TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

Espropriazione Immobiliare

R.G.E. 294/2025

[..OMISSIS..]
E
[..OMISSIS..]

CONTRO

[..OMISSIS..]

immobili siti in

Melito di Napoli
via Roma n. 8
Catasto Fabbricati
Foglio 2 p.lla 1399 sub. 7 e 15

GIUDICE ESECUZIONE: DOTT.SA ALESSIA IAVAZZO

ESPERTO STIMATORE: [..OMISSIS..]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento 4
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. 8
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. 18
QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. 26
QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. 31
QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. 34
QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. 34
QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. 35
QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. 35
QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. 36
QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni. 37
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. 42
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. 42
QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. 43
Prospetto Riepilogativo Finale 45

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA
nel procedimento esecutivo promosso da
[..OMISSIS..]
E
[..OMISSIS..]
contro
[..OMISSIS..]
rubricato al n.
294/2025 R.G.E.
immobili siti in
Melito di Napoli
via Roma n. 8
CATASTO FABBRICATI
Foglio 2 p.lla 1399 sub. 7 e 15

Giudice Espropriazione: dott.sa Alessia Iavazzo
Esperto stimatore: [..omissis..]

Ill.mo **signor Giudice** dell'**Esecuzione** Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord, **dott.sa Alessia Iavazzo**;

Io scrivente **[..omissis..]** avendo espletato il mandato affidatogli, rassegna alla Sua attenzione la presente Relazione di Stima, relativa al Procedimento di Espropriazione Immobiliare promosso da **[..omissis..]** e **[..omissis..]** contro **[..omissis..]** (**Codice Fiscale** [..OMISSIS..]) rubricato al **n. 294/2025 R.G.E**. del Tribunale di Napoli Nord;

PREMETTE

1) che in data 20.11.2025 lo scrivente veniva nominato quale Esperto Stimatore nella procedura esecutiva in oggetto;
2) che in data 21.11.2025 accettava l'incarico secondo le modalità del Processo Civile Telematico;
3) che in data 16.12.2025 ha depositato presso la Cancelleria il Modulo per Controllo Documentazione.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono avvenute nel modo seguente:

innanzitutto si sono assunti tutti i dati e gli elementi che stanno alla base della presente Relazione di stima.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al proposito si è effettuato un sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 12.11.2025 congiuntamente al Custode Giudiziario nominato nella procedura in oggetto, avv. Francesco Petrella (di cui si riporta in allegato la copia del verbale redatto in sede di sopralluogo), al fine di effettuare accurati rilievi metrici e fotografici dei beni pignorati (vedi documentazione allegata).

Si sono quindi effettuati presso i diversi Uffici Competenti (Ufficio Tecnico ed anagrafe del Comune di Melito di Napoli e Napoli, Agenzia delle Entrate di Napoli - già Agenzia del Territorio, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari, ecc.) le necessarie verifiche e ricerche di dati relativi ai beni in parola per la definizione di quanto richiesto dal G.E.. Infine, si è effettuata una indagine di mercato immobiliare nel Comune di Melito di Napoli attraverso interviste, informazioni reperite presso le locali agenzie immobiliari e dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) nonché dati reperiti dagli annunci sul web.

RELAZIONE E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferitomi dal sig. G. E., richiede i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il controllo preliminare della documentazione è stato effettuato mediante deposito in Cancelleria in data 16.12.2025, non evidenziando alcuna anomalia nella documentazione prodotta.

In particolare:

in primo luogo il creditore procedente ha optato per il deposito della **relazione notarile sostitutiva** ex l. 302/1988, a firma del notaio Antonio Decimo di S. Maria C. V., avvenuto in data 02.10.2025.

Detta certificazione, **è completa della provenienza ventennale** dei cespiti e riporta un *atto intervivos* a carattere non traslativo oltre il ventennio avente ad oggetto gli immobili di cui alla presente procedura esecutiva (atto di compravendita dell'11.02.2002).

in secondo luogo la relazione notarile riporta i dati catastali attuali e riferiti all'indicazione degli stessi esistenti alla data dei titoli di trasferimento.

in terzo luogo si precisa che il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e pertanto lo scrivente si è adoperato nell'acquisizione dello stesso.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ciò premesso, gli immobili oggetto della presente Relazione, sono ubicati nel Comune **Melito di Napoli** alla **via Roma n. 8** e sono rappresentati da un **due box auto** al piano terra, ubicati all'interno di un complesso immobiliare a prevalente destinazione residenziale.

Primo profilo (**diritti reali pignorati)**

I beni pignorati e riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di **Melito di Napoli,** in **Catasto Fabbricati al Foglio 2 p.lla 1399 sub. 7 e 15,** sono stati correttamente pignorati per **la intera quota di proprietà** in danno del sig. **[..omissis..]**.

Detto diritto pignorato coincide con esatta la quota di possesso in capo all'esecutato, a lui pervenuta in forza dell'**atto di compravendita del 12.02.2010**, repertorio 125915 a rogito del notaio Nicola Capuano di Napoli, trascritto a Napoli 2. il 05.03.2010 ai nn. 11168/7555.

Secondo profilo (**beni pignorati)**

I beni pignorati sono attualmente riportati in **Catasto Fabbricati** al predetto Comune di **Melito di Napoli,** in Catasto Fabbricati al **Foglio 2 p.lla 1399 sub. 7 e 15**. Tali dati sono stati correttamente indicati sia nell'atto di pignoramento che sulla nota di trascrizione del medesimo atto di pignoramento.

per una corretta informazione si evidenzia che l'atto di pignoramento risulta trascritto per quota 1/1 in favore di [..omissis..] e quota 1/1 in favore di [..omissis..], e per quota 1/1 contro [..OMISSISS..].

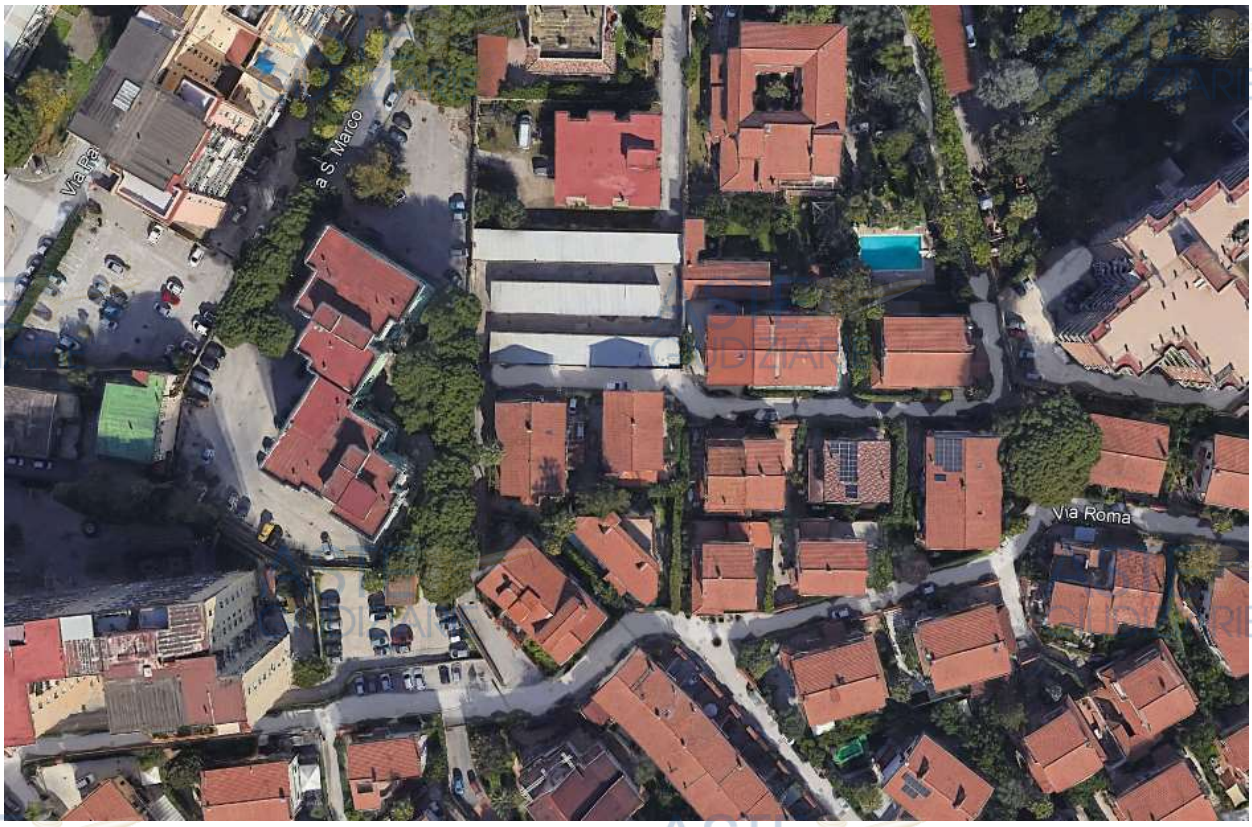
Ovviamente sarebbe stato corretto trascrivere le quote in favore dei creditori pari a ½ ciascuno (per corrispondenza di quote effettivamente in capo al debitore esecutato (o comunque in conformità della quota in possesso al debitore esecutato), situazione che potrebbe essere tralasciabile per il principio di logica giuridica e procedurale *plus semper in se continet quod est minus*.

Ciò precisato, non si evidenziano difformità formali e/o sostanziali dei dati catastali identificativi dei cespiti.

Così come disposto dal G.E. si è proceduto alla sovrapposizione della mappa SOGEI con la foto satellitare e dalla quale emerge che l'immobile ricade in mappa sulla medesima p.lla 1339.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Viste dall'alto e sovrapposizione con mappa catastale

Ai fini della vendita, essendo i cespiti pignorati costituiti da **due box auto indipendenti**, saranno ovviamente formati **due lotti di vendita**.

Il tutto come di seguito meglio descritto:

LOTTO N. 1: piena ed intera proprietà di **box auto** ubicato in **Melito di Napoli** alla via **Roma n. 8**, facente parte di un corpo di fabbrica adibito ad autorimessa e con accesso da un parco residenziale.

È contraddistinto con il numero **interno 6** ed ha accesso dal secondo viale (ultima fila di box) da chi proviene dal cancello principale. Si compone di un ambiente di circa 15 mq con apertura priva di serranda ed avente copertura realizzata con pannelli in lamiera grecata tipo sandwich.

Confina nell'insieme a nord con p.lla 807, ad est con box sub. 8, a sud con corsia di manovra dalla quale si accede (sub. 1 – bene comune non censibile) e ad ovest con box sub. 6, salvo se altri.

Il tutto è riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Melito di Napoli**, al **Foglio 2 p.lla 1399 sub. 7, cat. C/6**, classe 2, consistenza 15 mq, rendita € 34,86, cui è conforme lo stato dei luoghi.

I cespiti fanno parte di un complesso edilizio edificato presumibilmente in forza di **Autorizzazione Edilizia prot. 4837 del 13.03.2002** la cui pratica non è attualmente rinvenibile presso l'Ufficio Tecnico comunale, come riscontrato dal Responsabile del Settore I del Comune di Melito di Napoli con nota prot.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

0016520 - Uscita – del 12/03/2026, per cui non è possibile riscontrare la rispondenza dello stato dei luoghi e rispetto alla scheda catastale si rileva una differenza di altezza.

PREZZO BASE euro 9.000,00

LOTTO N. 2: piena ed intera proprietà di **box auto** ubicato in **Melito di Napoli** alla via **Roma n. 8**, facente parte di un corpo di fabbrica adibito ad autorimessa e con accesso da un parco residenziale.

È contraddistinto con il numero **interno 14** e rappresenta l'ultimo box con accesso dal secondo viale (ultima fila di box) da chi proviene dal cancello principale. Si compone di un ambiente di circa 15 mq con apertura priva di serranda ed avente copertura realizzata con pannelli in lamiera grecata tipo sandwich. Confina nell'insieme a nord con p.lla 807, ad est con p.lla 844, a sud con corsia di manovra dalla quale si accede (sub. 1 – bene comune non censibile) e ad ovest con box sub. 14, salvo se altri.

Il tutto è riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Melito di Napoli**, al **Foglio 2 p.lla 1399 sub. 15, cat. C/6**, classe 2, consistenza 16 mq, rendita € 37,18, cui è conforme lo stato dei luoghi.

I cespiti fanno parte di un complesso edilizio edificato presumibilmente in forza di **Autorizzazione Edilizia prot. 4837 del 13.03.2002** la cui pratica non è attualmente rinvenibile presso l'Ufficio Tecnico comunale, come riscontrato dal Responsabile del Settore I del Comune di Melito di Napoli con nota prot. 0016520 - Uscita – del 12/03/2026, per cui non è possibile riscontrare la rispondenza dello stato dei luoghi e rispetto alla scheda catastale si rileva una differenza di altezza.

PREZZO BASE euro 9.300,00

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

I beni di cui alla presente relazione di stima sono composti da **due box auto** (garage) allocati all'interno di un parco privato, sito nel Comune di Melito di Napoli alla via Roma n. 8. Essi sono parte di un blocco edilizio composto di n. 39 box auto disposti al piano terra e su tre file con accesso da un cancello carrabile ubicato su un viale interno al parco e che consente l'ingresso alle tre corsie di manovra. Detto parco ha accesso sia da via Roma n. 8 che da via papa Giovanni XXIII.

La zona è piuttosto centrale, immersa in un contesto denso agglomerato urbano, a qualche centinaia di metri dall'uscita Melito di Napoli dell'asse viario SP1.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



INGRESSO AL PARCO DA VIA ROMA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



VIALE DI MANOVRA

FOTO 1 - 2 Viste esterne del complesso

BENI DI CUI AL LOTTO N. 1
BOX AUTO SUB. 7 (INTERNO 6)

I cespiti di cui al **lotto n. 1** sono rappresentati da un **box auto** avente accesso dalla seconda corsia di manovra da chi entra dal cancello carrabile scorrevole.

È identificato con il **numero interno 6** (non presente in loco) e fa parte di un corpo di fabbrica edificato nell'anno 2002, con strutture portanti costituite da un'intelaiatura di travi e pilastri in profilati di acciaio, mentre la copertura è realizzata con lamiere grecate di tipo sandwich, con pareti intonacate con intonaco civile frattazzato e pavimentazione in masso di calcestruzzo.

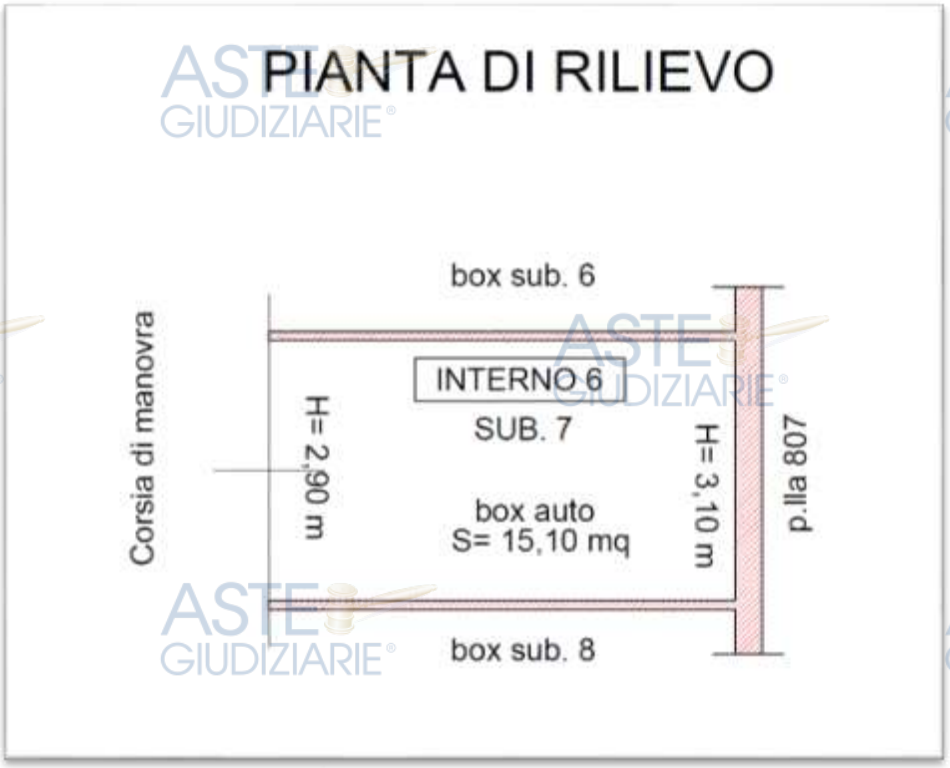
È altresì presente un impianto di adduzione idrica ed elettrica che andrebbero verificati nella funzionalità.

L'altezza interna netta rilevata è variabile da 2,90 a 3,10 m, mentre è assente la serranda avvolgibile metallica a protezione dell'ingresso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si presenta come un unico ambiente avente dimensioni di circa 5,20 x 2,90 con acceso da una apertura idonea all'ingresso di veicoli ma priva di serranda metallica.

Il tutto come meglio riportato sui sottostanti elaborati grafici di rilievo.



planimetria di rilievo

L'unità versa in **mediocre stato di conservazione e manutenzione** anche se non si evidenziano interventi urgenti da eseguire a mente dell'utilizzo. Si rilevano invece delle **infiltrazioni accidentali d'acqua meteorica** provenienti tra la parete nord e le lamiere di copertura con ogni evenienza per assenza di scossaline perimetrali. Andrebbero eventualmente effettuati interventi di tinteggiatura ed installata la serranda avvolgibile metallica a protezione dell'apertura.

Il tutto come meglio riportato sulla documentazione fotografica si seguito riportata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009









VISTE DEL BOX

DAL VIALE DI

ACCESSO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009









VISTE INTERNE DEL BOX AUTO CON PARTICOLARE DELLE INFILTRAZIONI

Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, distinta per ambienti, utile ai fini della stima, con l'indicazione dello stato di conservazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
Descrizione	**Superficie calpestabile (mq)**	**Coeff. Omogeneizzazione**	**Sup. Omogeneizzata**	**stato di conservazione**	**eventuali interventi manutentivi urgenti**
Locale box	15,10	1,00	15,10	buono	-
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
Totale			15,10		
Incidenza murature			1,40		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			**16,50**		

Il calcolo della "superficie commerciale" è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) che rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

All'unità in parola sono annessi i relativi diritti sulle parti comuni e condominiali, così come indicato nel regolamento di condominio e nelle relative tabelle millesimali.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 2
BOX AUTO SUB. 15 (INTERNO 14)

I cespiti di cui al **lotto n. 2** sono rappresentati da un **box auto** avente accesso dalla seconda corsia di manovra da chi entra dal cancello carrabile scorrevole. In particolare lo stesso è allocato nell'angolo nord-est del lotto edificato.

È identificato con il **numero interno 14** (non presente in loco) e fa parte di un corpo di fabbrica edificato nell'anno 2002, con strutture portanti costituite da un'intelaiatura di travi e pilastri in profilati di acciaio, mentre la copertura è realizzata con lamiere grecate di tipo sandwich, con pareti intonacate con intonaco civile frattazzato e pavimentazione in masso di calcestruzzo.

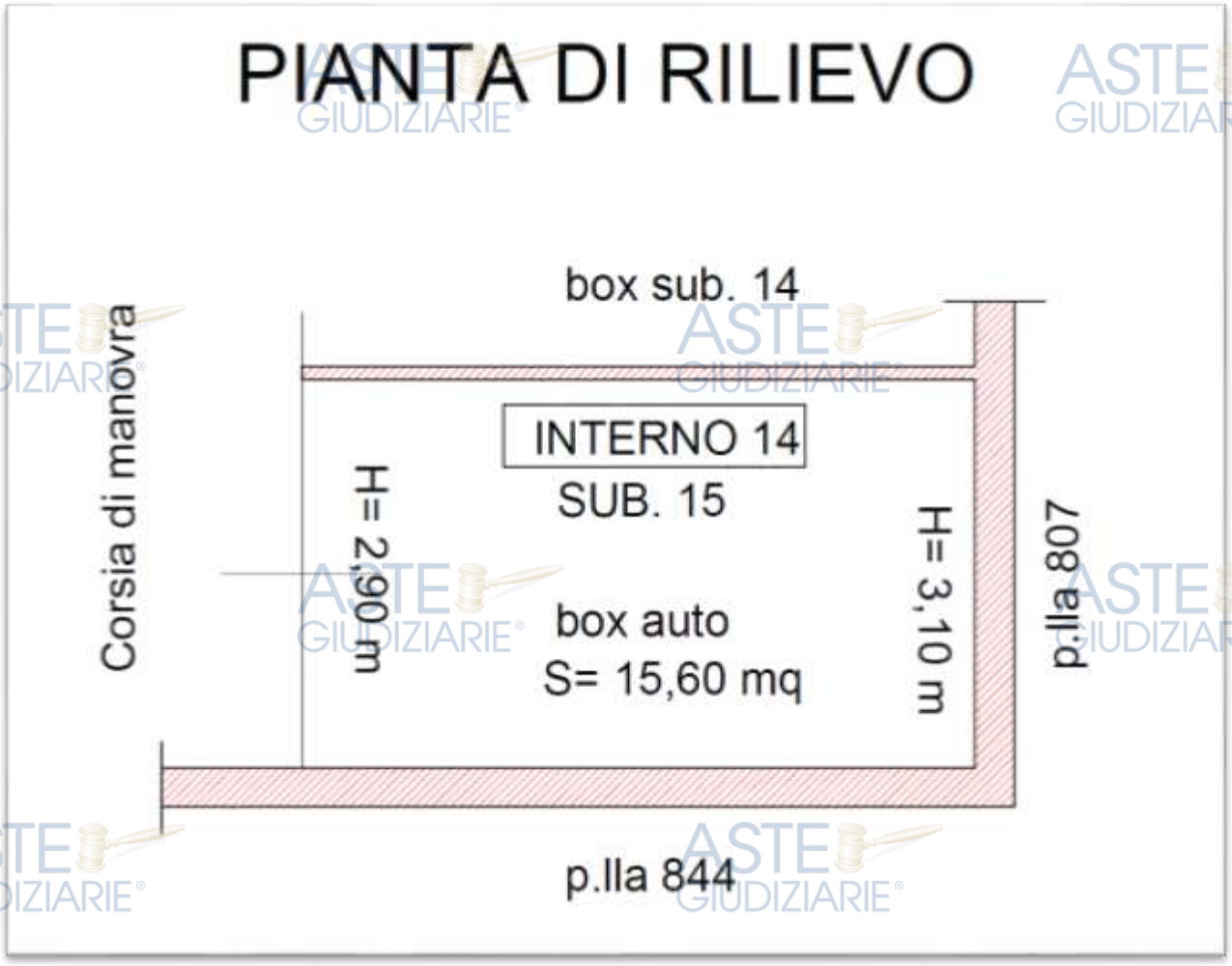
È altresì presente un impianto di adduzione idrica ed elettrica che andrebbero verificati nella funzionalità.

L'altezza interna netta rilevata è variabile da 2,90 a 3,10 m, mentre è assente la serranda avvolgibile metallica a protezione dell'ingresso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si presenta come un unico ambiente avente dimensioni di circa 5,20 x 2,90 con acceso da una apertura idonea all'ingresso di veicoli ma priva di serranda metallica.

Il tutto come meglio riportato sui sottostanti elaborati grafici di rilievo.



planimetria di rilievo

L'unità versa in **mediocre stato di conservazione e manutenzione** anche se non si evidenziano interventi urgenti da eseguire a mente dell'utilizzo. Si rilevano invece delle **infiltrazioni accidentali d'acqua meteorica** provenienti tra la parete nord e le lamiere di copertura, con ogni evenienza per assenza di scossaline perimetrali. Andrebbero eventualmente effettuati interventi di tinteggiatura ed installata la serranda avvolgibile metallica a protezione dell'apertura.

Il tutto come meglio riportato sulla documentazione fotografica si seguito riportata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009







VISTE DEL BOX DAL VIALE DI ACCESSO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009







VISTE INTERNE

DEL BOX AUTO

Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, distinta per ambienti, utile ai fini della stima, con l'indicazione dello stato di conservazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
Descrizione	**Superficie calpestabile (mq)**	**Coeff. Omogeneizzazione**	**Sup. Omogeneizzata**	**stato di conservazione**	**eventuali interventi manutentivi urgenti**
Locale box	15,10	1,00	15,60	buono	-
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
Totale			15,60		
Incidenza murature			1,50		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			**17,10**		

Il calcolo della "superficie commerciale" è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) che rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

All'unità in parola sono annessi i relativi diritti sulle parti comuni e condominiali, così come indicato anche nel regolamento di condominio e nelle relative tabelle millesimali.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

I beni di cui alla presente relazione di stima sono attualmente individuati presso l'Agenzia delle Entrate, settore Territorio (già Agenzia del Territorio), con i seguenti estremi:

BENI DI CUI AL LOTTO N. 1
BOX AUTO SUB. 7 (INTERNO 6)

CATASTO FABBRICATI

Comune	**Foglio**	**Particella**	**Subalterno**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Sup. Catastale**	**Rendita €**
BOX AUTO								
Melito di Napoli	2	1399	7	C/6	5	15 m²	Totale: 16 m²	34,86
indirizzo	Via Roma interno 6 Piano T							
intestati	**[..omissis..]** Codice Fiscale [..OMISSIS..]							

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni



STRALCIO VISURE CATASTALI UNITÀ PIGNORATE

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visure storiche allegate, estratto di mappa catastale e planimetrie catastali) si è accertato che i **dati catastali identificano esattamente i cespiti**, e planimetria catastale **è conforme allo stato dei luoghi** anche a mente di quanto chiarito con la Circolare n. 2/2010 dell'ex agenzia del Territorio. Va evidenziato che l'altezza indicata è diversa, seppur tale aspetto non inficio sulla conformità catastale.

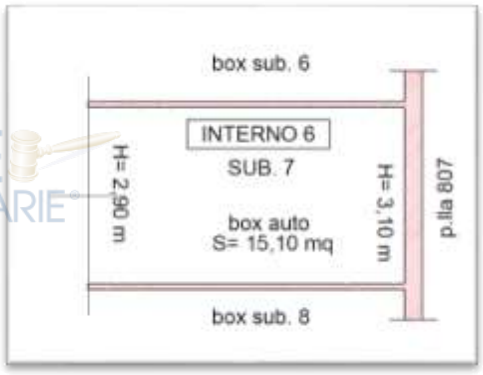
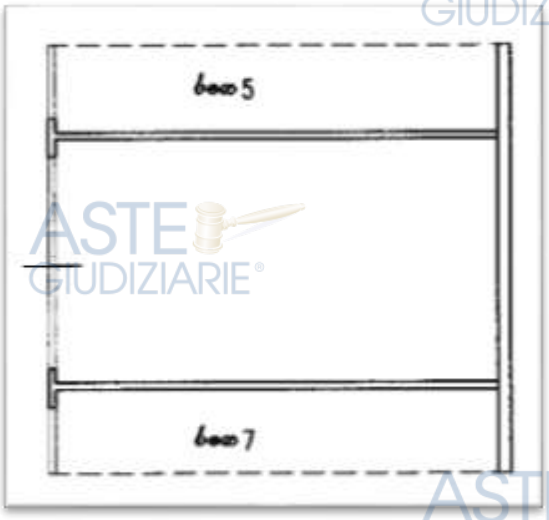
In mappa wegis, l'immobile appare correttamente rappresentato ed il lotto edificato coincide con lo stato dei luoghi.

L'intestazione risulta corretta come anche i diritti vantati dalla ditta intestataria, mentre andrebbe aggiornato il numero civico (attualmente non riportato).

Dalla visura storica catastale emerge che **l'unità sub. 7** risulta costituita il 13/06/2002 Pratica n. 365776 in atti dal 13/06/2002, con causale "COSTITUZIONE (n. 4496.1/2002)".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

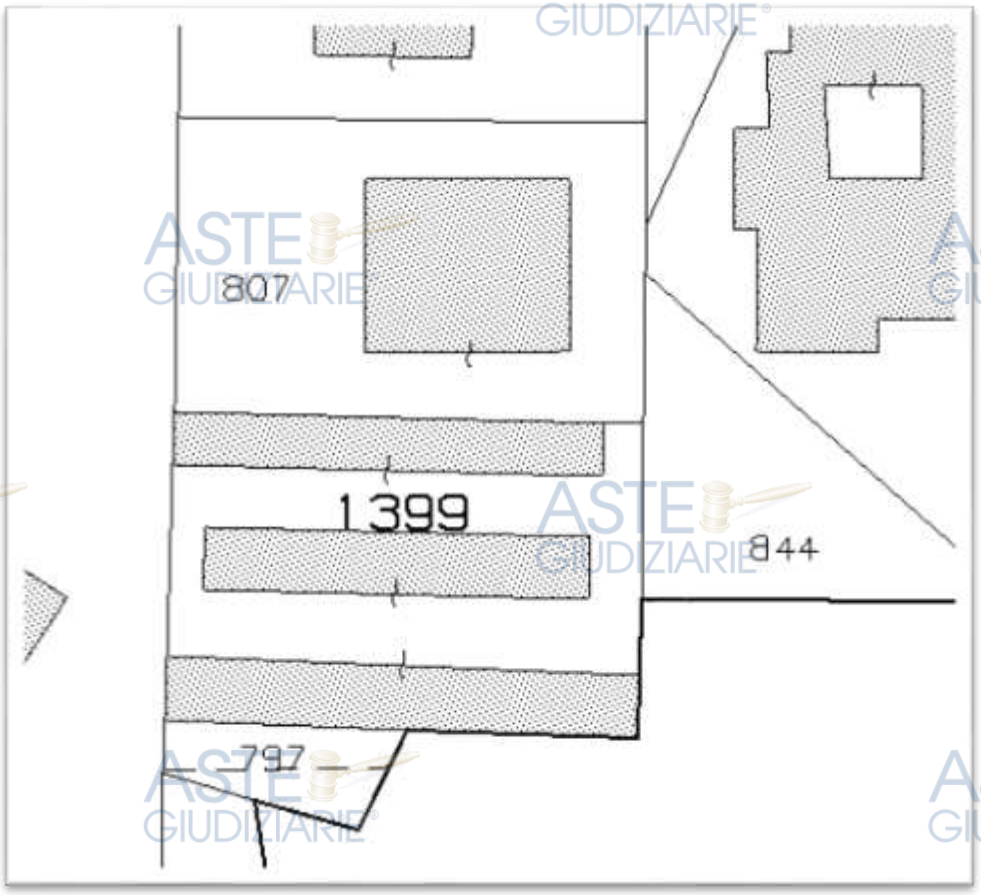
Dall'elenco immobili della p.lla 1399 risulta costituita l'unità autonoma identificante gli spazi comuni, individuata con il sub. 1 (bene comune non censibile) riscontrabile nelle corsie di manovra.

CONFRONTO STATO DEI LUOGHI CON PLANIMETRIA CATASTALE	
	

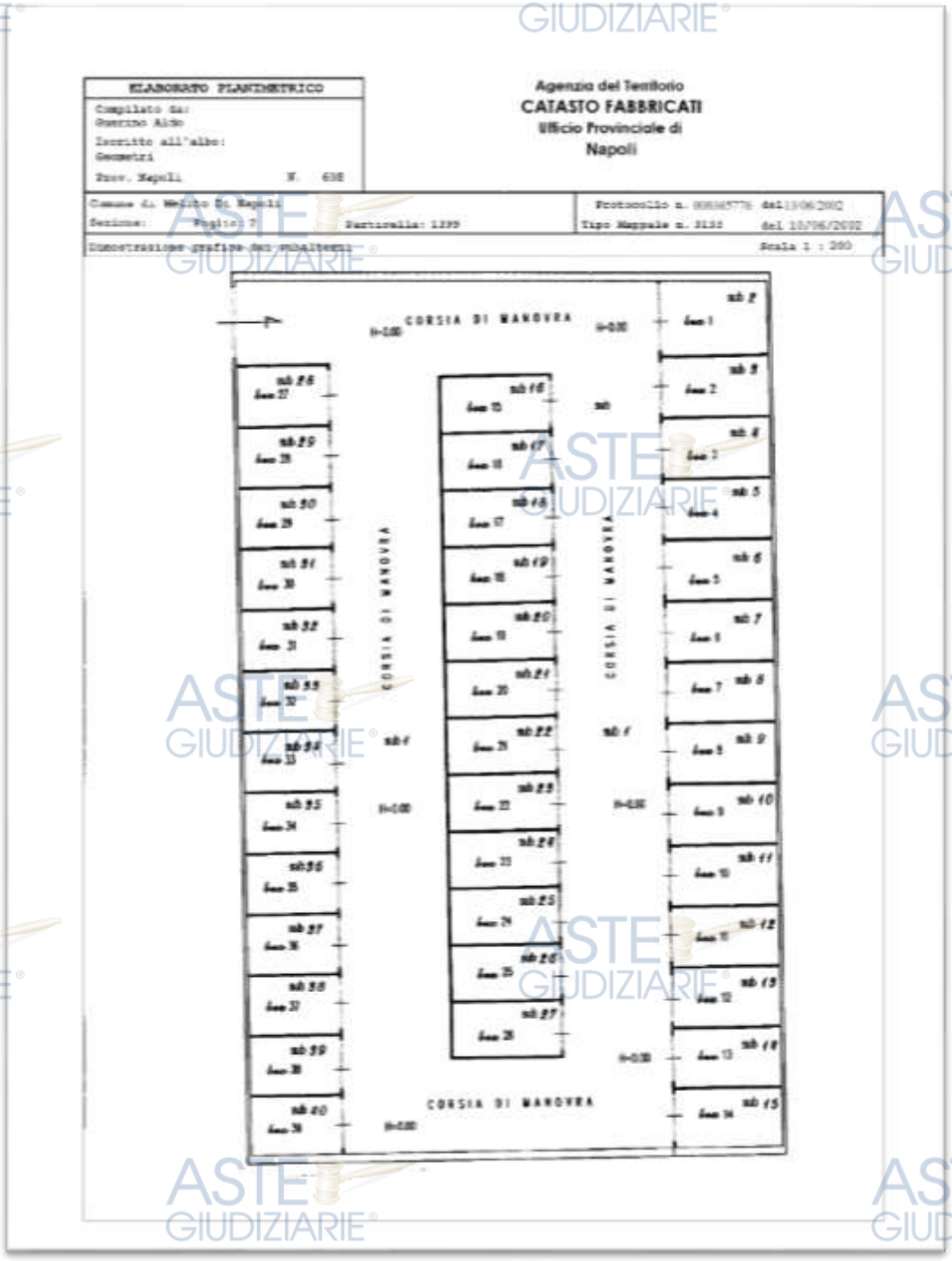
CONFRONTO CON LO STATO DEI LUOGHI

.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



estratto di mappa catastale e stralcio elaborato planimetrico catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENI DI CUI AL LOTTO N. 2
BOX AUTO SUB. 15 (INTERNO 14)

CATASTO FABBRICATI

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €
BOX AUTO								
Melito di Napoli	2	1399	15	C/6	5	16 m²	Totale: 17 m²	37,18
indirizzo	Via Roma interno 14 Piano T							
intestati	**[..omissis..]** Codice Fiscale [..OMISSIS..] Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni							



STRALCIO VISURE CATASTALI UNITÀ PIGNORATE

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visure storiche allegate, estratto di mappa catastale e planimetrie catastali) si è accertato che i **dati catastali identificano esattamente i cespiti**, e planimetria catastale **è conforme allo stato dei luoghi** anche a mente di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quanto chiarito con la Circolare n. 2/2010 dell'ex Agenzia del Territorio. Va evidenziato che l'altezza indicata è diversa, seppur tale aspetto non inficio sulla conformità catastale.

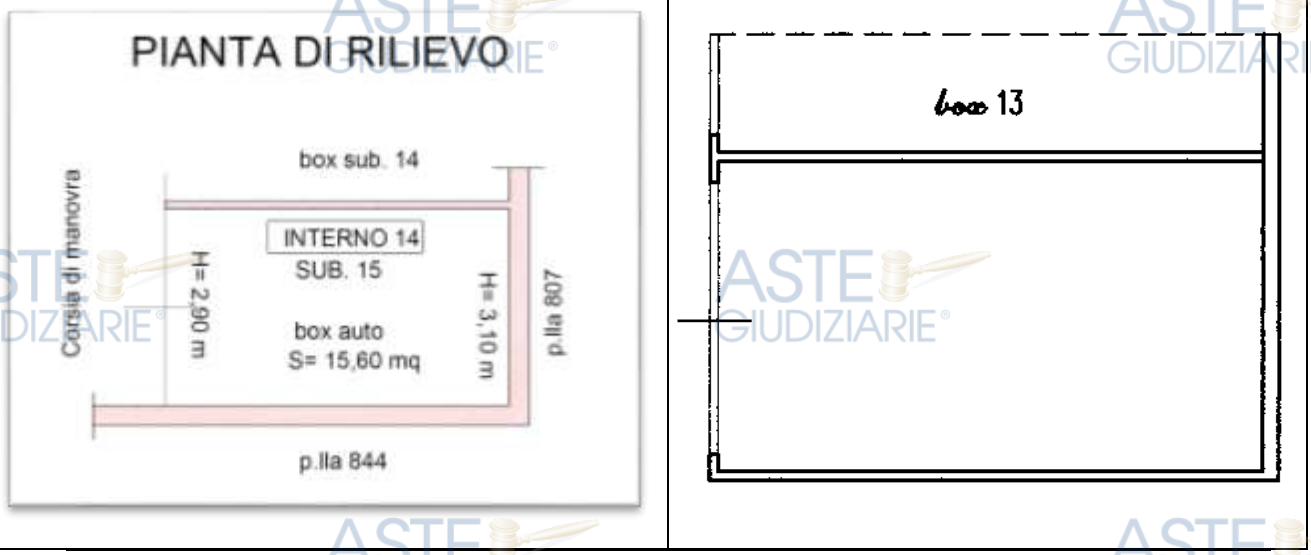
In mappa wegis, l'immobile appare correttamente rappresentato ed il lotto edificato coincide con lo stato dei luoghi.

L'intestazione risulta corretta come anche i diritti vantati dalla ditta intestataria, mentre andrebbe aggiornato il numero civico (attualmente non riportato).

Dalla visura storica catastale emerge che **l'unità sub. 15** risulta costituita il 13/06/2002 Pratica n. 365776 in atti dal 13/06/2002, con causale "COSTITUZIONE (n. 4496.1/2002)".

Dall'elenco immobili della p.lla 1399 risulta costituita l'unità autonoma identificante gli spazi comuni, individuata con il sub. 1 (bene comune non censibile) riscontrabile nelle corsie di manovra.

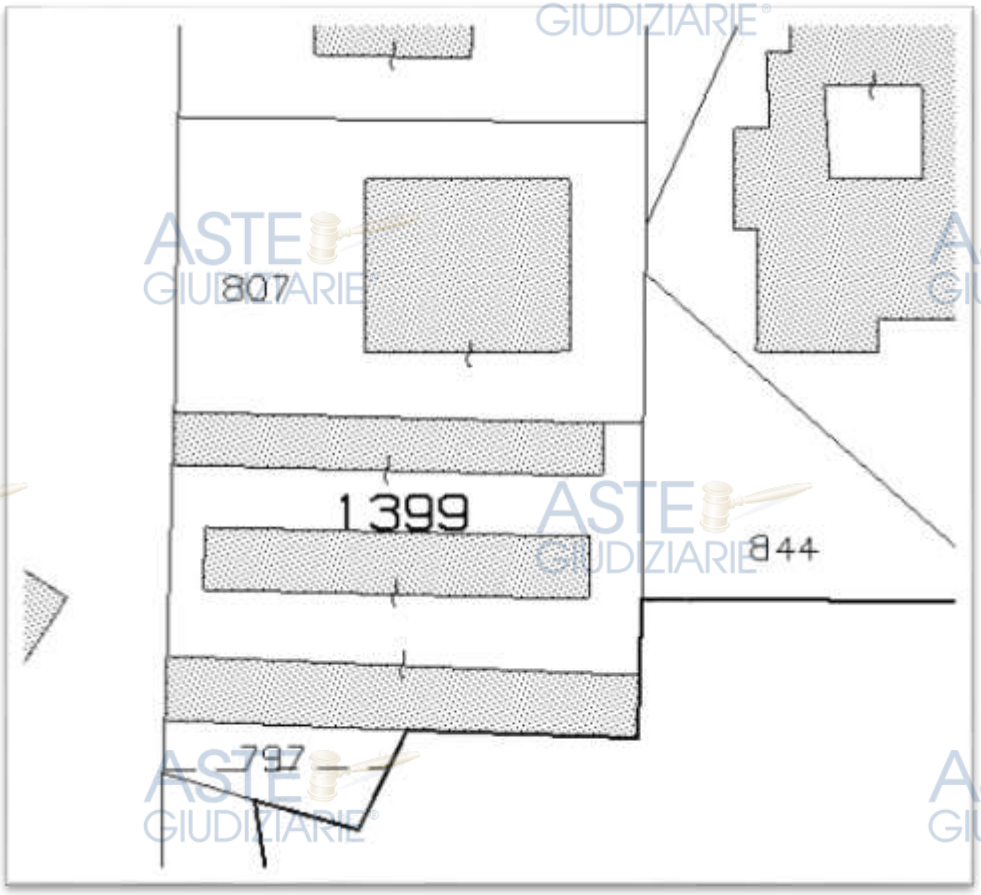
CONFRONTO STATO DEI LUOGHI CON PLANIMETRIA CATASTALE



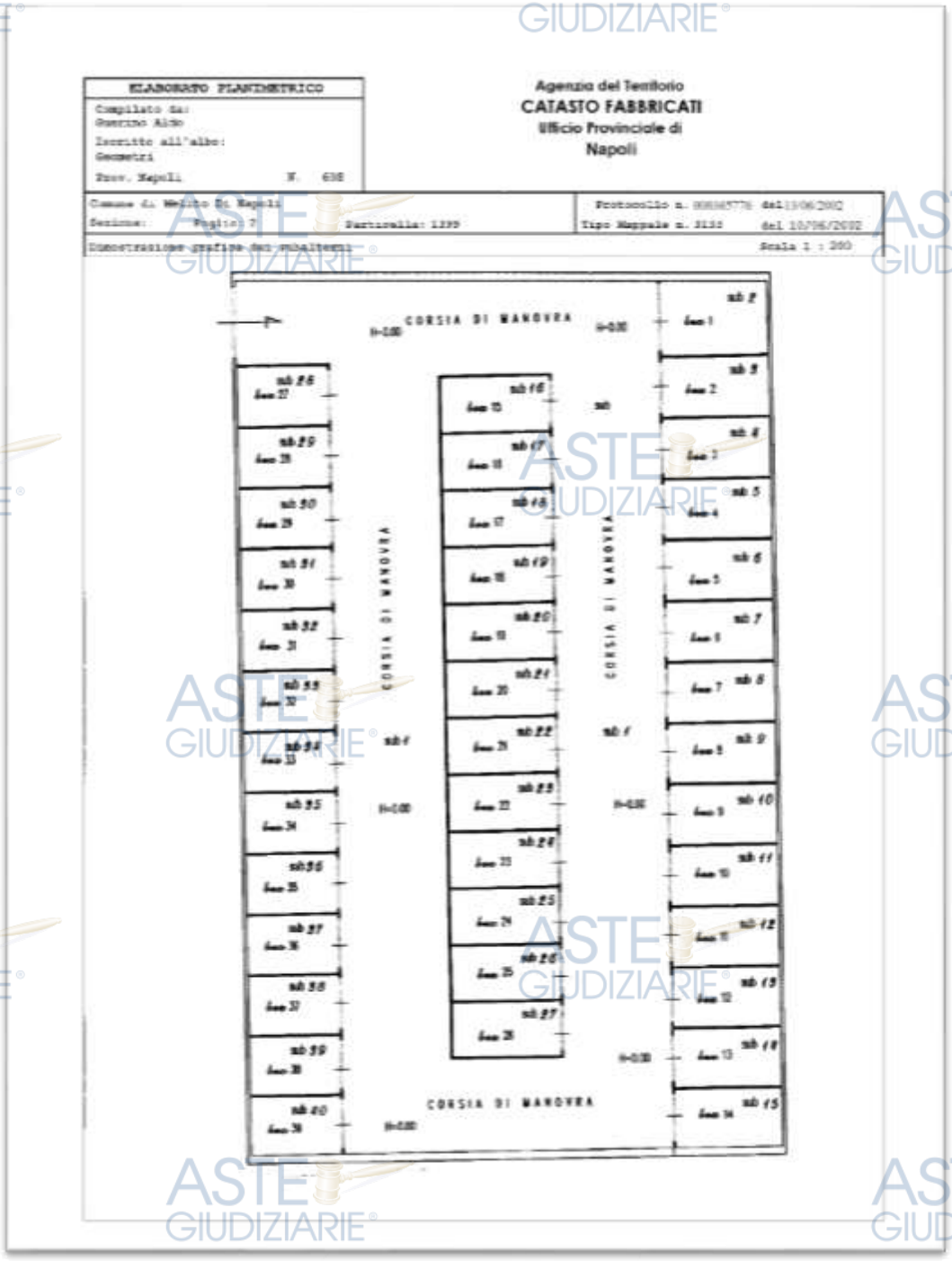
CONFRONTO CON LO STATO DEI LUOGHI

.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



estratto di mappa catastale e stralcio elaborato planimetrico catastale

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2) è emerso che gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono pervenuti al debitore esecutato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

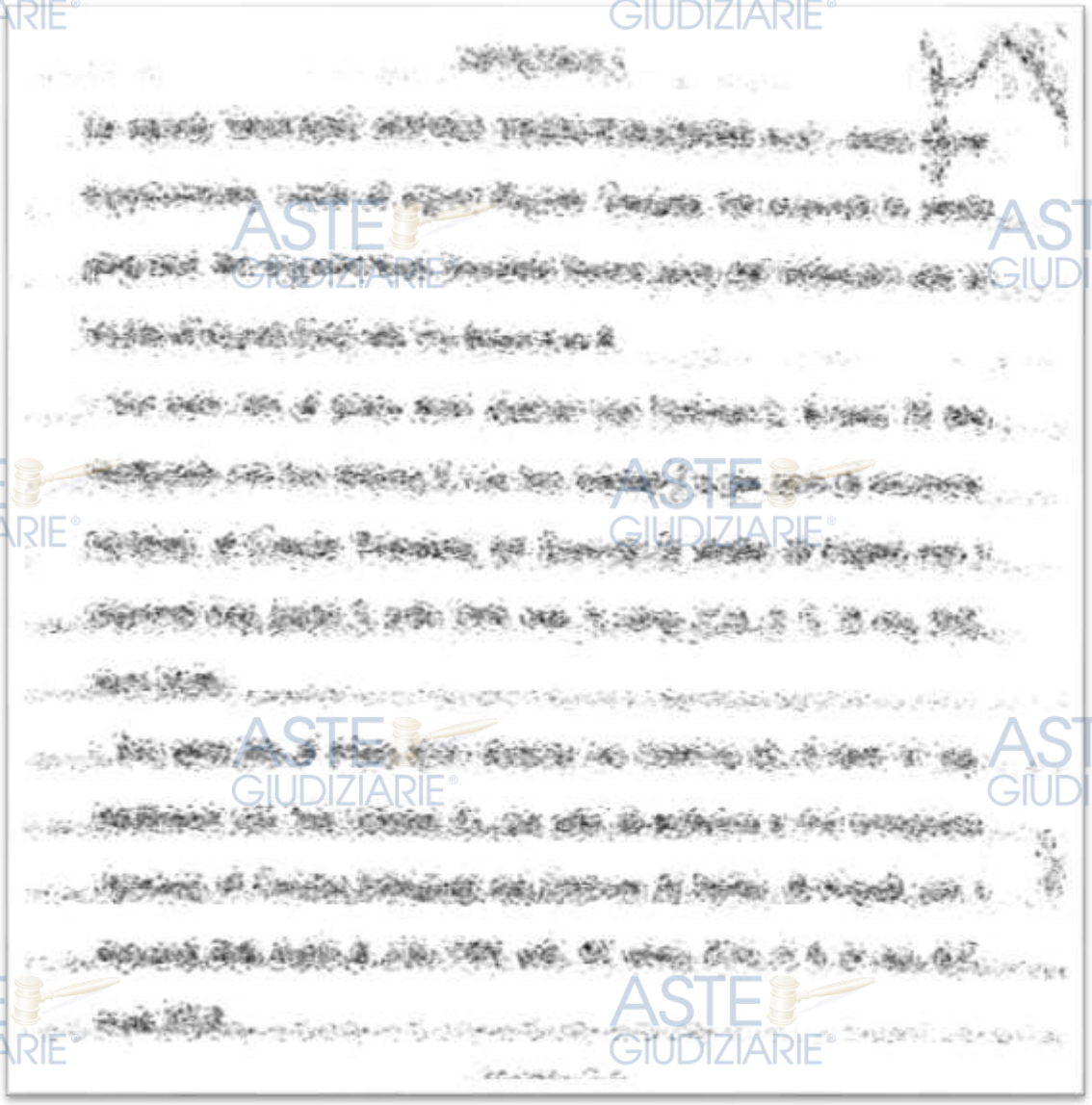
[..omissis..] **in piena proprietà** (in regime di separazione dei beni) ed alla data del pignoramento e della relativa nota di trascrizione, **risultavano di sua esclusiva proprietà** in forza di:

Trascrizione nn. 11168/7555 del 05.03.2010 (v.di copia titolo allegato)

Atto di compravendita del 12.02.2010 a rogito del notaio Nicola Capuano di Napoli con il quale tra l'altro, **[..OMISSISS..]** (esecutato), in regime di separazione dei beni, acquista dalla **soc. [..OMISSISS..]** con sede in Napoli, P. Iva 07198490638 la piena proprietà dei seguenti beni immobili facenti parte del fabbricato sito in Melito di Napoli (NA) alla Via Roma n. 8:

- **box auto** sito al piano terra distinto con l'interno 6, di circa 15 mq confinante con box interno 5, con box interno 7 e con area di manovra, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli con i seguenti dati: **foglio 2, p.lla 1399, sub. 7, categ. C/6, cl. 5, 15 mq, R.C. euro 34,86**;
- **box auto** sito al piano terra distinto con l'interno 14, di circa 16 mq, confinante con box interno 13, con area di manovra e con terrapieno; riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli con i seguenti dati: **foglio 2, p.lla 1399, sub. 15, categ. C/6, cl. 5, 16 mq, R.C. euro 37,18**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



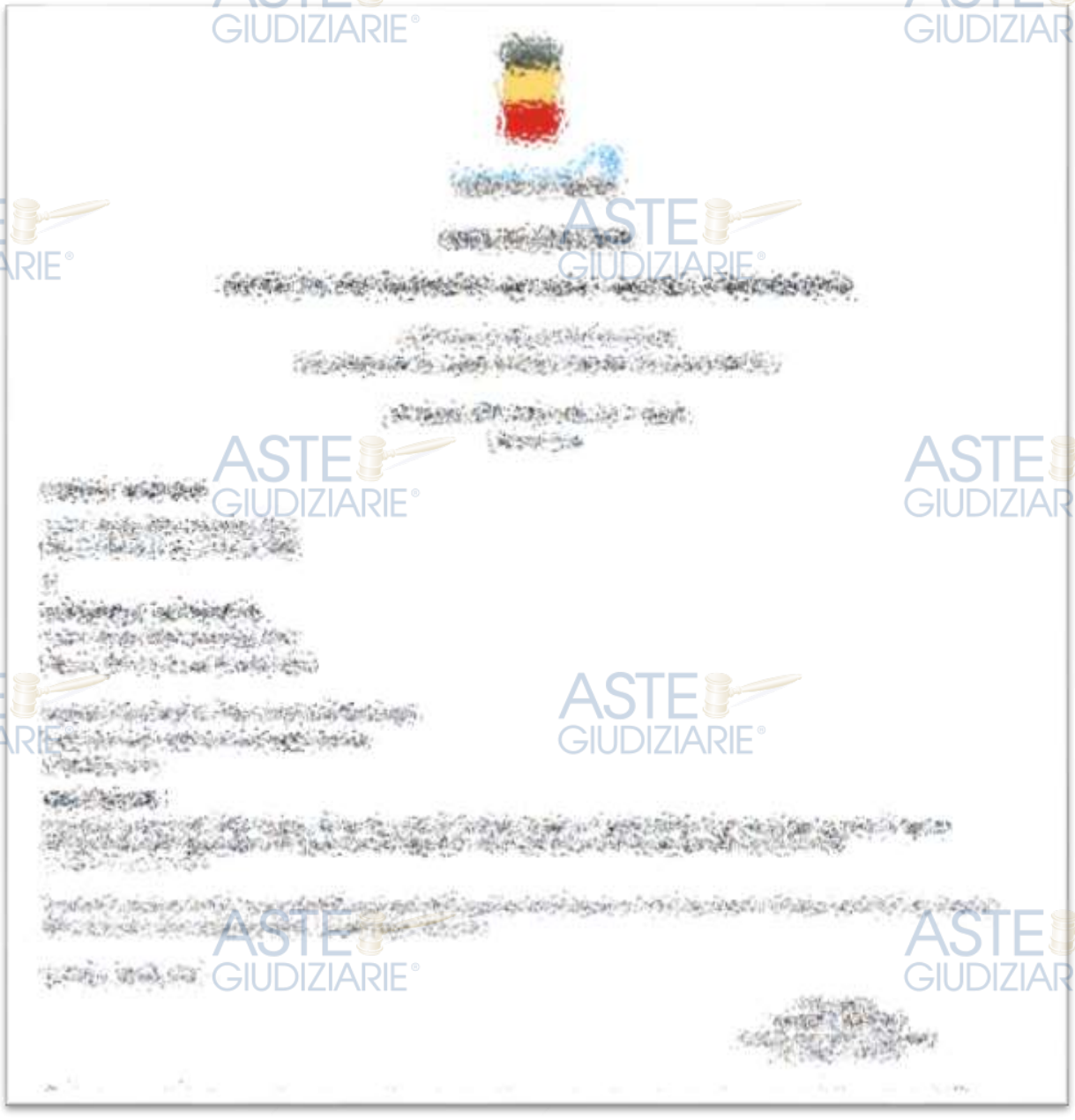
Stralcio atto di compravendita del 12.02.2010

Alla **data di acquisto dei cespiti (12.02.2010)**, l'esecutato risultava tra c**oniugato in regime di separazione legale dei beni** con la sig.ra [..OMISSISS..] per aver contratto matrimonio in Napoli in data 28.07.1977 come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Napoli in data 16.03.2026 (che si allega) ove sono le seguenti annotazioni:

ANNOTAZIONI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CON ATTO IN DATA 21/05/1997 N. REP. 00 DEL DR. CARLO TAFURI NOTAIO IN T. ANNUNZIATA GLI SPOSI HANNO SCELTO IL REGIME PATRIMONIALE DELLA SEPARAZIONE DEI BENI AI SENSI DEGLI ARTT. 162 E 215 DEL CODICE CIVILE ANNOTATO IL 22/07/1998.



Stralcio estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La soc. [..OMISSISS..] aveva edificato i cespiti su suolo pervenuto in forza di:

Trascrizione nn. 5437/4180 del 14.02.2002 (v.di titolo allegato)

Atto di compravendita dell'11.02.2002 a rogito del notaio Carlo Tafuri con il quale la soc. [..OMISSISS..] con sede in Napoli, P. Iva 07198490638 acquistava dai coniugi **[..OMISSISS..]** e **[..OMISSISS..]**

la piena proprietà del seguente immobile sito in **Melito di Napoli** alla località **"Monacelle"** e precisamente:

appezzamento di terreno della superficie catastale di are 4,65**,** confinante con propr. Soc. coop Edilizia G.B. Melania, con Marano **Stefano** e con terreno di cui appresso;

riportato in **Catasto Terreni** al **foglio 2 particella 810,** are 4,65**.**

Contestualmente **[..OMISSISS..]** vendeva alla soc. [..OMISSISS..] con sede in Napoli, P. Iva 07198490638 la piena proprietà del seguente immobile sito in **Melito di Napoli** alla località **"Monacelle"** e precisamente:

appezzamento di terreno della superficie catastale di are 6,66**,** confinante con terreno di cui sopra, prop. [..OMISSISS..]e recinzione complesso IACP.

Riportato in **Catasto Terreni** al **foglio 2 particella 808** are 6,66**.**

In detto atto veniva precisato che:

I VENDITORI DICHIARANO, PRESTANDO OGNI IDONEA GARANZIA, CHE I TERRENI VENDUTI ATTUALMENTE HANNO ACCESSO ANCHE CARRAIO DALLA VIA ROMA TRAMITE PASSAGGIO ESISTENTE SULLE AREE SCOPERTE DEL PARCO DELLE ROSE CHE SI CONGIUNGE CON STRADINA PRIVATA DELLA LARGHEZZA DI CIRCA METRI LINEARI CINQUE CHE ATTRAVERSA LE PROPRIETÀ DI [..OMISSISS..] E STEFANO PER CONGIUNGERSI AI TERRENI VENDUTI CHE SONO ATTRAVERSATI DAL **PROSIEGUO** DI DETTA STRADINA; LE PARTI CONVENGONO ALL'UOPO CHE QUALORA LA SOCIETÀ ACQUIRENTE OTTENESSE DAL COMUNE DI MELITO DI NAPOLI IDONEA AUTORIZZAZIONE PER UTILIZZARE QUANTO ACQUISTATO ALLO SCOPO DI REALIZZARE POSTI AUTO, BOX AUTO, GARAGE, EDIFICI INDUSTRIALI IL PASSAGGIO ESISTENTE SULLE PROPRIETÀ [..OMISSISS..]E FRANCESCO SI ESTINGUERÀ **AUTOMATICAMENTE** E LA SOCIETÀ ACQUIRENTE DOVRÀ PROCURARSI ALTRO PASSAGGIO A SUA CURA E SPESE.

Detto titolo rappresenta un atto ultraventennale *intervivos* a carattere traslativo e non derivativo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Dalle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di **Melito di Napoli** è emerso che i cespiti di cui alla presente relazione di stima, fanno parte di un complesso edificato presumibilmente in forza della **Autorizzazione Edilizia n. 4837 del 13.03.2002** per la realizzazione di n. 39 locali box aventi accesso dal Corso Europa rilasciata al sig [..OMISSISS..] in qualità diamm.re p.t. della società [..OMISSISS..] con sede in Napoli, C.F. 07198490638.

Tuttavia con comunicazione del 12.03.2026 prot. 0016520 - Uscita - l'UTC del Comune di Melito di Napoli (NA) in persona del Responsabile del 1° Settore arch. Panzera, ha rappresentato che "*..a seguito delle verifiche effettuate presso gli archivi comunali, la documentazione in oggetto non è risultata rinvenibile. Tale circostanza è pertanto riconducibile anche allo stato di abbandono e incuria in cui versano i predetti archivi, che non consente una completa ed efficace attività di consultazione e reperimento degli atti. Alla luce delle verifiche svolte e dell'esito negativo delle ricerche effettuate, si prende atto della momentanea irreperibilità della documentazione presso gli archivi comunali".*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Stralcio attestazione UTC del 12.03.2026

Per tali motivazioni, lo scrivente può solo confrontare gli unici elaborati grafici rinvenuti, ossia le planimetrie catastali con lo stato di rilievo dei luoghi; ciò ovviamente esula da una certezza sulla conformità o meno alle autorizzazioni urbanistiche.

Confrontando i grafici di rilievo con quelli presenti agli atti dell'Agenzia delle Entrate (schede planimetriche catastali) si evidenziano difformità riferite essenzialmente ad una diversa altezza tra quella indicata sulle schede catastali (altezza pari a 2,70 m) e quella rinvenuta in loco (altezza massima di 3,10 e minima di 2,90). Dette differenze sono state riscontrate per le unità dei due lotti di vendita.

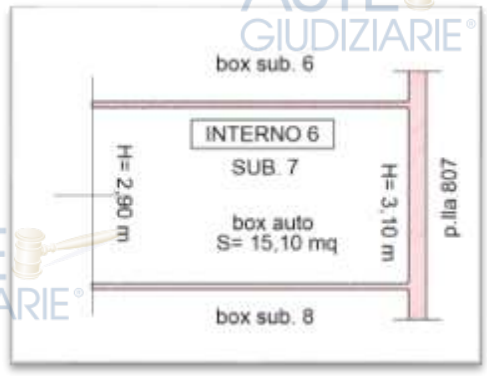
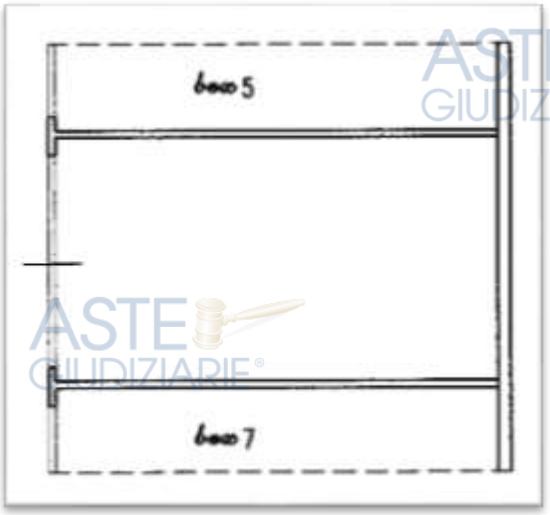
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tale differenza eccede eventuali tolleranze costruttive ex art. 34 e 34 bis e pertanto, qualora fosse accertata tale difformità, andrebbe ripristinato lo stato dei luoghi *quo ante.*

In questa sede quindi stante l'incertezza per i motivi sopra richiamati, sarà applicata una decurtazione sul valore di stima a garanzia del futuro aggiudicatario.

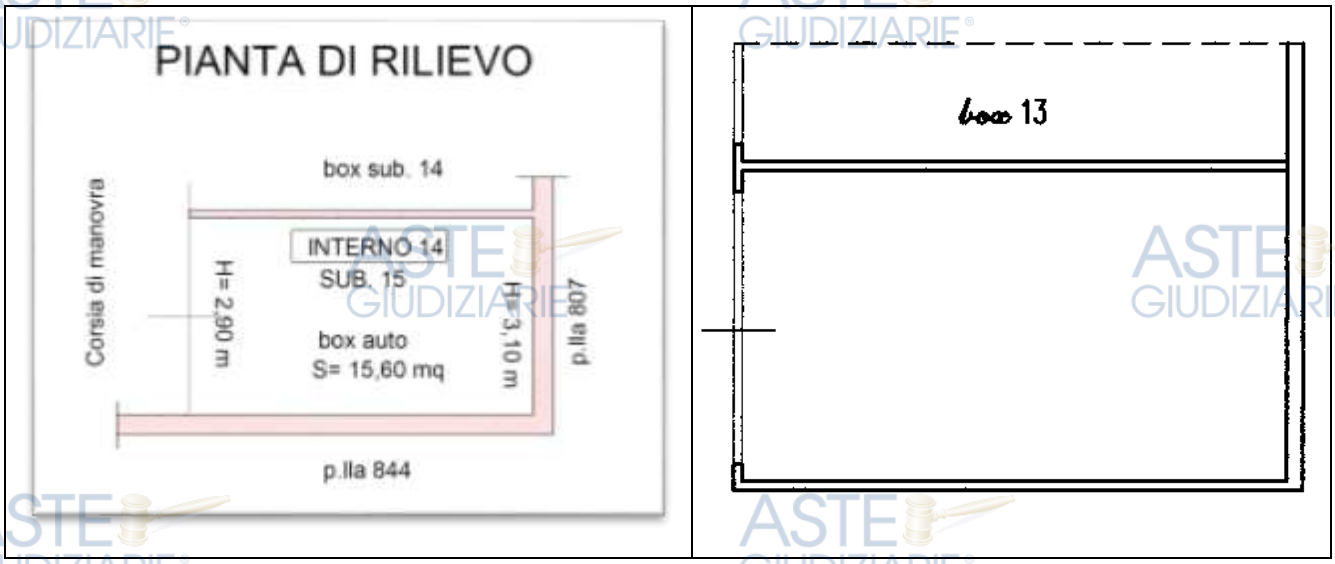
Si precisa infine che, secondo il PRG vigente approvato con D.P.A.P. n. 12 del 06/10/1987, il suolo censito al N.C.T. del Comune di Melito di Napoli al foglio 2, particella 1399, (sul quale insistono gli immobili oggetto di procedura esecutiva) ricade nella zona omogenea "E2-Zona Agricola".

Inoltre, con Delibera di Giunta Comunale n. 4 del 20 gennaio 2020 è stato approvato il Preliminare di piano urbanistico comunale.

CONFRONTO STATO DEI LUOGHI CON PLANIMETRIA CATASTALE (LOTTO N. 1)	
	

CONFRONTO STATO DEI LUOGHI CON PLANIMETRIA CATASTALE (LOTTO N. 2)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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

I beni oggetto di pignoramento, in sede di accesso, risultavano liberi e nella disponibilità del debitore esecutato.

QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalle visure effettuate presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 ed alla data del 16.03.2026, è emerso che gli immobili oggetto della presente Relazione di stima, sono gravati dai seguenti vincoli o oneri giuridici:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- difformità urbanistiche e catastali;
- eventuali atti d'obbligo edilizio;
- limiti, obblighi e divieti in merito all'utilizzo delle parti comuni, come **regolamento di condominio trascritto il 24.07.2002 ai nn. 26237/33827.**
- opere di adeguamento anche condominiali (oneri compresi)

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. **ISCRIZIONE NN. 27017/5190 del 08.06.2010**

   ipoteca volontaria a favore della Banca delle Marche S.p.a con sede Ancona e contro [..OMISSISS..], nato a Napoli (NA) il giorno 18 marzo 1955, per la somma di Euro 50.000,00, capitale e Euro 100.000,00 ipoteca (durata anni14) derivante da Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo giusta atto a rogito del notaio Dario Nardi da Pesaro in data 27 maggio 201O rep. 37552/17477, gravante sulla piena proprietà dei cespiti in Melito di Napoli, riportati in **Catasto Fabbricati** del Comune di Melito di Napoli al **Foglio 2, mappale 1399, sub. 7 e 15.**

2. **ISCRIZIONE NN. 72741/22323 del 13.11.2007**

   ipoteca legale a favore di Equitalia Polis S.p.a sede Napoli e contro [..OMISSISS..] sede Napoli per la somma di Euro 46.135,13, conseguente al provvedimento del 2 novembre 2007 gravante sulla piena proprietà dei cespiti in Melito di Napoli, riportati in **Catasto Fabbricati** del Comune di Melito di Napoli al **Foglio 2, mappale 1399, sub. 7 e 15.**

3. **TRASCRIZIONE NN. 45228/35022 del 12.09.2025**

   Verbale di Pignoramento Immobiliare del 21 luglio 2025 repertorio 6627 a favore di [..omissis..], [..OMISSISS..] per 1/1 in piena proprietà e [..omissis..], nato a [..OMISSISS..] per 1/1 in piena proprietà e contro **[..OMISSISS..]** nato a [..OMISSISS..] gravante sulla piena proprietà dei cespiti in Melito di Napoli, riportati in **Catasto Fabbricati** del Comune di Melito di Napoli al **Foglio 2, mappale 1399, sub. 7 e 15.**

Si precisa che alla data del 16.03.2026 **non risultano trascritti altri pignoramenti** (precedenti o successivi) **avente ad oggetto i medesimi immobili.**

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

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del **Comune di Melito di Napoli** è dalle ricerche effettuate presso la ex Conservatoria dei RR.II. è emerso che i beni pignorati non ricadono su aree o suoli demaniali e non vi è provvedimento di declassamento in corso.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalle verifiche effettuate presso la Regione Campania, settore Bilancio e Credito Agrario, è emerso che nel Comune di Melito di Napoli, **non vi sono fondi gravati da usi civici**, come si evince dal decreto del Commissario per la liquidazione degli usi civici di Napoli del 05.03.1928 e che si allega.



STRALCIO DECRETO USI CIVICI DELLA REGIONE CAMPANIA DEL 25.03.1928

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per i beni oggetto di procedura risulta costituito **regolamento di condominio trascritto in data 24.07.2002 ai nn. 26237/33827** (che si allega) le cui spese vengono ripartite in quote, secondo quanto riportato nelle tabelle millesimali e relativo regolamento condominiale.

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

Acquisizione dati – immobili ad uso garage

fonte	*Valore €*	*Superficie* mq	*Valore unitario* €/mq
[..OMISSISS..]	-	-	€ 865,00
[..OMISSISS..]	-	-	€ 875,00
[..OMISSISS..]	€ 28.000,00	26,00	€ 1.075,00
[..OMISSISS..]	€ 55.000,00	58,00	€ 948,00
media aritmetica			**€ 940,75**

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di **€/mq 940,00** come sopra evidenziato (approssimato in c.t.), riferito ovviamente a superfici residenziali.

A tale valore unitario, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile attraverso l'attribuzione dei punti di merito.

STIMA PUNTI DI MERITO

UBICAZIONE	
Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	1,40
Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Zona Periferica	1,00
Zona Degradata	0,90
AMBIENTALI	
Ottime	1,00
Medie	0,95
Scadenti	0,90
TECNICO-FUNZIONALI	
Ottime	1,20
Buone	1,00
Mediocre	0,90
Scadenti	0,80
TIPOLOGICHE	
Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici	2,00
Villino	1,40
Fabbricato di tipo civile	1,25
Fabbricato di tipo economico	1,05
Fabbricato di tipo popolare	0,80
Fabbricato tipo Rurale	0,70
Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	
Normale	1,00
Mediocre	0,90
degradato	0,80
ETA' DI COSTRUZIONE	
ristrutturazione totale	1,10
minore di 6 anni	1,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

da 6 a 20 anni	0,90
da 21 a 35 anni	0,85
da 36 a 50 anni	0,80
oltre 50 anni	0,75
TIPOLOGIA STRUTTURALE	
Muratura	1,00
Calcestruzzo Armato	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	
Presenti	1,20
Assenti	1,00
POSIZIONE	
Piano interrato	0,80
Piano terra e terra	0,95
Piano primo senza ascensore	1,00
Piano secondo senza ascensore	0,90
Piano terzo senza ascensore	0,85
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75
Piano primo con ascensore	1,00
Piano secondo con ascensore	0,98
Piano terzo con ascensore	0,96
Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
Ultimo piano con ascensore	1,15
Piano attico con ascensore	1,20
Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
Disposto su due più livelli con ascensore	1,00
Piano di riferimento	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	
in possesso al debitore/occupato con titolo non opponibile	1,00
locato con regolare canone di locazione opponibile	0,95
locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00

BENI DI CUI AL LOTTO N. 1
BOX AUTO SUB. 7 (INTERNO 6)

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

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile

Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona di riferimento	1,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Buone	1,00
TIPOLOGICHE	Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	da 21 a 35 anni	0,85
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Muratura	1,00
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano di riferimento	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	in possesso al debitore	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		**0,8075**

Quindi

Vm/mq= € 940,00 x 0,8075 = €/mq 759,05 approssimabile ad €/mq 760,00

Il Valore di mercato del bene (secondo il metodo in parola) risulta pari a:

V_m= €/mq 760,00 x 16,50 (superficie commerciale) = € 12.540,00

A tale valore vanno detratti i costi presunti per la incertezza sulla regolarità urbanistica

Per cui:

decurtazione per incertezza sulla regolarità urbanistica (20%Vm) € 2.508,00

Valore di mercato del bene = € (12.540,00 – 2.508,00) = **€ 10.032,00**

Va inoltre **applicato una ulteriore decurtazione pari al 10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (come indicato dal G.E.)

Valore base d'asta= € 10.032,00 x 0,90 = **€ 9.028,80**

In definitiva si può concludere affermando che il **prezzo base per la vendita dei cespiti pignorati di cui al lotto n. 1 sopra detto,** può essere fissato in **€ 9.000,00** approssimato in cifra tonda.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENI DI CUI AL LOTTO N. 2
BOX AUTO SUB. 15 (INTERNO 7)

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

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile		
Caratteristiche	**Valutazione**	**Coeff.**
UBICAZIONE	Zona di riferimento	1,00
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Buone	1,00
TIPOLOGICHE	Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	da 21 a 35 anni	0,85
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Muratura	1,00
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano di riferimento	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	in possesso al debitore	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		**0,8075**

Quindi

Vm/mq= € 940,00 x 0,8075 = €/mq 759,05 approssimabile ad €/mq 760,00

Il Valore di mercato del bene (secondo il metodo in parola) risulta pari a:

V_m= €/mq 760,00 x 17,10 (superficie commerciale) = € 12.996,00

A tale valore vanno detratti i costi presunti per la incertezza sulla regolarità urbanistica

Per cui:

decurtazione per incertezza sulla regolarità urbanistica (20%Vm) € 2.599,20

Valore di mercato del bene = € (12.996,00 – 2.599,20) = **€ 10.396,80**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Va inoltre **applicato una ulteriore decurtazione pari al 10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (come indicato dal G.E.)

Valore base d'asta= € 10.396,80 x 0,90 = **€ 9.357,12**

In definitiva si può concludere affermando che il **prezzo base per la vendita dei cespiti pignorati di cui al lotto n. 2 sopra detto,** può essere fissato in **€ 9.300,00** approssimato in cifra tonda.

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

I beni sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà.

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.

Alla **data di acquisto dei cespiti (12.02.2010)**, l'esecutato risultava tra c**oniugato in regime di separazione legale dei beni** con la sig.ra [..OMISSISS..] per aver contratto matrimonio in Napoli in data 28.07.1977 come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Napoli in data 16.03.2026 (che si allega) ove sono le seguenti annotazioni:

ANNOTAZIONI

CON ATTO IN DATA 21/05/1997 N. REP. 00 DEL DR. CARLO TAFURI NOTAIO IN T. ANNUNZIATA GLI SPOSI HANNO SCELTO IL REGIME PATRIMONIALE DELLA SEPARAZIONE DEI BENI AI SENSI DEGLI ARTT. 162 E 215 DEL CODICE CIVILE ANNOTATO IL 22/07/1998.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Stralcio estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

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

Si procede per l'unità immobiliare di cui alla presente relazione alla descrizione sintetica come indicato dal G.E.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO N. 1: piena ed intera proprietà di **box auto** ubicato in **Melito di Napoli** alla via **Roma n. 8**, facente parte di un corpo di fabbrica adibito ad autorimessa e con accesso da un parco residenziale.

È contraddistinto con il numero **interno 6** ed ha accesso dal secondo viale (ultima fila di box) da chi proviene dal cancello principale. Si compone di un ambiente di circa 15 mq con apertura priva di serranda ed avente copertura realizzata con pannelli in lamiera grecata tipo sandwich.

Confina nell'insieme a nord con p.lla 807, ad est con box sub. 8, a sud con corsia di manovra dalla quale si accede (sub. 1 – bene comune non censibile) e ad ovest con box sub. 6, salvo se altri.

Il tutto è riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Melito di Napoli**, al **Foglio 2 p.lla 1399 sub. 7, cat. C/6**, classe 2, consistenza 15 mq, rendita € 34,86, cui è conforme lo stato dei luoghi.

I cespiti fanno parte di un complesso edilizio edificato presumibilmente in forza di **Autorizzazione Edilizia prot. 4837 del 13.03.2002** la cui pratica non è attualmente rinvenibile presso l'Ufficio Tecnico comunale, come riscontrato dal Responsabile del Settore I del Comune di Melito di Napoli con nota prot. 0016520 - Uscita – del 12/03/2026, per cui non è possibile riscontrare la rispondenza dello stato dei luoghi e rispetto alla scheda catastale si rileva una differenza di altezza.

PREZZO BASE euro 9.000,00

LOTTO N. 2: piena ed intera proprietà di **box auto** ubicato in **Melito di Napoli** alla via **Roma n. 8**, facente parte di un corpo di fabbrica adibito ad autorimessa e con accesso da un parco residenziale.

È contraddistinto con il numero **interno 14** e rappresenta l'ultimo box con accesso dal secondo viale (ultima fila di box) da chi proviene dal cancello principale. Si compone di un ambiente di circa 15 mq con apertura priva di serranda ed avente copertura realizzata con pannelli in lamiera grecata tipo sandwich.

Confina nell'insieme a nord con p.lla 807, ad est con p.lla 844, a sud con corsia di manovra dalla quale si accede (sub. 1 – bene comune non censibile) e ad ovest con box sub. 14, salvo se altri.

Il tutto è riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Melito di Napoli**, al **Foglio 2 p.lla 1399 sub. 15, cat. C/6**, classe 2, consistenza 16 mq, rendita € 37,18, cui è conforme lo stato dei luoghi.

I cespiti fanno parte di un complesso edilizio edificato presumibilmente in forza di **Autorizzazione Edilizia prot. 4837 del 13.03.2002** la cui pratica non è attualmente rinvenibile presso l'Ufficio Tecnico comunale, come riscontrato dal Responsabile del Settore I del Comune di Melito di Napoli con nota prot. 0016520 - Uscita – del 12/03/2026, per cui non è possibile riscontrare la rispondenza dello stato dei luoghi e rispetto alla scheda catastale si rileva una differenza di altezza.

PREZZO BASE euro 9.300,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Prospetto Riepilogativo Finale

NUMERO LOTTO: N.1

DIRITTO POSTO IN VENDITA: piena ed intera proprietà

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI: Catasto Fabbricati – Comune di **Melito di Napoli**, **Foglio 2, p.lla 1399 sub. 7**

PREZZO BASE: € 9.000,00

NUMERO LOTTO: N.2

DIRITTO POSTO IN VENDITA: piena ed intera proprietà

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI: Catasto Fabbricati – Comune di **Melito di Napoli**, **Foglio 2, p.lla 1399 sub. 15**

PREZZO BASE: € 9.300,00

RIEPILOGO E CONCLUSIONI GENERALI

Ritenendo di aver svolto il mandato con la disamina ed accertamento di tutte le richieste poste dallo stesso e con la speranza di essere stato del tutto esauriente nella descrizione del reale stato di fatto delle cose, lo scrivente Esperto rassegna la presente Relazione di Stima, ringraziando la S/V per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento o precisazione in merito.

L'Esperto
[..omissis..]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009