46261	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	-	MAIOR SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04951650268 Relativamente all'unità negoziata n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/6	XXXXXXX	MELITO DI NAPOLI (NA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 659 Subalterno 2

Tabella 20



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4 DEFINITIVA



Domanda giudiziale



Non si è riscontrata la presenza di trascrizioni di domande giudiziali e di pendenza di procedimenti giudiziali civili trascritti presso i RR.II.

3) Difformità urbanistico - edilizie:

Si richiama quanto già relazionato in risposta al Quesito n. 5.

4) Difformità Catastali:

Si richiama quanto già relazionato in risposta al Quesito n. 3.

QUESITO n. 8 – LOTTO UNICO: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Per quanto comunicato dall'UTC del Comune di Melito di Napoli (NA), gli immobili che occupano non ricadono su area demaniale.

QUESITO n. 9 – LOTTO UNICO: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Per quanto comunicato dall'UTC del Comune di Melito di Napoli (NA), l'area su cui ricadono gli immobili staggiti non è gravata da censo livello ed uso civico.

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

Il bene costituisce il presente lotto, ubicato nel Comune di Melito di Napoli (NA) ed ivi censito non fa parte di alcun condominio formalmente costituito.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXX
DEFINITIVA**



Criteri di stima

In riferimento al criterio di stima del valore di mercato relativo ai beni in oggetto, occorre premettere che, il mercato immobiliare è articolato in sotto-mercati, denominati segmenti, nell'ambito dei quali occorre ricercare dati ed informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa da parte dei valutatori.

Il mercato immobiliare è un mercato eterogeneo, in altri termini ha una sua segmentazione che deve essere individuata per poter ricercare i beni sostituibili, ai fini estimativi. Tale operazione è resa difficile per l'opacità del mercato, cioè, questo non è trasparente soprattutto nella formazione delle quotazioni.

Un segmento è l'insieme di unità immobiliari con caratteristiche omogenee, spesso queste vengono definite dalla tipologia edilizia e dalla sua posizione, e tali due caratteristiche sono legate tra di loro profondamente, difatti, la posizione identifica una data epoca di costruzione e quindi una tipologia.

L'individuazione dei segmenti passa attraverso il concetto di sostituibilità, e questo parametro cambia in ragione delle diverse componenti della domanda (abitativo, produttivi, commerciale...). La sostituibilità è un concetto di difficile interpretazione, infatti, questo concetto è legato all'utilità della persona e quest'ultima dipende dalle tendenze generazionali, a prescindere dalle caratteristiche dell'immobile stesso. La sostituibilità richiama il concetto di elasticità della domanda legata al prezzo e al reddito.

La sostituibilità deve essere stimata in modo empirico tramite la cattura dei componenti di massima probabilità, in questo frangente è di fondamentale importanza l'individuazione del segmento di appartenenza del bene per poterlo stimare in ragione dei prezzi di altri beni simili. Per l'individuazione del segmento risulta necessario seguire le seguenti linee guida:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA**



- 1) La posizione;
- 2) Tipologia;
- 3) Il titolo di godimento, cioè l'uso del bene (libero o occupato);
- 4) La destinazione economica.

Si potrebbero, comunque, considerare altri aspetti per poter segmentare ulteriormente il mercato.

Nella stima intervengono altri fattori, per esempio la natura della domanda e dell'offerta che dipende dal numero di contraenti e offerenti (concorrenziale, monopolistica...), altra caratteristica è la mobilità che è espressa nella percentuale di immobili compravenduti sul totale di un certo segmento del mercato, questo esprime l'attività o meno del mercato. Per stimare risulta necessario avere la possibilità di consultare delle fonti estimative certe (dati), questo per acquisire la fondamentale conoscenza del mercato, in questo senso vi sono dei parametri che influenzano in modo netto il prezzo.

È noto dallo studio del mercato immobiliare che, il prezzo è influenzato da un certo numero di variabili, ed in ragione della loro importanza hanno la capacità di influenzare la strategia di stima.

Pertanto, la definizione e l'individuazione del segmento di mercato dell'immobile da valutare e degli immobili di confronto da rilevare sono fondamentali nel processo di valutazione.

Secondo l'International Valuation Standards: “*Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e 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*”.

La definizione coincide, sostanzialmente, sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE)

575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali

575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA



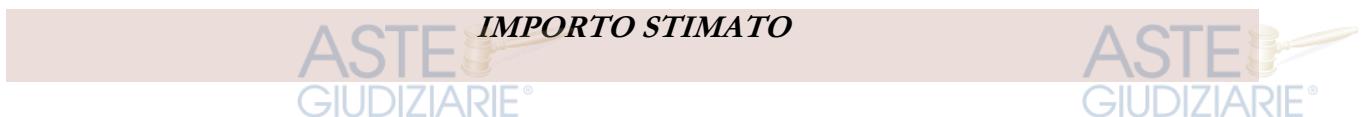
per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012



denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.



Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:



Si riferisce ad un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato.



ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE



Richiede che il valore di mercato si riferisca ad una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile.



IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE ED UN ACQUIRENTE

CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO



Entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato.

Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA**



DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE



Per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON

COGNIZIONI DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA ALCUNA COSTRIZIONE



Presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

In particolare, la definizione di valore di mercato assume che: non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Note sulla metodologia estimativa prevista dagli Standard

Il percorso metodologico per stimare il valore di mercato di un immobile prende il nome di procedimento di stima e rappresenta il modo con cui si conduce un'operazione estimativa per giungere alla soluzione del quesito di stima o ad un risultato.

Secondo la letteratura estimativa e gli Standard di Valutazione Internazionali, i procedimenti di stima possono essere classificati: nel metodo del confronto di mercato, nei procedimenti per capitalizzazione



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA**



del reddito e nel metodo del costo. In particolare:

- **Il metodo del confronto di mercato** è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.
- **Il procedimento per capitalizzazione** comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione.
- **Il metodo del costo** mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. È detto anche metodo del costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato.

Tali procedimenti vengono utilizzati, così come già accennato, in maniera differenziata in relazione al quesito di stima ed alla disponibilità o meno di dati immobiliari e possono essere utilizzati singolarmente o insieme, in relazione alla possibilità di stimare il valore di mercato di tutto l'immobile o di una sua parte.

Più precisamente, nel caso di studio, si procederà alla determinazione del valore degli immobili secondo il metodo del confronto “Market Comparison Approach”. In particolare, per quanto riguarda il caso che occupa, si procederà alla stima dell'immobile sulla base degli elementi reperiti dalla documentazione catastale disponibile sia per il bene oggetto di stima che per i relativi comparabili.

Pertanto, considerato il metodo estimativo individuato ai fini della corretta comparazione con i beni considerati comparabili, si farà riferimento alla superficie catastale atteso che questa risulta l'unica acquisibile ai fini estimativi.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA**



MODELLO DELLA STIMA

ASTE GIUDIZIARIE® ASSUNZIONI DI IPOTESI - CONDIZIONI DI BASE LIMITANTI

Sempre in riferimento al modello di stima che si andrà ad esporre, nonché il modello di calcolo, si rappresenta che questa sarà effettuata partendo da ben precise assunzioni afferenti le condizioni macroeconomiche nell'intorno zonale in cui ricadono i beni e che ne determinano, evidentemente, il valore.

In concreto, il modello di stima che si andrà ad elaborare, andrà contestualizzato e sarà vincolato al

verificarsi delle seguenti condizioni:

- Invarianza delle attuali condizioni di costi e ricavi;
- Assenza di incertezze non note al momento della stima.

Tali assunzioni, risultano vincolanti ed imprescindibili dal modello di stima proposto.

Nel caso in cui le condizioni poste alla base del modello estimativo non dovessero verificarsi, il valore dell'immobile potrebbe subire una variazione anche notevole.

RILEVAZIONE CONTRATTI RECENTI APPARTENENTI

ALLO STESSO SEGMENTO DI MERCATO DI QUELLO DA STIMARE

Si evidenzia che, a seguito delle ricerche effettuate tese alla individuazione di compravendite relative al segmento di mercato a cui appartengono i beni oggetto di stima e ricadenti nella medesima area, si è verificato che, dette indagini hanno fornito dati relativi a beni con caratteristiche similari a quello oggetto della presente relazione.

Di tale circostanza, si terrà conto ai fini della determinazione del valore di mercato dei beni che occupano.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA



In particolare, dallo studio dello stock immobiliare negli intervalli temporali interrogati, a seguito di indagini di mercato tese all'acquisizione di atti reali di compravendita, con appositi sistemi telematici, si sono rilevate compravendite recenti.

In particolare, si è rilevata la presenza dei seguenti titoli di proprietà:

1) COMPARABILE A: Atto di Compravendita del 24/07/2025 rep. 32488/racc. 22542, rogato dal notaio Concetta Valentino, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 1 P.la 1472 sub 114-121;

2) COMPARABILE B: Atto di Compravendita del 10/07/2025 rep. 9327/racc. 7265, rogato dal notaio Giulio Quadri, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 2 P.la 574 sub 5.

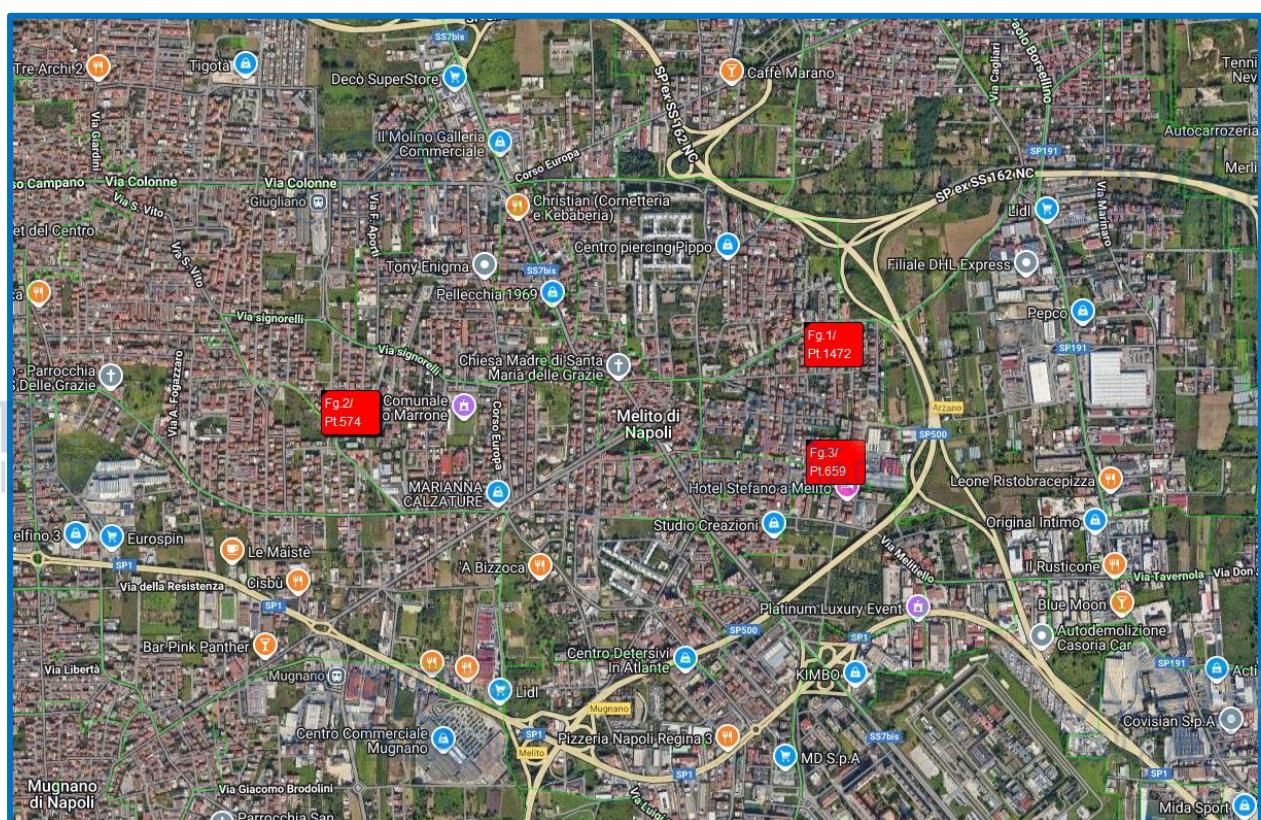


Figura 11 – Sovrapposizione mappa catastale con vista satellitare ed indicazione dei beni comparabili



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA**



■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m²;

- Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria	4
Medio o Sufficiente	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.	3
Mediocro	Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Magazzino, come quelle indicate nel profilo immobiliare. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	14.000,00	30.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	24/07/2025	10/07/2025	19/08/2025
Superficie commerciale (SUP) m ²	16,0	163,0	160,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3	2	2

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie commerciale	1,000



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
 DEFINITIVA**



Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00		1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiarie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_i = PRZ * \Sigma / SUP$$

$$p_A(S1) = 14.000,00 * 1,00 / 16,00 = 875,00 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 30.000,00 * 1,00 / 163,00 = 184,05 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 875,00 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 184,05 €/m²

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(DAT) = 14.000,00 * (0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

$$p_B(DAT) = 30.000,00 * (0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

[i(SUP)] = 1,00 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUP) = 184,05 * 1,00 = 184,05$$

$$p_B(SUP) = 184,05 * 1,00 = 184,05$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(SMF) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(SMF)]	Modalità di stima
2 (Mediocro)	3 (Medio o Sufficiente)	10.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SMF) = 10.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(SMF) = 0,00 \text{ €}$$



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA



Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	0,00	0,00
Superficie commerciale (SUP)	184,05	184,05
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	10.000,00	0,00

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	
Prezzo totale (PRZ)		14.000,00		30.000,00	
Data (DAT)	(0-1)	0,00	(0-1)	0,00	
Superficie commerciale (SUP)	(160,0-16,0)	26.503,20	(160,0-163,0)	-552,15	
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(2-3)	-10.000,00	(2-2)	0,00	
Prezzo corretto		30.503,20		29.447,85	

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(30.503,20 - 29.447,85) * 100] / 29.447,85 = 3,58\% < 5\%$.

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(30.503,20 + 29.447,85) / 2 = 29.975,53 \text{ €}$.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente procedura esecutiva, per la quota di piena proprietà pari ad 1/1, in condizioni di libero mercato, risulta pari ad **€ 29'975,53**.

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Si rappresenta che, il valore sopra stimato risulta essere quello relativo ad un mercato di riferimento inteso quale “Libero Mercato”, ed in condizioni di perfetta commerciabilità del bene, quindi in assenza di elementi ostativi alla vendita quali ad esempio la presenza di abusi non sanati o non sanabili (condizione meglio specificata al paragrafo precisazioni - conformità urbanistica). Risulta opportuno



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA



evidenziare che, il valore di stima di un bene dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione

(ratio aestimationis), avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti ed il bene oggetto di stima.

Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e in un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dallo scopo della stima discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

Per valore di un immobile in condizioni di vendita forzata si intende il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà, verosimilmente, essere esitato alla pubblica asta, ossia come valore da porre a base d'asta. Tale ipotesi, in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente al valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi condividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito. Tale definizione trova riscontro al punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione: "Il termine "Vendita forzata" è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In tale scenario il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA**



Il valore commerciale o valore di mercato invece è da intendersi, così come definito al capitolo 4 del

Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

Secondo l'International Valuation Standards: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e 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".

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;

- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- Il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione;

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia: "Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenienti alle normali condizioni di



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA**



mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno

agitò con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni”.

Le definizioni sono state richiamate anche dall'ABI: “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” emanato nel maggio 2011.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato.

I IMPORTO STIMATO: si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

I ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE: richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, perché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può essere scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

I IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE E UN ACQUIRENTE CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO: entrambi i

contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

I DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE: per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo

ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA**



l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

I NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON COGNIZIONI DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA ALCUNA COSTRIZIONE: presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla compimento.

Fatta tale precisazione, prima di determinare, il più probabile valore di mercato dei beni in condizione di vendita forzata, risulta opportuno analizzare il mercato di riferimento, e nella fattispecie quello afferente le vendite all'asta.

Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

I Decreto di trasferimento e possesso del bene. Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta. Ogni Tribunale e ogni procedura ha le sue caratteristiche, ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi. In sostanza, chi compra in asta non sa mai quando avrà il diritto reale di avere l'immobile a disposizione. Non sono rari i casi di aggiudicatari che sono potuti entrare nell'immobile dopo più di un anno dall'aggiudicazione, e quindi anche dal versamento dei soldi per l'acquisto;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA**



I La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in dieci anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte del soggetto che lo deteneva;

I Nelle diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire fra la data di stima e la data di aggiudicazione;

I Una diminuzione del prezzo pari ad alcuni rilanci minimi in aumento del prezzo base d'asta, perché, in caso contrario, se il valore a base d'asta è pari a quello di mercato, anche un solo rilancio porta l'aggiudicatario a pagare l'immobile ad un prezzo superiore al valore di mercato;

I La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione, nella vendita all'asta, il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo. La pubblicizzazione degli immobili in vendita è effettuata solo tramite qualche rivista specialistica o via internet (su siti specifici). Normalmente non è fatta anche su riviste generiche o giornali, o con avvisi o locandine o con l'intervento di agenti immobiliari, preposti alla vendita;

I Difficoltà a visionare l'immobile. Questo punto è uno dei più importanti e probabilmente il più evidente. Spesso, infatti (anche se la situazione è migliorata) risulta difficile visionare l'immobile oggetto d'asta;

I Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato, per aumentare la platea di possibili acquirenti, conseguente ad una innata diffidenza, seppur ingiustificata, del comune cittadino ad un mondo che non conosce, magari acuita dall'aspetto psicologico che subentra nel sentirsi partecipe di una attività di esproprio forzoso di persone cadute in rovina, a volte per cause non loro.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA**



Oltre ciò bisogna, ad oggi, tener conto anche di quanto stabilito dell'art. 568 D.L. n.83 del

27/06/2015. Sulla scorta di quanto esposto e trattato, lo scrivente, aderendo anche alla prassi

consolidata presso diversi tribunali del territorio nazionale, ritiene che al prezzo base d'asta del cespite,

oltre le detrazioni per legge, si debba applicare una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra

individuato, per riduzione per vendita in assenza delle garanzie art.2922 c.c. pari al 15%, quale valor

medio tra il 10% ed il 20% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo

l'acquisto in sede di vendita forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Si riporta, di seguito, una

tabella da cui è possibile evincere il più probabile valore di mercato dei beni in regime di vendita

forzata.

RIEPILOGO STIMA

LOTTO UNICO		
Descrizione	Valore Immobile €	
VALORE LOTTO UNICO	€ 29.975,53	
RIDUZIONE PER VENDITA IN ASSENZA DELLE GARANZIE ART.2922 C.C. E DELLE CONDIZIONI DI MERCATO DI VENDITA FORZATA 15%	-€ 4.496,33	
COSTI PER SANATORIA URBANISTICA 5%	-€ 1.498,78	
COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE	-€ 800,00	
COSTO PER APE (Attestazione Prestazione Energetica)	€ -	
COSTO ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO	-€ 1.620,30	
TOTALE LOTTO UNICO	€ 21.560,12	
TOTALE LOTTO UNICO QUOTA PIGNORATA ARROTONDATA	€ 22.000,00	

Tabella 21

Per quanto esposto, lo scrivente propone all'On. G.E. un prezzo base d'asta, corretto ai sensi dell'art. 568 così come disposto dal D.L. n.83 del 27/06/2015, pari ad € 22'000,00 in piena proprietà per la quota di 1/1.

QUESITO n. 12 – LOTTO UNICO: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Il pignoramento oggetto della presente procedura non ha ad oggetto una quota indivisa. Oltre ciò, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili, si rappresenta che gli stessi non risultano essere



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA



comodamente divisibili.

QUESITO n. 13 – LOTTO UNICO: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

In riferimento alle certificazioni richieste al presente quesito, si evidenzia che, a seguito delle indagini svolte nei comuni di residenza dei debitori eseguiti, nonché in Melito di Napoli (NA) in cui è ubicato l'immobile staggito, è stato possibile produrre tale documentazione.

REGIME PATRIMONIALE

- ❖ Sig.ra XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX - matrimonio contratto nel Comune di XXXXXXXXXXXX (XX) in data XXXXXXXXXXXX con il sig. XXXXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX (XX) - Regime della separazione dei beni;
- ❖ Sig.ra XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX - matrimonio contratto nel Comune di XXXXXXXXXXXX (XX) in data XXXXXXXXXXXX – Separazione consensuale a seguito di provvedimento del Tribunale di Napoli n. 22487/2013 del XXXXXXXXXXXX;
- ❖ Sig. XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nato in XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX - matrimonio contratto nel Comune di XXXXXXXXXXXX (XX) in data XXXXXXXXXXXX - Regime della separazione dei beni a seguito di atto rogato dal Notaio Francesco Pasquale del XXXXXXXXXXXX rep. XXXX.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA**



Per ogni altro chiarimento, ci si riporta integralmente ai certificati citati, allegati alla presente relazione
di stima.



CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

Comune di Melito di Napoli – Certificazione del 08/10/2024



COMUNE DI MELITO DI NAPOLI



Certificato storico di Residenza

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI MELITO DI NAPOLI

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Risulta nata il [REDACTED] in [REDACTED]

(C.F. [REDACTED])

Risulta iscritta con i seguenti dati:

Comune di MELITO DI NAPOLI (NA) dal 30/04/2013.

Indirizzo VIA CAMPANIA N. 46 - Scala: B dal 30/04/2013.

Data 08/10/2024

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI MELITO DI NAPOLI

CECERE STEFANO



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA





CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICA



Il Sindaco
Vista l'istanza ;
lette le risultanze degli Atti esistenti in Anagrafe
CERTIFICA CHE



Indirizzi avuti nel Comune:

VIA CASSANO Nr. 45 sc. A - Quartiere Secondigliano dal 28-07-1990

22-08-1994

Emigrata per MONDRAGONE(CE) il 22-08-1994

Immigrata da MONDRAGONE(CE)
Prat. n. 5106 dal 09-06-1999

Indirizzi avuti nel Comune:

VIA FRANCESCO DE PINEDO Nr. 15 Pi. 3 Int. 7 - Quartiere
Secondigliano dal 09-06-1999

14-04-2005

VIA LUIGI RENATO SANSONE Nr. 20 Isol. 10 Pi. 1 Int. 3 -
Quartiere Miano dal 15-04-2005

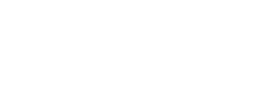
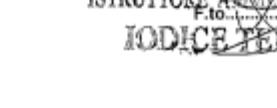
29-03-2016

VIA CASSANO Nr. 102 Pi. TR - Quartiere Secondigliano
Prat. n. 5358 / 2016 dal 30-03-2016

Motivo esenzione: ALTRO MOTIVO DI ESENZIONE

NAPOLI, 23-10-2024
[IP terminale: 10.22.1.24]

ISTRUTTORE ANTONIO PERIL SERPICO
F.to...
JUDICE PERESA



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA



Comune di Sant'Antimo
Città Metropolitana di Napoli



CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO



L' Ufficiale d' Anagrafe,
visti gli atti d' ufficio,

certifica che



ha avuto i seguenti movimenti:

Emigrato per **NAPOLI(NA)**
Prat. n. 450 / 1991

dal 18-11-1991

10-04-2014

Immigrato da **MELITO DI NAPOLI(NA)**
Prat. n. 163 / 2014

dal 11-04-2014

Indirizzi nel Comune:
VIA APPIA SUD KM 20 E 145 / snc Sc. A Pi. 2 Int. 5
Prat. n. 163 / 2014

dal 11-04-2014

fino al 08-03-2020

VIA APPIA SUD / SNC Sc. A Pi. 2 Int. 7
Prat. n. 122 / 2020

dal 09-03-2020

a tutt'oggi

Rilasciato con modalità: Esente
Uso: ALTRO MOTIVO DI ESENZIONE
Diritti n.reg.: 10104

SANT'ANTIMO (NA), 25-10-2024
Ora 10:37



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA**





Comune di Sant'Antimo
Città Metropolitana di Napoli



CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

L' Ufficiale d' Anagrafe,
visti gli atti d' ufficio,

certifica che



ha avuto i seguenti movimenti:



Emigrata per NAPOLI(NA)
Prat. n. 450 / 1991



dal 18-11-1991 10-04-2014

Immigrata da MELITO DI NAPOLI(NA)
Prat. n. 163 / 2014

dal 11-04-2014

Indirizzi nel Comune:
VIA APPIA SUD KM 20 E 145 / snc Sc. A Pi. 2 Int. 5
Prat. n. 163 / 2014

dal 11-04-2014 fino al 08-03-2020

VIA APPIA SUD / SNC Sc. A Pi. 2 Int. 7
Prat. n. 122 / 2020

dal 09-03-2020

a tutt'oggi

Rilasciato con modalità: Esente
Uso: ALTRO MOTIVO DI ESENZIONE
Dinti n.reg.: 10108

SANT'ANTIMO (NA), 25-10-2024
Ora 10:39



ASTE
GIUDIZIARIE®



Per ogni altro chiarimento, ci si riporta integralmente ai certificati citati, allegati alla presente relazione
di stima.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA



Comune di Melito di Napoli – Certificazione del 08/10/2024



COMUNE DI MELITO DI NAPOLI



Certificato di Stato di famiglia

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI MELITO DI NAPOLI

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

All'indirizzo VIA CAMPANIA N. 46 - Scala: B
Comune MELITO DI NAPOLI (NA)

Risulta iscritta la seguente famiglia:

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

(C.I.) [REDACTED]

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

(C.F.) [REDACTED]

Data 08/10/2024

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI MELITO DI NAPOLI
CECERE STEFANO



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA**





Comune di Napoli – Certificazione del 23/10/2024

Protocollo ANPR: 2013948063



COMUNE DI NAPOLI

Certificato di Stato di famiglia

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
visti i dati registrati dal COMUNE DI NAPOLI



Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

All'indirizzo VIA CASSANO N. 102
Comune NAPOLI (NA)

Risulta iscritta la seguente famiglia:

Cognome [redacted]

Nome [redacted]

(C.F. [redacted])

Cognome [redacted]

Nome [redacted]

(C.F. [redacted])

Cognome [redacted]

Nome [redacted]

(C.F. [redacted])

Data 23/10/2024

L'ufficiale di anagrafe: MINISTERO NAPOLI
F.to.....

IUDICE TERESA



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA





COMUNE DI NAPOLI



Certificato di Stato di famiglia

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI NAPOLI

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE



All'indirizzo VICO MAGLIONE N. 38
Comune NAPOLI (NA)



Risulta iscritta la seguente famiglia:

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

(C.F. [REDACTED])

Data 23/10/2024



L'ufficiale di anagrafe
ISTITUTO DI INSEGNAMENTO COMUNE DI NAPOLI
F.to.....
IODICE TERESA



IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA
AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000,
n.445)



Esente da imposta di bollo

Riscossi Euro 0,00 per diritti di segreteria

Annotazioni del Comune di NAPOLI al quale è stata richiesta l'emissione del certificato
Certificato rilasciato per uso interno al comune



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA





Comune di Sant'Antimo – Certificazione del 25/10/2024



Protocollo ANPR: 2017663885



COMUNE DI SANT'ANTIMO

Certificato di Stato di famiglia



A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI SANT'ANTIMO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

All'indirizzo VIA APPIA SUD - Scala: A - Interno: 7
Comune SANT'ANTIMO (NA)

Risulta iscritta la seguente famiglia:

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

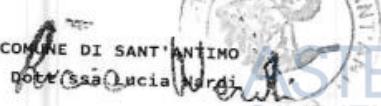
(C.F. [REDACTED]

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

(C.F. [REDACTED]

Data 25/10/2024



L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI SANT'ANTIMO

Dott.ssa Lucia Virdi



Per ogni altro chiarimento, ci si riporta integralmente ai certificati citati, allegati alla presente relazione



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA



QUESITO n. 14 – LOTTO UNICO: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di **Locale ad uso deposito-magazzino** ubicata in Melito di Napoli (NA) alla Via Amerigo Vespucci, piano T; è composto, al piano terra, da: un locale ad uso magazzino/deposito, un vano ad uso ufficio oltre un bagno ed un antibagno; confina con Foglio 3 P.la 659 sub 3 a nord, con Foglio 3 P.la 659 sub 10 e vano scala ad est, con Foglio 3 P.la 659 sub 1 (BCNC) a sud, con altra proprietà ad ovest; è riportato nel C.F. del Comune di **Melito di Napoli (NA)** al **foglio 3, p.la 659 sub 2**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per presenza di nuove tramezzature con creazione di nuovi vani, nonché modifica delle aperture.

Relativamente alla disciplina urbanistica, a seguito di istanze inoltrate dallo scrivente all'UTC del Comune di Melito di Napoli, sono emersi quali titoli edilizi un Permesso di Costruire in Sanatoria in data 17/07/2007 prot. n. 17517, a cui i beni non sono conformi, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per realizzazione di nuove tramezzature con creazione di nuovi vani, nonché modifica delle aperture.

A parere dell'esperto stimatore, per quanto attiene le lievi difformità interne rilevate, potrà essere chiesta sanatoria ai sensi degli artt. 36, 36-bis e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024, mentre per quanto attiene alle ulteriori difformità rilevate, quali la creazione di una nuova apertura, sulla parete opposta all'ingresso, l'eventuale sanatoria sarà subordinata, trattandosi di bene rientrante in un compendio immobiliare di maggiore consistenza, ad autorizzazione da parte dell'Assemblea Condominiale qualora costituita, ovvero dai comproprietari, in quanto incidente sui prospetti e quindi sul decoro del compendio immobiliare.

Non è stata comunicata l'esistenza di eventuale ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE QUOTA 1/1 euro 22'000,00

Teano li 26/08/2025

L'Esperto Stimatore



Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Si allega alla presente:

1. Verbale delle operazioni peritali LOTTO UNICO;
2. Rilievo fotografico LOTTO UNICO;
3. Elaborati grafici LOTTO UNICO;
4. Ispezioni catastali LOTTO UNICO;
5. Ispezioni ufficio RR.II. LOTTO UNICO;
6. Certificati anagrafici LOTTO UNICO;
7. Titoli di provenienza LOTTO UNICO;
8. Titoli abilitativi e Certificato UTC LOTTO UNICO;
9. Comparabili LOTTO UNICO;
10. Copia Decreto di Fissazione Udienza ex Art.569 c.p.c. LOTTO UNICO



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024 promossa da MAIOR SPV SRL contro XXXXXXXXXXXX + 4
DEFINITIVA**

