

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

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. **399/2025/EI** (Su istanza della **Banca Monte dei Paschi di Siena spa**, con sede in Siena, Piazza Salimbeni 3, codice fiscale e n.di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Arezzo-Siena 00884060526, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa dall' [REDACTED] nei confronti dei sig.ri **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, [REDACTED] cod. fisc. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, e **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata [REDACTED] cod. fisc. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto **Ing. Antonio Di Fiore** [REDACTED] P. IVA. [REDACTED] iscritto all' Albo degli Ingegneri della Provincia di **Napoli** sez. **A** col n. d' ordine **20821**, domiciliato in **Qualiano** (NA) alla via **C. Colombo 32** - tel./fax [REDACTED] cell. [REDACTED]

AVENDO RICEVUTO

In data **03 marzo 2026** nomina di **Esperto Estimatore** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Napoli NORD *dr.ssa Alessia Iavazzo*, relativamente all' istanza di cui all' oggetto, con la precisazione di procedere alla stima degli immobili riportati in N.C.E.U. al foglio **1**, particella **1552**, sub **191 e 105** siti in **Melito di Napoli** (NA).

SI ATTENEVA

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

Con Osservanza

Ing. Antonio Di Fiore

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

Tribunale di Napoli NORD

Ufficio Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Es. Imm. Sub. RGE **399/2025/EI**

Avviata da **Banca Monte dei Paschi di Siena spa**

Contro sig. **xxxxxxxxxxxxxxxx** e sig.ra **xxxxxxxxxxxxxxxx**

G.E.: Dr.ssa **IVAZZO ALESSIA**

Stimatore: **Ing. Antonio Di Fiore**

Introduzione

Con ordinanza in data **03 marzo 2026**, il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa **IVAZZO ALESSIA** nominava esperto stimatore il sottoscritto **Ing. Antonio Di Fiore** con studio in **Qualiano**, in P.zza **J.F. Kennedy** n. **20**, regolarmente iscritto all'Albo degli **Ingegneri** della Provincia di **Napoli** al n. **20821**.

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.** a firma del notaio Dott. **Maurizio Lunetta** emessa in data **24/11/2025**. La **certificazione notarile sostitutiva** risale sino ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Essendo in presenza di deposito di certificazione notarile sostitutiva, si precisa che i dati catastali sia attuali che storici sono indicati nella suddetta certificazione.

-QUESITI DEL GIUDICE-

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

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

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

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

QUESITO n. 5: *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*

QUESITO n. 6: *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

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

QUESITO n. 8: *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

QUESITO n. 9: *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*

QUESITO n. 10: *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

QUESITO n. 11: *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*

QUESITO n. 12: *procedere alla valutazione dei beni.*

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

QUESITO n. 14: *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Operazioni Peritali

Al fine di rivestire la funzione di cui sono stato investito dall'Onorevole Giudicante, previo avviso a tutte le parti interessate, tramite convocazione effettuata dal Custode Giudiziario nominato, Avv. **Michelina Patrillo**, mi sono recato il giorno **24 marzo 2026**, alle ore **16:30** in **Melito di Napoli (NA)** alla via **Enrico De Nicola n. 3**, presso l'area meglio identificato in catasto urbano al Foglio **1 Particella 1552 Sub 191**, al fine di esperire le adeguate e necessarie operazioni peritali. Il tutto come meglio specificato dal verbale redatto in tale sede. In data **09 aprile 2026** veniva effettuato un secondo sopralluogo finalizzato all'ispezione del cespite in N.C.E.U. al Foglio **1 Particella 1552 Sub 105**. Nel corso dell'accesso si constatava che sul lotto, oggetto della presente, è edificato un comparto residenziale, di più ampio spettro denominato "**P.co Aurora**". I cespiti, oggetto di esecuzione, sono allocati in uno dei fabbricati costituenti il comprensorio.

Si precisa in questa sede che l'odierno debitore era presente durante le attività programmate. Ration per cui lo scrivente ed il custode nominato hanno consegnato la scheda informativa al debitore come prescritto all'interno del fascicolo: "**Linee guida per l'esperto nella redazione della relazione di stima ai sensi degli artt. 568 c.p.c e 173 bis disp. Att. C.p.c.**" – **Sezione C – Punto 3**. Rendendolo edotto su quelli che sono i temi salienti e le operazioni proprie della procedura.

-RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE-**QUESITO n. 1:** *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*

Oggetto di esecuzione sono gli immobili ubicati nel territorio di competenza del comune di **Melito di Napoli (NA)** alla via **Enrico De Nicola n. 3** e così individuato in Catasto:

	Comune	Indirizzo	F.	P.Illa	S.	Rendita	Categoria Catastale	C.	Sup.
1	Melito di Napoli (NA)	Via E. De Nicola n. 3	1	1552	191	426,08 €	A/2 - Abitazione di tipo civile	5	85,00
2	Melito di Napoli (NA)	Via E. De Nicola n. 3	1	1552	105	41,21 €	C/6 - Stalle, scuderie, rimesse	1	22,00

I beni su richiamati sono in **PIENA PROPRIETÀ, PER UNA QUOTA DI 1/2, ED IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI** degli odierni esecutati. Di seguito i dati cardine, così come estratti dalle visure catastali allegati alla presente trattazione (Vedi **Allegato 05.0**):

> Intestati catastali	
> 1	[REDACTED]
n	[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni	
[REDACTED]	
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni	

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

- 1) Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del **12/01/2007** per notar sott. **Ferrara Mario** e rep. gen. [REDACTED] con il quale il sig. [REDACTED] [REDACTED] piena e totale proprietà di svariati immobili costituenti il fabbricato sito nel Comune di Melito di Napoli (NA) alla via Enrico De Nicola n. 3 e, tra questi vi erano anche gli immobili oggetto di esecuzione (Vedi **Allegato 04.0**);

- 2)

[REDACTED] età dei seguenti beni

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

immobili facenti parte del fabbricato sito nel Comune di Melito di Napoli (NA) alla via Enrico De Nicola n. 3 e precisamente: *“appartamento facente parte dell'edificio 2, sub. Lotto A posto al piano sesto della scala B distinto con il numero di interno trentatré, ... riportato nel C.E.U. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552 subalterno 191...box facente parte dell'edificio 1, sub Lotto A, posto al piano secondo interrato della scala A, distinto con il numero interno due ... riportato nel C.E.U. al foglio 1, particella 1552 sub. 105...cantinola facente parte dell'edificio 2 dell'edificio 2, sub. Lotto A posto al piano sesto della scala B distinto con il numero di interno trentatré, ... riportato nel C.E.U. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552 subalterno 240...”* (Vedi **Allegato 04.1**);

3) Atto di compravendita del **17/05/2022** per notar dott. **Antonio Rondino** e rep. gen.

on il quale la sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**,

d il sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**,

on c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, acquistavano dal

la piena ed esclusiva proprietà delle porzioni di fabbricato facenti parte del Lotto A – Edificio 2 – nel complesso sito nel comune di Melito di Napoli (NA) alla via Enrico De Nicola n. 3 e precisamente *“appartamento facente parte dell'Edificio 2 sub Lotto A, posto al piano sesto della scala B, distinto con il numero di interno 33, ... al foglio 1 particella 1552, sub. 191”* allo stesso modo procedeva all'acquisto del *“locale box pertinenziale facente parte dell'Edificio 1 sub Lotto A, posto al piano secondo interrato della scala A, distinto con il numero interno 2...al foglio 13 particella 1552, sub. 191”* (Vedi **Allegato 04.2**);

In ordine a quelli che sono i **diritti reali pignorati** si precisa che quelli indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati, così come riportato in precedenza.

Come da indagini catastali effettuate dallo scrivente, i beni oggetto della esecuzione immobiliare risultano, alla data in cui si scrive, censita all'interno del N.C.E.U. del territorio di competenza del Comune di **Melito di Napoli** prov. **(NA)** con i seguenti identificativi:

	Comune	Indirizzo	F.	P.Illa	S.	Rendita	Categoria Catastale	C.	Sup.
1	Melito di Napoli (NA)	Via E. De Nicola n. 3	1	1552	191	426,08 €	A/2 - Abitazione di tipo civile	5	85,00
2	Melito di Napoli (NA)	Via E. De Nicola n. 3	1	1552	105	41,21 €	C/6 - Stalle, scuderie, rimesse	1	22,00

Si evidenzia che i beni, su riportati, insistono in un fabbricato plurifamiliare di maggiore estensione. Questo risulta essere costituito in condominio. Il fabbricato risulta dotato di un corpo scala/ascensore unico che, verticalmente, collega le varie unità immobiliari.

Gli spazi esterni sono adibiti a camminamenti – spazi a verde- collegamenti carrabili, una quota parte, è occupata dalla rampa che conduce ai sottostanti box. L'accesso al complesso immobiliare è sia carrabile che pedonale. In merito a tale unità si dirà meglio in seguito.

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto. Al fine di una esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento, si riporta qui di seguito un **confronto delle foto satellitari**, reperite dal web tramite l'applicativo c.d. "google.maps", con le **mappe catastali**, reperite presso gli enti competenti. (Vedi **Allegato 05**)



Figura 1: Foto Satellitare Google MAPS



Figura 2: Elaborato di Mappa Catastale



Figura 3: Foto Satellitare Google Maps 3d

Come si può osservare, nell'estratto di mappa catastale l'edificio viene riportato in maniera concorde allo stato dei luoghi e, quindi, risulta **ESSERE CONFORME** allo stato effettivo dei luoghi.

LOTTO 1 – UNICO

Il quale risulta essere composto dalle seguenti unità immobiliari:

1. Foglio **1**, P.lla **1552**, Sub. **191**: L' **UNITA' IMMOBILIARE**, di cui fa parte il lotto n.1, Unità immobiliare residenziale, posta al piano **sesto** interno **33**, di un edificio plurifamiliare costituito in condominio. L'edificio, di cui in precedenza, è allocato all'intero di un insediamento urbano di più ampia natura, anch'esso costituito in condominio. L'accesso al parco, sia carrabile che pedonale, avviene tramite un cortile comune adibito a zona a verde e passaggio tramite il quale si arriva all'accesso del fabbricato il quale è raggiungibile unicamente per via pedonale, in quanto sopraelevato rispetto al cortile di cui sopra. I vari piani, che compongono quest'ultimo, risultano collegati, verticalmente, da un blocco scala in c.l.s. armato ed ascensore che collega le varie unità immobiliari poste in elevazione. L'unità residenziale in parola, segnatamente sub. **191**, risulta composta da una superficie

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

totale di circa **80 mq** calpestabili, ripartiti su un unico livello. Nonostante gli spazi siano su di un solo livello, le zone funzionali risultano ben ripartite tramite un disimpegno. Le funzioni sono così disposte: - **zona giorno**: con accesso diretto nel ingresso/soggiorno risulta essere tutt'uno con la cucina, tale zona giorno è servita da adeguate finestrate che affacciano su di un ampio e piacevole terrazzino, quest'ultimo garantisce sia una luminosità adeguata agli spazi interni, rendendoli agibili e godibili e consente nelle stagioni calde la possibilità di poter godere dell'esterno; - **zona notte**: distaccata dalla zona giorno, tramite una zona filtro, risulta composta da n. **2** camere da letto e n. **1** servizi igienico a servizio di quest'ultime e di un locale ripostiglio. Tali ambienti sono distribuiti a mezzo disimpegno che ripartisce anche le due zone richiamate in precedenza. Si precisa che una delle due camere da letto, quella posta in adiacenza al bagno, è attualmente non utilizzabile in quanto afflitta da ampie forme di degrado generate da infiltrazioni pregresse. Per amore di verità si evidenzia che, ad oggi, tali fenomeni infiltrativi non risultano più in corso.

2. Foglio 1, P.III **1552**, Sub. **105**: Unità immobiliare ad uso box, posta al piano **interrato secondo** dotato di una quadratura totale pari a circa **20,00 mq**. Non si riscontrano forme di degrado o di danneggiamenti tali da poter inibire e/o menomare l'utilizzo degli spazi in parola;

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

FOGLIO 1 P.LLA 1552 SUB. 191

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/03/2026

Dati identificativi: Comune di **MELITO DI NAPOLI (F111) (NA)**

Foglio 1 Particella **1552** Subalterno **191**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MELITO DI NAPOLI (F111) (NA)**

Foglio 1 Particella **1552**

Classamento:

Rendita: **Euro 426,08**

Categoria **A/2^a**, Classe **5**, Consistenza **5 vani**

Foglio 1 Particella **1552** Subalterno **191**

Indirizzo: VIA ENRICO DE NICOLA n. 3 Lotto A Edificio 2 Scala B Interno 33 Piano 6

Dati di superficie: Totale: **85 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **82 m²**

Esperto Estimatore: **Ing. Antonio Di Fiore****FOGLIO 1 P.LLA 1552 SUB. 105****Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/03/2026****Dati identificativi:** Comune di **MELITO DI NAPOLI (F111) (NA)**

Foglio 1 Particella 1552 Subalterno 105

Particelle corrispondenti al catasto terreniComune di **MELITO DI NAPOLI (F111) (NA)**

Foglio 1 Particella 1552

Classamento:Rendita: **Euro 41,21**Categoria **C/6^a**, Classe 4, Consistenza 21 m²

Foglio 1 Particella 1552 Subalterno 105

Indirizzo: VIA ENRICO DE NICOLA n. 3 Lotto A Edificio 1 Scala A Interno 2 Piano S2**Dati di superficie:** Totale: 22 m²

NOTE CATASTALI ESPERTO: Con riferimento ai **cespiti** si precisa in questa sede l'**esatta corrispondenza sostanziale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con i dati indicati all'interno degli elaborati prodotti dalle sedi competenti. I dati riportati in visura sono conformi a quanto riportato in loco.

Si precisa con riguardo al cespite residenziale, in N.C.E.U. Sub. **191**, che sotto un profilo **formale** vi è una discrepanza nel numero di piano indicato, dove è inserita l'unità residenziale, tra il dato indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. In tali sedi viene riportato che l'unità è posta "...al piano secondo della scala B..." mentre, quest'ultima, è posta al piano **sesto**. Tale difformità, del tutto formale, nulla inficia giacché i restanti dati, necessari per individuare il bene, **sono tutti correttamente indicati**.

Non si riscontrano variazioni, in merito ai dati identificativi essenziali effettuate dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio, che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento. L'unica difformità riscontrata, di carattere totalmente formale, attiene il piano di imposta del Sub. **191**. Di contro, in ordine alla rappresentazione planimetrica degli ambienti **vi è conformità** tra stato dei luoghi e quanto depositato presso la competente agenzia del territorio.

CONFINI LOTTO 1: Passiamo ora ad indentificare, per ciascun cespite costituenti il LOTTO 1 i rispettivi confini:

FOGLIO 1 P.LLA 1552 SUB. 191

Come desunto sia dalle planimetrie catastali, che dagli estratti di mappa, nonché durante gli accessi effettuati, il lotto individuato confina:

A Est: Cortile CONDOMINIALE

A Sud: Cortile CONDOMINIALE

A Nord: Foglio 1 Particella 1552 Sub 190

A Ovest: Foglio 1 Particella 1552 Sub 192

FOGLIO 1 P.LLA 1552 SUB. 191

Come desunto sia dalle planimetrie catastali, che dagli estratti di mappa, nonché durante gli accessi effettuati, il lotto individuato confina:

A Est: Foglio 1 Particella 1552 Sub 106

A Sud: Foglio 1 Particella 1552 Sub 109 – Passaggio Comune

A Nord: Confine CONDOMINIALE

A Ovest: Foglio 1 Particella 1552 Sub 104

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

Nella data prestabilita per l'inizio delle attività peritali, identificato i beni oggetto di esecuzione il quale, si ricorda in questa sede, è così individuato:

	Comune	Indirizzo	F.	P.lla	S.	Rendita	Categoria Catastale	C.	Sup.
1	Melito di Napoli (NA)	Via E. De Nicola n. 3	1	1552	191	426,08 €	A/2 - Abitazione di tipo civile	5	85,00
2	Melito di Napoli (NA)	Via E. De Nicola n. 3	1	1552	105	41,21 €	C/6 - Stalle, scuderie, rimesse	1	22,00

Come già detto, nel corso dell'accesso su richiamato, si è riscontrata la presenza di un insediamento immobiliare, composto da più fabbricati, costituito in condominio. I cespiti, oggetto di esecuzione, sono entrambi allocati nella porzione di fabbricato facente parte del Lotto A – Edificio 2 di tale complesso. Tale fabbricato è di natura plurifamiliare e multipiano. I vari livelli sono collegati tramite il corpo scala/ascensori posto in sede

baricentrica. Di tale stato dei luoghi si è dato riscontro sia metrico che fotografico. Le consistenze superficiali nonché la distribuzione degli ambienti rilevate in loco in data **24/03/2026** e **09/04/2026** **sono conformi con quanto riportato negli elaborati grafici depositati presso il competente ufficio del territorio.** Contestualmente venivano effettuate le necessarie misurazioni con l'ausilio di rollina metrica tradizionale, per la misurazione delle distanze orizzontali, e metro rigido di legno, per la misurazione delle distanze verticali, tali riscontri vengono riportati in allegato alla presente (Vedi **Allegato 3.1 e 3.2**).

Negli accessi svolti, come si può riscontrare da verbale allegato redatto, e depositato dal custode nominato, si è constatato che il cespite era occupato dalla sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXX** d identificata a mezzo C.I. n. **XXXXXXXXXXXXXXXX** rilasciata dal **[REDACTED]** tutto in forza di contratto di **[REDACTED]** **dalla famiglia.**

L' **UNITA' IMMOBILIARE**, di cui fa parte il lotto n.1, Unità immobiliare residenziale, posta al piano **sesto** interno **33**, di un edificio plurifamiliare costituito in condominio. L'edificio, di cui in precedenza, è allocato all'intero di un insediamento urbano di più ampia natura, anch'esso costituito in condominio. L'accesso al parco, sia carrabile che pedonale, avviene tramite un cortile comune adibito a zona a verde e passaggio tramite il quale si arriva all'accesso del fabbricato il quale è raggiungibile unicamente per via pedonale, in quanto sopraelevato rispetto al cortile di cui sopra. Quest'ultimo risulta collegato, verticalmente, da una scala in c.l.s. armato che collega le varie unità immobiliari poste in elevazione. L'unità residenziale in parola, segnatamente sub. **191**, risulta composta da una superficie totale di circa **80 mq** calpestabili, ripartiti su un unico livello. Nonostante gli spazi siano su di un solo livello, le zone funzionali risultano ben ripartite tramite un disimpegno. Le funzioni sono così disposte: - **zona giorno**: con accesso diretto nel ingresso/soggiorno risulta essere tutt'uno con la cucina, tale zona giorno è servita da adeguate finestrature che affacciano su di un ampio e piacevole terrazzino, quest'ultimo garantisce sia una luminosità adeguata agli spazi interni, rendendoli agibili e godibili e consente nelle stagioni calde la possibilità di poter godere dell'esterno; - **zona notte**: distaccata dalla zona giorno, tramite una zona filtro, risulta composta da n. **2** camere da letto e n. **1** servizi igienico a servizio di quest'ultime e di un locale ripostiglio. Tali ambienti

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

sono distribuiti a mezzo disimpegno che ripartisce anche le due zone richiamate in precedenza. Si precisa che una delle due camere da letto, quella posta in adiacenza al bagno, è attualmente non utilizzabile in quanto afflitta da ampie forme di degrado generate da infiltrazioni pregresse. Per amore di verità si evidenzia che, ad oggi, tali fenomeni infiltrativi non risultano più in corso.

Gli spazi interni sono tenuti con un livello medio, le pareti sono intonacate e tinteggiate, di contro le superfici destinate ad accogliere i servizi igienici sono rifinite con rivestimenti ceramici tali da garantire un idoneo stato di igiene e salubrità degli ambienti. Gli infissi interni sono in legno, a battente, per quelli che sono gli spazi interni. Il box auto è raggiungibile tramite il corpo scala/ascensore condominiale, attraverso porta di sicurezza, o tramite accesso diretto dal cortile esterno tramite la rampa di collegamento. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio anodizzato con ulteriore sistema oscurante, nelle parti esterne, tramite tapparelle avvolgibili in pvc. Gli immobili versano in uno stato conservativo medio e non vi è la necessità di interventi manutentivi impellenti, a meno della camera da letto infestata da forme di degrado evidenti.



Per quanto concerne l'**attestato di prestazione energetica (A.P.E.)** dall'atto di acquisto non era presente alcun A.P.E.. Attualmente non è stato fornito alcun attestato che possa giustificare la sua presenza o meno. Seguendo i prezzi di mercato, il costo medio per l'acquisizione di un'APE, è pari a **250,00 €**.

Al fine di meglio definire, anche da un punto di vista spaziale e materico l'immobile oggetto della presente, oltre alla descrizione di tutti gli ambienti e di tutte le caratteristiche che lo compongono lo scrivente, di seguito, ha ritenuto opportuno riportare le foto maggiormente

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

significative, per le restanti si invita il lettore a visionare il report fotografico riportato in allegato alla presente. (Vedi **Allegato 2**).



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

Al fine di dare risposta nel migliore dei modi al seguente quesito lo scrivente ha provveduto all'acquisizione del seguente materiale catastale: -) Visura catastale, -) Planimetria Catastale -) Elaborato di tipo mappale (Vedi **Allegato 05**).

Situazione dell'unità immobiliare – CESPITE:

	Comune	Indirizzo	F.	P.IIa	S.	Rendita	Categoria Catastale	C.	Sup.
1	Melito di Napoli (NA)	Via E. De Nicola n. 3	1	1552	191	426,08 €	A/2 - Abitazione di tipo civile	5	85,00
2	Melito di Napoli (NA)	Via E. De Nicola n. 3	1	1552	105	41,21 €	C/6 - Stalle, scuderie, rimesse	1	22,00

Situazione degli intestati

> Intestati catastali
[Redacted]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
[Redacted]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

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

Con riferimento ai cespiti si precisa in questa sede l'**esatta corrispondenza sostanziale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con i dati indicati all'interno degli elaborati prodotti dalle sedi competenti. I dati riportati in visura sono conformi a quanto riportato in loco.

Si precisa con riguardo al cespite residenziale, in N.C.E.U. Sub. **191**, che sotto un profilo **formale** vi è una discrepanza nel numero di piano indicato, dove è inserita l'unità residenziale, tra il dato indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. In tali sedi viene riportato che l'unità è posta *"...al piano secondo della scala B..."* mentre, quest'ultima, è posta al piano **sesto**. Tale difformità, del tutto formale, nulla inficia giacché i restanti dati, necessari per individuare il bene, **sono tutti correttamente indicati**.

Non si riscontrano variazioni, in merito ai dati identificativi essenziali effettuate dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio, che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento. L'unica difformità riscontrata, di carattere totalmente formale, attiene il piano di imposta del Sub. **191**. Di contro, in ordine alla rappresentazione planimetrica degli ambienti **vi è conformità** tra stato dei luoghi e quanto depositato presso la competente agenzia del territorio.

Bisognerà provvedere al dovuto allineamento catastale. Al fine di allineare il differente piano di calpestio vi è la necessità di presentare, a mezzo tecnico abilitato, pratica DOCFA. Il costo relativo a tale attività si assume pari a 250,00 €.

Gli importi, su richiamati, si intendono al netto degli oneri di legge.

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

LOTTO UNICO: - quota di 1/1 proprietà di **unità residenziale con annesso box** ubicato in **Melito di Napoli (NA)**, alla via **Enrico De Nicola n. 3**, piano **sesto** interno **33**; è composto da **5 vani**. Il lotto confina con **Cortile CONDOMINIALE** a sud, confina con **Foglio 1 Particella 1552 Sub 190** a nord, confina con **Foglio 1 Particella 1552 Sub 192** a ovest, confina con **Cortile CONDOMINIALE** a est. Tali beni risultano individuati nel NCEU

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

del comune di **Melito di Napoli (NA)** al Foglio **1** Particella **1552 Sub 191 - 105**; il fabbricato **risulta regolarmente accatastato, non risulta** ordine di demolizione del bene; ai sensi dell'ultimo strumento urbanistico approvato ricade in zona **"Zona C167 – già approvata"**

PREZZO BASE **74.654,80 €**;

QUESITO n. 5: *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*

Al fine di dare compiuta risposta al seguente quesito, si riportano di seguito tutti i passaggi di proprietà che hanno interessato il bene:

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

1. Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso [redacted] per notar sott. **Ferrara**

[redacted]
nel Comune di Melito di Napoli (NA) alla via Enrico De Nicola n. 3 e, tra questi vi erano anche gli immobili oggetto di esecuzione (Vedi **Allegato 04.0**);

2. [redacted] vendita [redacted]

[redacted] la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti beni immobili facenti parte del fabbricato sito nel Comune di Melito di Napoli (NA) alla via Enrico De Nicola n. 3 e precisamente: *"appartamento facente parte dell'edificio 2, sub. Lotto A posto al piano sesto della scala B distinto con il numero di interno trentatré, ... riportato nel C.E.U. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552 subalterno 191...box facente parte dell'edificio 1, sub Lotto A, posto al piano secondo interrato della scala A, distinto con il numero interno due ... riportato nel C.E.U. al foglio 1, particella 1552 sub. 105...cantinola facente parte dell'edificio 2 dell'edificio 2, sub. Lotto A posto al piano sesto della scala B distinto con il numero*

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

*di interno trentatré, ... riportato nel C.E.U. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552 subalterno 240..." (Vedi **Allegato 04.1**);*

3. Atto di compravendita del [REDACTED] e rep. gen.

on il quale la sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

XXXXXXXXXXXXXXXXXX,

.f. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, acquistavano dal

a proprietà delle porzioni di fabbricato

facenti parte del Lotto A – Edificio 2 – nel complesso sito nel comune di Melito di Napoli (NA) alla via Enrico De Nicola n. 3 e precisamente *"appartamento facente parte dell'Edificio 2 sub Lotto A, posto al piano sesto della scala B, distinto con il numero di interno 33, ... al foglio 1 particella 1552, sub. 191"* allo stesso modo procedeva all'acquisto del *"locale box pertinenziale facente parte dell'Edificio 1 sub Lotto A, posto al piano secondo interrato della scala A, distinto con il numero interno 2...al foglio 13 particella 1552, sub. 191"* (Vedi **Allegato 04.2**);

Per qualsivoglia approfondimento si rimanda alla documentazione allegata alla presente.
(Vedi **Allegato 04.0, 04.1, 04.2**)

QUESITO n. 6: *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

Il complesso residenziale, in cui insistono i beni oggetto di esecuzione, è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- 1) Concessioni Edilizie n. **138/90, 139/90 e 140/90** tutte rilasciate dal Comune di Melito di Napoli (NA) in data **29 giugno 1990**; (Vedi **Allegato 06.0**)
- 2) Concessione Edilizia in Sanatoria n. **14/2000, 15/2000 e 16/2000** tutte rilasciate dal Comune di Melito di Napoli (NA) in data **19 ottobre 2001**; (Vedi **Allegato 06.0**)
- 3) DIA prot. n. **11447**, presentata al Comune di Melito di Napoli in data **13 febbraio 2003** e volturata in data **18 giugno 2004**; (Vedi **Allegato 06.0**)

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

Sulla scorta della documentazione reperita presso il competente UTC ed effettuate le dovute sovrapposizioni con lo stato dell'arte rilevato, si può affermare che vi sia conformità sia catastale che urbanistica per il bene eseguito.

Come emerge dal C.D.U. prot. n. **22791** del **23/04/2026** (Vedi **Allegato 06.1**) il lotto di terreno, su cui sorgono i beni oggetto di esecuzione, ricadono in zona urbanistica:

-Che, secondo il P.R.G. vigente approvato con D.P.A.P. n.12 in data 06/10/1987 e variante puntuale al P.R.G. adottata con delibera di Consiglio Comunale n°21 del 24/05/04 e definitivamente approvato con D.P.A.P. n°1010 in data 27/12/2007:

1. il suolo riportato in Catasto Terreni di questo Comune al foglio 1, particella 1552, ricade in zona "C 167 - già approvata";

-Che su tale suolo, non insistono vincoli paesaggistici, archeologici, architettonici, storici, ambientali ed idrogeologico;

Lo stesso, non è gravato di livelli o censi di uso civico e non ricade in ambito e aree demaniale.

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

Così come da verbale di sopralluogo del **24/03/2026**, a tale data l'immobile pignorato risultava occupato dalla sig.ra xxx

a mezzo C.I. n. xxxxxxxxxxxxxxxx

orza di contratto di locazione registrato in dat

Come si evince dal verbale di sopralluogo del **24/03/2026**, in precedenza citato, il debitore eseguito non era presente all'atto del predetto sopralluogo. L'accesso è stato garantito dalla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx che, così come in precedenza generalizzata, detiene in locazione i beni in oggetto.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire **certificato storico di residenza** di entrambi i debitori eseguiti, unitamente agli altri certificati comunali, si riportano in allegato alla presente (Vedi **Allegato 06.2**) la registrazione presso il comune di

Il tutto a far

QUESITO n. 8: *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

Dall'esame della documentazione allegata dal creditore procedente e da quella rintracciata dal sottoscritto C.T.U., reperita presso Uffici Comunali – Catasto – Conservatoria (Vedi **Allegato 5.0,6.1,7.0,7.1,7.2,9.0**), non sono emersi ulteriori vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare si conferma in questa sede che:

- Dalle Visure Ipotecarie effettuate presso la Competente Conservatoria **non risultano** pendenze per ulteriori procedimenti giudiziari civili;
- Da quanto a conoscenza dello scrivente C.T.U., che ha provveduto a recuperare presso i comuni competenti tutta la documentazione necessaria, **non vi sono** convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Così come emerso dal Certificato di Matrimonio, emesso dal Comune di **Napoli (NA)**, [REDACTED] il sig. **XXXXXXXXXXXXXXXX** con c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXX**, ha contratto matrimonio con la sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXX** con c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXX** in [REDACTED]
- Nel momento in cui hanno contratto matrimonio, gli sposi, ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del codice civile hanno scelto il regime della **separazione nei loro rapporti patrimoniali**;
- **Non risultano** provvedimenti impositivi di vincoli storico – artistici;
- Dai Registri Immobiliari consultati **non è emerso** alcun atto impositivo di servitù.

In caso di confronti e ulteriori approfondimenti degli aspetti qui richiamati si invita l'Onorevole Giudicante a visionare la documentazione allegata in calce alla presente.

QUESITO n. 9: *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. **22791** del **23/04/20026**, inerente lo strumento urbanistico attualmente vigente sul territorio di **MELITO DI NAPOLI (NA)** l'immobile ricade, sotto un profilo urbanistico, in "**Zona C167 – già approvata**" di cui P.R.G. vigente approvato con D.P.A.P. n. 12 in data 06/10/1987 e variante puntuale al

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

P.R.G. adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 24/05/2004 e definitivamente approvato con D.P.A.P. n. 1010 in data 27/12/2007. Sul punto si specifica che, dall'analisi delle NTA attualmente vigenti, per la zona urbanistica in questione **non sono pendenti** vincoli paesaggistici, archeologici, architettonici, storici, ambientali ed idrogeologico. (Vedi **Allegato 06.1**)

Come si evince dalla certificazione prot. n. **PG/0336963/2026** del **07/04/2026**, emessa dalla Regione Campania, la particella su cui sorge l'immobile oggetto della presente **NON VI SONO** terreni gravati da usi civici e **NON RICADE** su suolo demaniale. (Vedi **Allegato 07.2**)

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

QUESITO n. 10: *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

Come già ampiamente discusso e dimostrato tramite la documentazione, raccolta presso gli enti preposti, e allegata alla presente relazione. **Sui beni pignorati non gravano pesi ed oneri di altro tipo.**

QUESITO n. 11: *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*

Si ricorda in questa sede, come già enunciato precedentemente, che nel fabbricato dove è allocato l'immobile oggetto del presente procedimento **risulta costituito** in condominio. Ration per cui, lo scrivente ha provveduto a contattare l'Amministratore PT, recependo in data **25 marzo 2026** la documentazione posta in allegato alla presente. (Vedi **Allegato 07.1**) A valle di ciò, si può tranquillamente affermare che:

- Con riferimento agli immobili oggetto di esecuzione, le quote ordinarie emesse dall'Amministratore PT risultano così scandite: 1) Esercizio 2025 - Ad oggi risultano scadute rate pari a **2.764,97 €**; 2) Esercizio 2026 - Ad oggi risultano scadute rate pari a **100,19 €**;

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

- Con riferimento agli immobili oggetto di esecuzione, le quote straordinarie emesse dall'Amministratore PT risultano così scandite: 1) Messa in Sicurezza CTP - Ad oggi risultano scadute rate pari a **11,01 €**;
- Così come da bilancio ricevuto, sugli immobili in oggetto, vi è una quota condominiale annua pari a **582,24 €** (*cinquecentottantadue/24*) e, dunque, una quota pensile pari a **48,52 €** (*quarantotto/52*);
- **Non ci sono** ulteriori procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Inoltre si specifica che sono stati recepiti sia il regolamento condominiale, nonché, le tabelle millesimali attualmente vigenti.

QUESITO n. 12: *procedere alla valutazione dei beni.*

Stimare l'immobile equivale a formulare un giudizio di valore che deve essere oggettivo, condizionato a particolari situazioni concrete e pur tuttavia generalmente valido, pertanto deve basarsi sul concetto di ordinarietà. Punto principale del presente quesito è quello di determinare il valore di mercato del compendio oggetto della presente relazione.

La stima del valore di mercato di immobili con aree esterne, esclude esplicitamente l'impiego del procedimento monoparametrico basato su un unico parametro di stima, perché comprende due tipi di superfici: **Le superfici del fabbricato e le aree esterne.**

Nella migliore prassi professionale, la valutazione degli immobili si svolge con i tre procedimenti di stima: **“market approach”, “income approach” e “cost approach”**, questi compendiano la valutazione riferendola rispettivamente al mercato, alla redditività e alle componenti degli immobili.

Il **market approach** è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

Il MCA può essere applicato per tutti i tipi di immobili, a condizione che si rilevi un numero sufficiente e veritiero di transazioni recenti, ed è logico dedurre che maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori saranno le condizioni di svolgimento della stima, come anche sarà più verosimile il risultato.

Il **income approach** stima per capitalizzazione del reddito o stima analitica o stima reddituale o metodo finanziario, comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici in valore capitale. Si utilizza l'Income Approach quando non si hanno a disposizione sufficienti e/o recenti dati dal mercato delle compravendite per poter utilizzare il Market Comparison Approach oppure nella verifica del valore di stima ottenuto con altri procedimenti.

Il **cost approach** è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione (o riproduzione) dell'edificio eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. L'impiego del Cost approach è suggerito nella stima di immobili speciali, di beni immobili che hanno un mercato limitato, di aziende agricole e industriali.

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard estimativi internazionali, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adequata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (*International Valuation Standards, IVS*)

La misura delle superfici degli immobili è stata svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle Valutazioni immobiliari". Per l'analisi estimativa è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato.

Segmento di Mercato

Attraverso le indagini svolte, si sono rintracciati immobili dello stesso segmento di mercato di quelli in oggetto, ubicati nella zona di quello in oggetto o in quelle limitrofe. Sono state

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

anche effettuate visure su contratti di compravendita, che purtroppo per la zona sono scarsi e riportano valori alquanto discordanti dai valori medi riscontrati dall'Agenzia delle Entrate e dalle Agenzie di settore presenti in zona. Tali valori unitari sono stati quindi esclusi per inammissibilità degli stessi.

Il segmento di mercato è formato da **unità residenziali prevalentemente PLURIFAMILIARI**, con destinazione d'uso **residenziale**, dotati di servizi e pertinenze dirette situati in zona urbanistica in adiacente al centro urbano del comune di **MELITO DI NAPOLI**.

L'attuale fase di mercato è da considerarsi in contrazione. Nel segmento di mercato sono stati rilevati innumerevoli immobili simili e comparabili **alla tipologia di immobile che va a comporre la massa oggetto di esecuzione**. Avendo fatto una panoramica sui tre metodi di confronto maggiormente utilizzati nella consuetudine professionale, in questa sede si va ad indicare quello che il metodo che sarà utilizzato all'interno della presente. Trattandosi di immobili con caratteristiche, *strutturali – tipologiche – impiantistiche – architettoniche* estremamente comuni nell'area del comune di **MELITO DI NAPOLI**, in particolar modo nella zona adiacente al centro storico, e che le transazioni immobiliari che coinvolgono immobili con caratteristiche simili sono all'ordine del giorno, si è scelto di utilizzare il metodo del **market approach**. Entriamo adesso nel vivo della stima andando ad operare in prima battuta il **Market Comparison approach**.

Le Unità di Confronto - VALORI OMI

Per poter ricavare il Valore Unitario Minimo ed il Valore Unitario Massimo da poi far interagire con la Superficie Commerciale, calcolate in seguito, saranno percorse strade differenti.

In prima istanza sono stati utilizzati i dati riportati e catalogati **dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate**, per il comune di **MELITO DI NAPOLI (NA)** ed ovviamente è stato verificato in quale "fascia OMI" ricade il bene **oggetto di esecuzione**. I dati caratterizzanti di tale zona sono i seguenti:

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

	Tipologia	Descrizione
1	Provincia	NAPOLI
2	Comune	MELITO DI NAPOLI
3	Fascia/ZONA	Periferica/PERIFERIA EST: VIA COLOMBO, VIA MORO, VIA DI GIACOMO
4	Codice Zona	D3
5	Tipologia Prevalente	Abitazioni Civili
6	Destinazione d'Uso	Residenziale

La banca dati suddivide le tipologie edilizie in **quattro** principali categorie: **residenziale**, **commerciale**, **terziaria**, **produttiva**, che individuano completamente l'intero mercato immobile. Ad ogni categoria sono associati due valori, che indicano rispettivamente, in riferimento al mq, unità di misura di riferimento, il valore unitario di mercato minimo ed il valore unitario di mercato massimo, e che individuano il range entro il quale la valutazione di un determinato bene appartenente ad una determinata categoria può variare, in occasione di una trattativa di compravendita.

Considerato che la massa considerata è esclusivamente ad uso **residenziale** vengono di seguito riportati i dati OMI riferiti alla tipologia. I dati ricavati dall'Osservatorio Immobiliare si riferiscono agli anni **2025 e 2023** per la tipologia **residenziale**. Per agevolare il lettore e dare un'immediata rispondenza dei dati ricavati, si riportano di seguito in forma tabellare i valori catalogati:

	Anno	Semestre	VM min	VM max	VM med
1	2025	Primo	620,00 €	950,00 €	785,00 €
2	2025	Secondo	640,00 €	980,00 €	810,00 €
3	2024	Primo	620,00 €	950,00 €	785,00 €
4	2024	Secondo	620,00 €	950,00 €	785,00 €
5	2023	Primo	600,00 €	920,00 €	760,00 €
6	2023	Secondo	620,00 €	950,00 €	785,00 €

Valore Medio TOTALE	785,00 €
---------------------	----------

	Anno	Semestre	VM min	VM max	VM med
1	2025	Primo	2,10 €	3,20 €	2,65 €
2	2025	Secondo	2,10 €	3,30 €	2,70 €
3	2024	Primo	2,10 €	3,20 €	2,65 €
4	2024	Secondo	2,10 €	3,20 €	2,65 €
5	2023	Primo	1,90 €	2,80 €	2,35 €
6	2023	Secondo	2,10 €	3,20 €	2,65 €

Valore Medio TOTALE	2,61 €
---------------------	--------

Come si può osservare dalle tabelle riportate tra la rilevazione effettuata sul **secondo semestre del 2025** e quella effettuata sul **primo semestre del 2023**, i dati sono pressochè costanti. A valle di queste considerazioni e dei dati raccolti e riportati, si può

affermare di poter utilizzare un valore unitario di mercato *medio* pari a **785,00 €** (Vedi **Allegato 08.1**)

Le Unità di Confronto - VALORI BORSINO IMMOBILIARE

Come già preannunciato in premessa, nonché già effettuato al punto precedente, sono stati reperiti i valori di mercato, per immobili paragonabili a quelli oggetto di causa. In questo caso, come parametro di riferimento è stato usato il **BORSINO IMMOBILIARE**, all'interno del quale si possono apprezzare i dati ricavati dalle ultime compravendite effettuate nel settore di mercato in cui è allocato il sub, con specifico riferimento all'aria territoriale su cui insiste il compendio oggetto del contendere.

Si riporta di seguito, in maniera puntuale, uno stralcio dei valori ricavati:

Abitazioni in stabili di fascia media			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità <i>nella media</i> di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 872	Euro 1.171	Euro 1.469	

A valle di queste considerazioni e dei dati raccolti e riportati, si può affermare di poter utilizzare un valore unitario di mercato *medio* pari a **1.171,00 €** (Vedi **Allegato 08.2**)

Le Unità di Confronto – IMMOBILIARE.IT

L'ultima fonte utilizzata, per attingere possibili valori comparabili è il sito di settore **"immobiliare.it"** il quale rappresenta un riferimento cardine per gli annunci immobiliari. Di seguito, in forma tabellare, i valori principali ricavati dall'ispezione effettuata:

A seguire i valori **comparabili** per gli il compendio di Via **Enrico De Nicola** n.3, sono i seguenti:

	Indirizzo	Riferimento	Data	Prezzo Totale	Superficie	Prezzo Unitario
1	Via S. Di Giacomo n. 17	61182933	25/02/2026	145 000,00 €	102,00	1 421,57 €
2	Via E. De Nicola n. 3	61190826	13/04/2026	135 000,00 €	107,00	1 261,68 €
3	Via E. De Nicola n. 3	61130450	13/04/2026	149 000,00 €	127,00	1 173,23 €
4	Via E. De Nicola n. 3	60957017	27/01/2026	135 000,00 €	100,00	1 350,00 €
5	Via E. De Nicola n. 3	1134507	26/02/2025	145 000,00 €	114,00	1 271,93 €
6	Via E. De Nicola n. 3	EK-102987262	18/01/2026	149 000,00 €	95,00	1 568,42 €
Valore Medio TOTALE						1 341,14 €

A valle di queste considerazioni e dei dati raccolti e riportati, si può affermare di poter utilizzare un valore unitario di mercato *medio* pari a **1.341,14 €** (Vedi **Allegato 08.3**)

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

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali. Con riferimento al bene oggetto della presente trattazione, si assume un valore di superficie commerciale, così calcolato:

Calcolo Superficie Commerciale Foglio 1 Particella 1552 Sub. 191

Ambiente	Sup. Rilevata	Sup. Calpestabile	Coeff. Omog.	Sup. Commerciale
1 Cucina/Salone	28,37	1,1	1	31,21
2 Terrazzino	10,81	1,1	0,25	2,97
3 Camera Letto	12,18	1,1	1	13,40
4 Disimpegno	2,98	1,1	0,35	1,15
5 Ripostiglio	3,37	1,1	0,35	1,30
6 Bagno	6,34	1,1	0,35	2,44
7 Camera Letto	15,86	1,1	1	17,45

Totale Sup. Commerciale	69,91
-------------------------	--------------

Calcolo Superficie Commerciale Foglio 1 Particella 1552 Sub. 105

Ambiente	Sup. Rilevata	Sup. Calpestabile	Coeff. Omog.	Sup. Commerciale
1 Box Auto	20,4	1,1	0,45	10,10

Totale Sup. Commerciale	10,10
-------------------------	--------------

Una volta fatto il punto su quelle che sono le superfici commerciali totali da considerare, si potrà entrare nel merito del procedimento di stima, questo sarà basato sull'interazione tra i valori di mercato calcolati, quelli derivanti dall'**Osservatorio Immobiliare**, nonché quelli derivanti dal **BORSINO IMMOBILIARE** della Provincia di **NAPOLI** ed in ultimo attinti da listini di settore come **immobiliare.it**. La media degli stessi si assume pari a:

Riferimento	Valore Medio
1 Borsino Immobiliare - Valore Medio Compravendite - Residenziale	1 171,00 €
2 Immobiliare.it - Valore Medio Compravendite - Residenziale	1 341,14 €
3 OMI - Valore Medio Compravendite - Residenziale	785,00 €

a Valore Medio Totale - Compravendite - RESIDENZIALE	1 099,05 €
--	-------------------

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

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

- Per stato d'uso **medio/alto** un deprezzamento del **10%**, legato unicamente all'**usura del tempo**, con relativo coefficiente correttivo pari a **0,90**;
- Per stato d'uso **medio/basso** un deprezzamento del **15%**, legato unicamente all'**usura del tempo**, con relativo coefficiente correttivo pari a **0,85**;

Ragion per cui, ne deriva che il più probabile valore di mercato si assume pari a:

	Comune	Indirizzo	F.	P.III	S.	Sup. Comm.	Val. Uni. Medio	Coeff. Corr.	Valore Totale
1	Melito di Napoli (NA)	Via E. De Nicola n. 3	1	1552	191	69,91	1 099,05 €	0,90	69 150,53 €
2	Melito di Napoli (NA)	Via E. De Nicola n. 3	1	1552	105	10,10	1 099,05 €	0,85	9 433,48 €
Valore Immobiliare									78 584,01 €

Il prezzo di vendita, pari a **78.584,01 €**, appena determinato viene sottoposto ad ulteriore decurtazione pari al **5%** dell'importo calcolato, ai sensi dell'art. **art 568 cpc comma 3**.

Ragion per cui il prezzo totale di vendita si assume pari a:

78.584.01 € x 0,95 = **74.654,80 €**

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

Gli immobili non sono stati pignorati pro quota, ma per intero. In tal caso non si configura alcun progetto di separazione. Come si evince dalla presente trattazione e, ovviamente il tutto supportato e suffragato dal materiale recuperato presso gli enti preposti ed allegato alla presente, **il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa.**

QUESITO n. 14: *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

Prima di entrare nel merito del quesito su richiamato si invita chi legge, per una più ampia visione ed approfondimento, a visionare le certificazioni reperite presso gli enti competenti e riportate in allegato alla presente. (Vedi **Allegato 07.0**)

- a) **Alla data attuale**, come si evince dal certificato emesso dal Comune di **Napoli (NA)**, per ciò che attiene la residenza anagrafica di **entrambi** i debitori esegutati, si constata la seguente situazione: il sig. **XXXXXXXXXXXXXXXX** con c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXX**,

mbi residenti in
Hanno trasferito

la loro residenza, in tale sede,

- b) **Alla data attuale**, come si evince dal certificato emesso da [REDACTED] il sig. **XXXXXXXXXXXXXXXX** con c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXX**, ed il sig. **XXXXXXXXXXXXXXXX** con c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXX**, sono [REDACTED] Contestualmente, in tale sede, gli sposi ai sensi dell'art. 162, secondo comma del cod. civi. Hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

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

<<<<<<<<<<<<<<

>>>>>>>>>>>>

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

Come ordinato dal Giudice dell'esecuzione provvedo:

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

CONCLUSIONI –

Il sottoscritto esperto estimatore, tenuto conto di quanto sopra esposto ed ad esaurimento dell'incarico ricevuto, ringrazia la S.V.III.ma per la fiducia accordatami e rassegna la presente relazione, nonché tutti gli allegati richiesti, rimanendo a completa disposizione per ogni ed eventuale ulteriore chiarimento in merito.

Il presente elaborato, si compone di **30 pagine + 1**, oltre a tutti gli allegati.

Qualiano, 06/05/2026

Con Osservanza,

f.to digitalmente

Ing. Antonio Di Fiore

Allegati:

- 01.0 - Verbali Accesso
- 02.1 - Foto Sopralluogo del 24 03 2026
- 02.2 - Foto Sopralluogo del 09 04 2026
- 03.1 - Rilievo Stato dei Luoghi
- 03.2 - Tavola Grafica
- 04.0 - Atto Notaio Ferrara del [REDACTED] con rep.

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

04.1 - Atto Notaio Ferrara d [REDACTED] on rep. [REDACTED]

04.2 - Atto Notaio Rondino [REDACTED] on rep. [REDACTED]

05.0 - Documentazione Catastale

06.0 - UTC Melito di Napoli - Documentazione Urbanistica

06.1 - UTC Melito di Napoli [REDACTED]

07.0 - Certificazioni COMUNALI del 01 04 2026

07.1 - Certificazione AMMINISTRATORE PT

07.2 - Certificazione USI CIVICI

07.3 - Contratto di Locazione

08.0 - Valori Comparabili – RIASSUNTO

08.1 - Valori Comparabili – OMI

08.2 - Valori Comparabili – BORSINO

08.3 - Valori Comparabili - IMMOBILIARE.it

09.0 - Ispezioni Ipotecarie del 14 03 2026