

Appartamento al settimo piano interno n.27 con box auto al secondo piano interrato interno n.10 e cantinola al secondo piano interrato

interno n.3 - scala C - Lotto B - Edificio 3 - Parco Aurora
via Enrico De Nicola n.3, Melito di Napoli (Na)

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N°364/23 R.G.E.

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO AL SETTIMO PIANO INTERNO N.27

BOX AUTO AL SECONDO PIANO INTERRATO INTERNO N.10

CANTINOLA AL SECONDO PIANO INTERRATO INTERNO N.3

SCALA C - LOTTO B - EDIFICIO 3 - PARCO AURORA

VIA ENRICO DE NICOLA N. 3

MELITO DI NAPOLI (NA)

N.C.E.U. - FOGLIO 1 PARTICELLA 1552 - SUB 972

N.C.E.U. - FOGLIO 1 PARTICELLA 1552 - SUB 1008

N.C.E.U. - FOGLIO 1 PARTICELLA 1552 - SUB 1018

G.E. Dr.ssa ANNAMARIA BUFFARDO

L'Esperto Stimatore

Dr. Ing. Enrico Rossetti

S.S. 87 Sannitica n°77

81100 Vaccheria - Caserta

Tel/fax 08231542355

Cell. 3392151953

E-mail ingenricorossetti@libero.it

P.E.C. enrico.rossetti@ordingce.it

Aprile 2024

Appartamento al settimo piano interno n.27 con box auto al secondo piano interrato interno n.10 e cantinola al secondo piano interrato

interno n.3 - scala C - Lotto B – Edificio 3 – Parco Aurora

via Enrico De Nicola n.3, Melito di Napoli (Na)

INDICE

Elenco Allegati	4
1. PREMESSA.....	7
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	7
2.1 Verifica preliminare	7
3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL' INCARICO.....	8
3.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...8	
3.2 QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	10
3.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato ...18	
3.4 QUESITO n. 4: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	19
3.5 QUESITO n. 5: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	24
3.6 QUESITO n. 6: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	25
3.7 QUESITO n. 7: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	25
3.7.1 SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente	26
3.7.2 SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .	29
3.8 QUESITO n. 8: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	30
3.9 QUESITO n. 9: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	30
3.10 QUESITO n. 10: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	30
3.11 QUESITO n. 11: Procedere alla valutazione dei beni	31
3.11.1 Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione	32
3.11.2 Valore di mercato totale e valore di mercato al mq	36

Appartamento al settimo piano interno n.27 con box auto al secondo piano interrato interno n.10 e cantinola al secondo piano interrato

interno n.3 - scala C - Lotto B – Edificio 3 – Parco Aurora

via Enrico De Nicola n.3, Melito di Napoli (Na)

3.11.3	Adeguamenti e correzione della stima	36
3.11.4	Prezzo base d'asta	37
3.12	QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	37
3.13	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	37
3.14	QUESITO n. 14: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	38
3.15	Prospetto riepilogativo finale con indicazione del numero di lotto, diritto posto in vendita, dati identificativi catastali e valore stimato	39
3.15.1	Lotto UNICO - Prezzo a base d'asta: € 140.000,00	39

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Elenco Allegati

1. Verbale di sopralluogo ai beni pignorati del 13/11/2024, del 17/03/2025 e del 02/04/2025;
2. Provvedimento del 31/01/2025 per l'impossibilità ad accedere agli immobili pignorati;
3. Visura catastale storica sub 972, p.lla 1552, foglio 1 in Melito di Napoli;
4. Visura catastale storica sub 1008, p.lla 1552, foglio 1 in Melito di Napoli;
5. Visura catastale storica sub 1018, p.lla 1552, foglio 1 in Melito di Napoli;
6. Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Melito di Napoli;
7. Estratto di mappa del foglio 1 del Comune di Melito di Napoli;
8. Foto del LOTTO UNICO in Melito di Napoli;
9. Planimetrie attuali del LOTTO UNICO;
10. Visura catastale storica ai terreni della p.lla 1552, foglio 1, Melito di Napoli;
11. Frazionamento catastale n.785/92 del 19/02/1992;
12. Planimetria catastale storica sub 972, p.lla 1552, foglio 1 in Melito di Napoli;
13. Planimetria catastale storica sub 1008, p.lla 1552, foglio 1 in Melito di Napoli;
14. Planimetria catastale storica sub 1018, p.lla 1552, foglio 1 in Melito di Napoli;
15. Planimetria delle difformità catastali del sub 972, p.lla 1552, foglio 1 in Melito di Napoli;
16. Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 51854/40310 del 30/10/2023;
17. Atto di assegnazione a socio di cooperativa del 27/12/2006 del LOTTO UNICO;
18. Nota di trascrizione dell'atto di assegnazione a socio di cooperativa nn. 99675/47577 del 29/12/2006 del LOTTO UNICO;
19. Nota di trascrizione della cessione volontaria del terreno in pendenza di procedura espropriativa del 14/10/1993 nn. 31376/24208;
20. Atto di cessione volontaria del terreno in pendenza di procedura espropriativa del 05/07/1993 rep. n.43183;
21. Nota di trascrizione della cessione volontaria del terreno in pendenza di procedura espropriativa del 15/07/1993 nn. 23661/18439;

- 22.**Nota di trascrizione della cessione volontaria del terreno in pendenza di procedura espropriativa del 22/06/1993 nn. 20485/15935;
- 23.**Nota di trascrizione della cessione volontaria del terreno in pendenza di procedura espropriativa del 04/05/1993 nn. 14627/11439;
- 24.**Nota di trascrizione in rettifica della cessione volontaria del terreno in pendenza di procedura espropriativa del 17/058/1993 nn. 16100/12595;
- 25.**Nota di trascrizione della cessione volontaria del terreno in pendenza di procedura espropriativa del 10/03/1993 nn. 7941/6202;
- 26.**Nota di trascrizione accettazione tacita di eredità nn.11615/8995 del 18/03/2016;
- 27.**Atto di cessione volontaria del terreno in pendenza di procedura espropriativa del 02/03/1993 rep. n.42414;
- 28.**Convenzione aggiuntiva per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale del 18/05/1992 rep. n.40299;
- 29.**Convenzione aggiuntiva per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale del 18/05/1992 rep. n.40298;
- 30.**Convenzione aggiuntiva per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale del 18/05/1992 rep. n.40297;
- 31.**Convenzione aggiuntiva per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale del 05/06/1990 rep. n.34178;
- 32.**Convenzione per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale del 10/04/1990 rep. n.33634;
- 33.**Convenzione aggiuntiva per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale del 05/06/1990 rep. n.34179;
- 34.**Convenzione per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale del 10/04/1990 rep. n.33635;
- 35.**Convenzione aggiuntiva per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale del 05/06/1990 rep. n.34180;
- 36.**Convenzione per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale del 10/04/1990 rep. n.33636;
- 37.**Concessione edilizia n.139/90 del 26/06/1990 rilasciata in virtù di convenzione edilizia ex art. 35 della Legge n.865/71;

Appartamento al settimo piano interno n.27 con box auto al secondo piano interrato interno n.10 e cantinola al secondo piano interrato

interno n.3 - scala C - Lotto B - Edificio 3 - Parco Aurora
via Enrico De Nicola n.3, Melito di Napoli (Na)

38. Concessione edilizia in sanatoria n.15/2000 del 19/10/2001;
39. Autorizzazione all'abitabilità prot. n.22397 del 14/11/2001;
40. Planimetria delle difformità urbanistiche del sub 972, p.lla 1552, foglio 1 in Melito di Napoli;
41. Certificato contestuale del debitore esecutato;
42. Quote condominiali mensili comunicate dall'Amministratore;
43. Regolamento di condominio con tabelle millesimali;
44. Comunicazione dell'Amministratore di Condominio sugli insoluti;
45. Delibera condominiale assembleare per lavori di manutenzione straordinaria;
46. Ispezione ipotecaria sulla debitrice esecutata;
47. Ispezione ipotecaria sui subalterni 972, 1008, 1018 della particella 1552, foglio 1 in Melito di Napoli;
48. Nota di iscrizione ipoteca volontaria nn. 99677/40011 del 29/12/2006;
49. Verifica di appartenenza dei beni pignorati al Demanio della Regione Campania;
50. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 1 - confronto di mercato;
51. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 2 - confronto di mercato;
52. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 3 - confronto di mercato;
53. Estratto di matrimonio della debitrice esecutata;
54. Ricevuta di trasmissione via pec della relazione di stima dell'Esperto Stimatore, inviata al creditore procedente;
55. Ricevuta di trasmissione via posta della relazione di stima dell'Esperto Stimatore inviata alla debitrice esecutata.

1. PREMESSA

Il giorno 01/10/2024 innanzi al Giudice dell'Esecuzione, Dr. Antonio Cirma del Tribunale di Napoli Nord – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – il sottoscritto Dr. Ing. Enrico Rossetti prestava il giuramento di rito per l'espletamento dell'incarico nella procedura esecutiva n°364/23 del R.G.E., promossa dal **Banco BPM Spa** (creditore procedente), rappresentata e difesa dall'Avv. Francesco Criscoli, contro la Signora **XXXXXXX** (debitrice esecutata).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 13/11/2024 e sono proseguite nei giorni 17/03/2025 e 02/04/2025 con l'esecuzione dei rilievi visivi, metrici e fotografici ai beni pignorati, così come riportato nei verbali redatti unitamente al custode giudiziario Avv. Giorgia Viola **[all. n. 1]**; si rappresenta che il debitore esecutato ha consentito l'accesso per i rilievi solamente il giorno 02/04/2025, così come comunicato al G.E. il 31/01/2025 **[all. n. 2]**.

2.1 Verifica preliminare

Dalla verifica della documentazione in atti in riferimento ai beni pignorati è emerso che al N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli sono censiti i seguenti immobili:

- Foglio 1 – Particella 1552 – Sub 972 – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 7,0 vani – Rendita € 596,51;
- Foglio 1 – Particella 1552 – Sub 1008 – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 23,00 mq – Rendita € 45,14;
- Foglio 1 – Particella 1552 – Sub 1018 – Categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza 8,00 mq – Rendita € 15,70.

Per tale bene il creditore procedente ha depositato la relazione notarile a firma del Notaio XXXXXXXXXX, con l'elenco delle iscrizioni fino al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 30/10/2023 e con l'elenco della continuità delle trascrizioni degli atti di acquisto a carattere traslativo inter vivos, fino al primo titolo antecedente alla trascrizione del pignoramento del 30/10/2023.

È presente la nota di trascrizione del pignoramento.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

Il pignoramento è stato notificato il 12/09/2024 ai sensi dell'art.140 cpc e si è perfezionato il 02/10/2023 ex art. 143 cpc, l'istanza di vendita è stata depositata il 06/11/2023 unitamente

Appartamento al settimo piano interno n.27 con box auto al secondo piano interrato interno n.10 e cantinola al secondo piano interrato

interno n.3 - scala C - Lotto B - Edificio 3 - Parco Aurora
via Enrico De Nicola n.3, Melito di Napoli (Na)

alla certificazione notarile, ovvero entro il termine di 45 giorni secondo gli articoli 497 e 567 cpc.

È presente l'istanza di vendita depositata nei termini ex art.497 cpc.

È presente la certificazione notarile depositata nei termini ex art.567 cpc.

Non vi sono comproprietari.

Non vi sono pignoramenti antecedenti.

Il pignoramento è stato trascritto contro il debitore esecutato.

Gli immobili pignorati risultano occupati dal marito della debitrice esecutata.

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO

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

Il diritto reale oggetto del pignoramento del LOTTO UNICO è rappresentato dalla **piena proprietà** dell'appartamento al settimo piano interno n. 27 unitamente al box auto al secondo piano interrato interno n.10 ed alla cantinola al secondo piano interrato interno n.3 della scala C del Lotto B dell'Edificio 3 del Parco Aurora sito in Melito di Napoli alla via Enrico De Nicola n.3, censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Melito di Napoli:

- Appartamento al settimo piano interno n.27 della scala C, lotto B, Edificio 3 del Parco Aurora censito al N.C.E.U. - Foglio **1** - Particella **1552** - Sub **972** [all. n. 3];
- Box auto al secondo piano interrato interno n.10 della scala C, lotto B, Edificio 3 del Parco Aurora censito al N.C.E.U. - Foglio **1** - Particella **1552** - Sub **1008** [all. n. 4];
- Cantinola al secondo piano interrato interno n.3 della scala C, lotto B, Edificio 3 del Parco Aurora censito al N.C.E.U. - Foglio **1** - Particella **1552** - Sub **1018** [all. n. 5].

Il diritto reale pignorato coincide a quello in titolarità alla debitrice esecutata, in forza dell'atto di compravendita eseguito con lo stato civile di nubile.

I beni oggetto del pignoramento coincidono con l'identificazione catastale attuale.

Inoltre, a seguito della sovrapposizione [all. n. 6] tra la foto satellitare e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI [all. n. 7], è stata riportata l'individuazione dei beni oggetto del pignoramento (Figure 1 e 2).

Appartamento al settimo piano interno n.27 con box auto al secondo piano interrato interno n.10 e cantinola al secondo piano interrato interno n.3 - scala C - Lotto B – Edificio 3 – Parco Aurora
via Enrico De Nicola n.3, Melito di Napoli (Na)



Figura Foto satellitare dei beni pignorati



Figura 2 Mappa catastale - foglio 1 Comune di Melito di Napoli

Ai fini della vendita per rendere i beni pignorati maggiormente appetibili sul mercato si è costituito il LOTTO UNICO formato dall'appartamento al settimo piano unitamente al box auto ed alla cantinola al secondo piano interrato della scala C del lotto B, dell'Edificio 3 del Parco Aurora sito in Melito di Napoli alla via Enrico De Nicola n.3, rappresentando una tipologia abitativa in un contesto residenziale tipico e molto diffuso nel Comune di Melito di Napoli.

Pertanto, i confini del LOTTO UNICO precedentemente descritto sono:

- Appartamento al settimo piano interno n.27 della scala C del lotto B dell'Edificio 3:
 - A Nord con il sub 1050 della particella 1552 del foglio 1;

Appartamento al settimo piano interno n.27 con box auto al secondo piano interrato interno n.10 e cantinola al secondo piano interrato

interno n.3 - scala C - Lotto B – Edificio 3 – Parco Aurora
via Enrico De Nicola n.3, Melito di Napoli (Na)

- A Sud con il sub 973 della particella 1552 del foglio 1;
- Ad Ovest con il sub 971 della particella 1552 del foglio 1.
- Box auto al secondo piano interrato interno n.10 della scala C del lotto B dell'Edificio 3:
 - A Nord con il sub 1093 della particella 1552 del foglio 1;
 - Ad Est con il passaggio comune di cui al sub 864 della particella 1552 del foglio 1;
 - A Sud con il passaggio comune di cui al sub 864 della particella 1552 del foglio 1;
 - Ad Ovest con il sub 1007 della particella 1552 del foglio 1.
- Cantinola al secondo piano interrato interno n.3 della scala C del lotto B dell'Edificio 3:
 - A Nord con il sub 1006 della particella 1552 del foglio 1;
 - Ad Est con il passaggio comune di cui al sub 864 della particella 1552 del foglio 1;
 - A Sud con il passaggio comune di cui al sub 864 della particella 1552 del foglio 1;
 - Ad Ovest con il sub 1005 della particella 1552 del foglio 1.

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

Il LOTTO UNICO è costituito dall'appartamento al settimo piano interno n. 27 unitamente al box auto al secondo piano interrato interno n.10 ed alla cantinola al secondo piano interrato interno n.3 della scala C del Lotto B dell'Edificio 3 del Parco Aurora sito in Melito di Napoli alla via Enrico De Nicola n.3; I beni pignorati sono, pertanto, accessibili dai mezzi rotabili (Figure 3 - 6).



Figura 3 via Enrico De Nicola ed accesso al Parco Aurora in Melito di Napoli



Figura 4 via Enrico De Nicola ed accesso al Parco Aurora in Melito di Napoli

Appartamento al settimo piano interno n.27 con box auto al secondo piano interrato interno n.10 e cantinola al secondo piano interrato interno n.3 - scala C - Lotto B – Edificio 3 – Parco Aurora
via Enrico De Nicola n.3, Melito di Napoli (Na)



Figura 5 accesso pedonale e carrabile al civico n.3 di via Enrico De Nicola - Parco Aurora in Melito di Napoli



Figura 6 area condominiale ed accesso alla scala C del Lotto B dell'Edificio 3 del Parco Aurora in Melito di Napoli

Il contesto in cui sorgono i beni pignorati è completamente urbanizzato, ovvero gli immobili sono localizzati a due chilometri dall'asse mediano SS 162 e dalla SS 7 bis, ed a pochi metri dal centro del Comune di Melito; inoltre, dagli immobili pignorati sono facilmente raggiungibili i Comuni limitrofi di Giugliano in Campania ed Arzano (Figura 7).

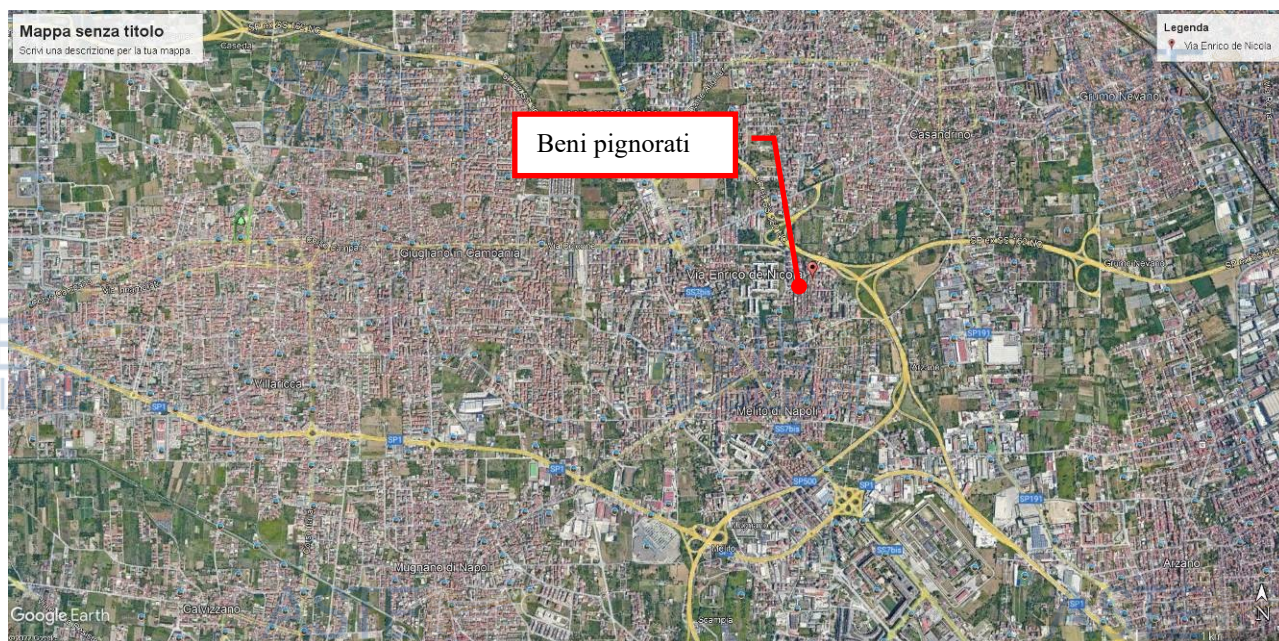


Figura 7 Collocazione dei beni pignorati nel contesto urbano del Comune di Melito di Napoli

Inoltre, il fabbricato in cui sono situati l'appartamento al settimo piano, il box auto e la cantinola al secondo piano interrato pignorati è dotato di un vano scala e di un ascensore che arriva fino al secondo piano interrato ed ha una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi con sette piani fuori terra e due piani interrati. Gli immobili pignorati sono situati all'interno n.27, n.10 e n.3 della scala C del Lotto B dell'Edificio 3 del Parco Aurora e rappresentano una tipologia abitativa tipica e molto diffusa

Appartamento al settimo piano interno n.27 con box auto al secondo piano interrato interno n.10 e cantinola al secondo piano interrato

interno n.3 - scala C - Lotto B – Edificio 3 – Parco Aurora
via Enrico De Nicola n.3, Melito di Napoli (Na)

nel Comune di Melito di Napoli, ovvero trattasi di un parco con più fabbricati con spazi comuni condominiali.

Il LOTTO UNICO è composto da un appartamento situato al settimo piano, interno n.27 con il box auto all'interno n.10 e la cantinola all'interno n.3 del secondo piano interrato della scala C del lotto B dell'Edificio 3 suddiviso in un salone, una cucina, due camere da letto, un disimpegno, due bagni, due verande, un balcone; completano il LOTTO UNICO un box auto all'interno n.10 ed una cantinola all'interno n.3 raggiungibili mediante l'ascensore, il vano scala e la rampa carrabile **[all. n. 8]** (Figure 8 - 31).



Figura 8 facciata ovest del Fabbricato B3 del lotto B del parco Aurora in Melito di Napoli



Figura 9 facciata ovest del Fabbricato B3 del lotto B del parco Aurora in Melito di Napoli



Figura 10 accesso al fabbricato - scala B3 del Parco Aurora

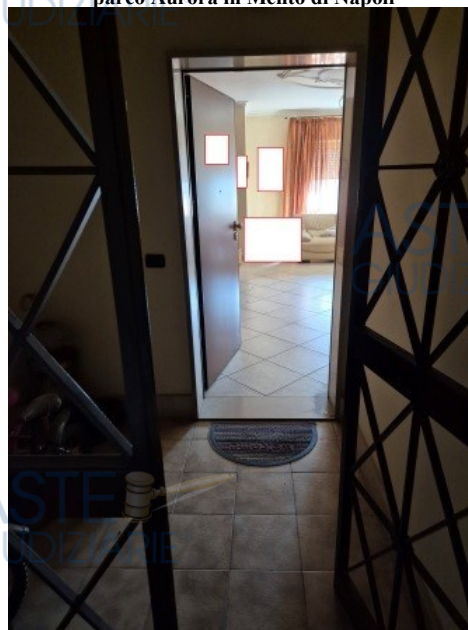


Figura 11 accesso all'appartamento al settimo piano pignorato tramite area condominiale occupata sine titolo

Appartamento al settimo piano interno n.27 con box auto al secondo piano interrato interno n.10 e cantinola al secondo piano interrato

interno n.3 - scala C - Lotto B - Edificio 3 - Parco Aurora
via Enrico De Nicola n.3, Melito di Napoli (Na)

Figura 12 salone dell'appartamento al settimo piano

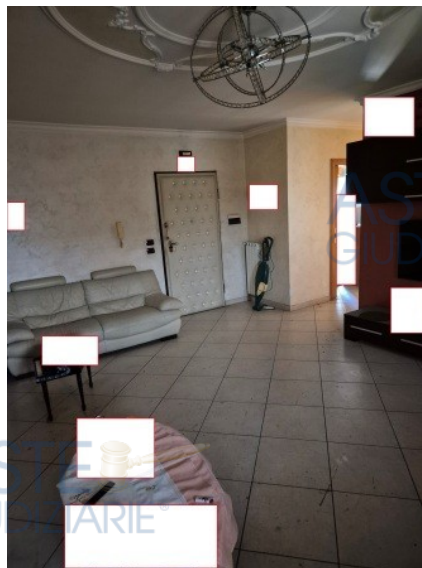


Figura 13 salone dell'appartamento al settimo piano

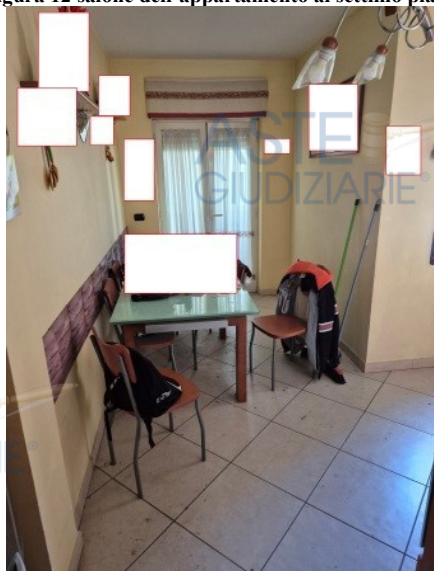


Figura 14 cucina dell'appartamento al settimo piano



Figura 15 cucina dell'appartamento al settimo piano

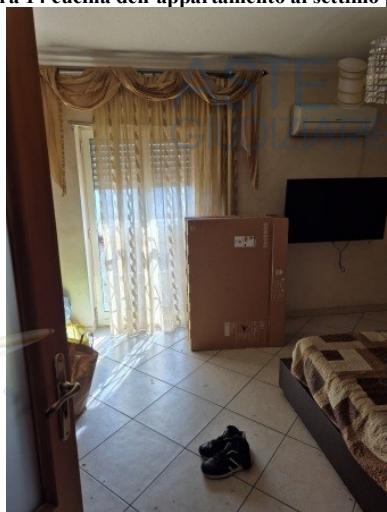


Figura 16 camera da letto 1 dell'appartamento al settimo piano



Figura 17 camera da letto 1 dell'appartamento al settimo piano

Appartamento al settimo piano interno n.27 con box auto al secondo piano interrato interno n.10 e cantinola al secondo piano interrato

interno n.3 - scala C - Lotto B - Edificio 3 - Parco Aurora
via Enrico De Nicola n.3, Melito di Napoli (Na)

Figura 18 camera da letto 2 dell'appartamento al settimo piano



Figura 19 camera da letto 2 dell'appartamento al settimo piano



Figura 20 disimpegno dell'appartamento al settimo piano



Figura 21 disimpegno dell'appartamento al settimo piano



Figura 22 bagno 1 dell'appartamento al settimo piano



Figura 23 bagno 2 dell'appartamento al settimo piano

Appartamento al settimo piano interno n.27 con box auto al secondo piano interrato interno n.10 e cantinola al secondo piano interrato

interno n.3 - scala C - Lotto B - Edificio 3 - Parco Aurora
via Enrico De Nicola n.3, Melito di Napoli (Na)

Figura 24 veranda 1 dell'appartamento al settimo piano



Figura 25 veranda 2 dell'appartamento al settimo piano



Figura 26 balcone dell'appartamento al settimo piano



Figura 27 balcone dell'appartamento al settimo piano



Figura 28 accesso al box auto interno n.10 al secondo piano interrato



Figura 29 box auto interno n.10 al secondo piano interrato

Appartamento al settimo piano interno n.27 con box auto al secondo piano interrato interno n.10 e cantinola al secondo piano interrato

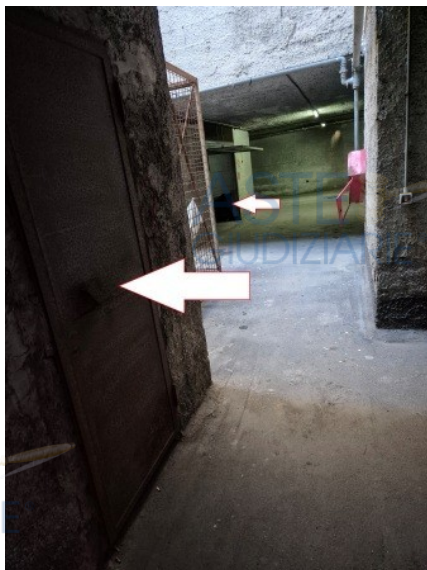
interno n.3 - scala C - Lotto B - Edificio 3 - Parco Aurora
via Enrico De Nicola n.3, Melito di Napoli (Na)

Figura 30 accesso alla cantinola interno n.3 ed al box auto interno n.10 al secondo piano interrato



Figura 31 accesso alla cantinola interno n.3 al secondo piano interrato

Dalle planimetrie [all. n. 9] del LOTTO UNICO è stato possibile dedurre per l'appartamento al settimo piano una superficie utile interna complessiva di 101,60 mq, oltre al balcone di 18,00 mq, al box auto di 30,00 mq ed alla cantinola di 7,70 mq ovvero (Figura 32):

- ***Appartamento al settimo piano - altezza utile interna di 2,70 m***

- Salone della superficie di 32,20 mq;
- Cucina della superficie di 13,70 mq;
- Camera da letto 1 della superficie di 18,70 mq;
- Camera da letto 2 della superficie di 13,30 mq;
- Disimpegno della superficie di 6,90 mq;
- Bagno 1 della superficie di 5,60 mq con altezza utile interna di 2,60 m;
- Bagno 2 della superficie di 4,30 mq con altezza utile interna di 2,60 m;
- Veranda 1 della superficie di 4,60 mq;
- Veranda 2 della superficie di 2,30 mq;
- Balcone della superficie di 18,00 mq.

- ***Box auto al secondo piano interrato - altezza utile interna di 2,70 m***

- Box auto della superficie di 30,00 mq.

- ***Cantinola al secondo piano interrato - altezza utile interna di 2,70 m***

- Box auto della superficie di 7,70 mq.

Appartamento al settimo piano interno n.27 con box auto al secondo piano interrato interno n.10 e cantinola al secondo piano interrato

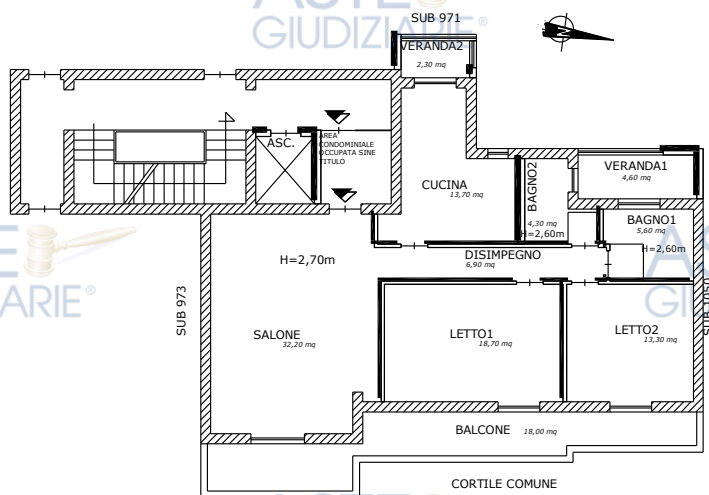
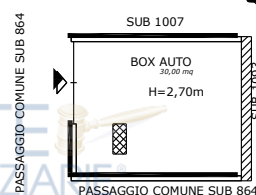
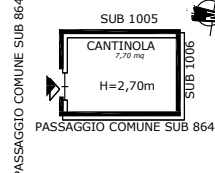
interno n.3 - scala C - Lotto B – Edificio 3 – Parco Aurora
via Enrico De Nicola n.3, Melito di Napoli (Na)LOTTO UNICO
APPARTAMENTO AL SETTIMO PIANO CON BOX
AUTO E CANTINOLA AL SECONDO PIANO
INTERRATO
PARTICELLA 1152 SUB 972, SUB 1008, 1018PLANIMETRIA APPARTAMENTO AL SETTIMO PIANO
INTERNO N.27 - PARTICELLA 1552 SUB 972PLANIMETRIA BOX AUTO AL
SECONDO PIANO
INTERRATO INTERNO N.10 -
PARTICELLA 1552 SUB 1008PLANIMETRIA
CANTINOLA AL
SECONDO PIANO
INTERRATO INTERNO
N.3 - PARTICELLA
1552 SUB 1018

Figura 32 planimetria dell'appartamento al settimo piano con il box auto e la cantinola al secondo piano interrato

Il LOTTO UNICO rientra nel contesto condominiale del Parco Aurora e, pertanto, condivide con le restanti unità immobiliari tutti gli spazi comuni quale androne, vano scala, ascensore ed aree esterne condominiali; è stata occupata una parte condominiale sine titolo con una cancellata che dovrà essere rimossa.

Ai fini della determinazione della superficie commerciale si sono utilizzati i seguenti coefficienti:

- $C = 1,00$ per tutti gli ambienti interni all'appartamento al settimo piano;
- $C = 0,65$ per il ripostiglio esterno;
- $C = 0,45$ per il box auto e la cantinola.
- $C = 0,25$ per il balcone.

Applicando ciascun coefficiente ad ognuno delle superficie determinate, si ha che la superficie commerciale è pari a **120,65 mq**.

L'appartamento si trova in buone condizioni di manutenzione e sono necessari degli eventuali interventi di manutenzione ordinaria.

L'impianto elettrico è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08) ed il costo necessario per una revisione generale è stimabile in € 1.000,00.

Appartamento al settimo piano interno n.27 con box auto al secondo piano interrato interno n.10 e cantinola al secondo piano interrato

interno n.3 - scala C - Lotto B - Edificio 3 - Parco Aurora
via Enrico De Nicola n.3, Melito di Napoli (Na)

L'appartamento è privo dell'attestato di prestazione energetica ed il costo necessario per l'acquisizione è pari ad € 300,00.

3.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Il LOTTO UNICO è costituito dall'appartamento al settimo piano interno n. 27 unitamente al box auto al secondo piano interrato interno n.10 ed alla cantinola al secondo piano interrato interno n.3 della scala C del Lotto B dell'Edificio 3 del Parco Aurora sito in Melito di Napoli alla via Enrico De Nicola n.3 e sono censiti al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Melito di Napoli:

Dati catastali attuali e storici del sub 972 della particella 1552 del foglio 1 [all. n. 3]

- Dal 08/04/1998 - Comune di Melito di Napoli - N.C.E.U. - Foglio 1 - Particella 1552 - Sub 972.

Dati catastali attuali e storici del sub 1008 della particella 1552 del foglio 1 [all. n. 4]

- Dal 18/07/2003 - Comune di Melito di Napoli - N.C.E.U. - Foglio 1 - Particella 1552 - Sub 1008.

Dati catastali attuali e storici del sub 1018 della particella 1552 del foglio 1 [all. n. 5]

- Dal 18/07/2003 - Comune di Melito di Napoli - N.C.E.U. - Foglio 1 - Particella 1552 - Sub 1018.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è la particella 1552 del foglio 1, ottenuta dalle originari particelle 1260 (ex p.lla 72/b), 1226 (ex p.lla 172/a), 1227 (ex p.lla 172/b), 1228 (ex p.lla 172/c), 1262 (ex p.lla 124/b), 1268 (ex p.lla 127/b), 1270 (ex p.lla 128/b), 1266 (ex p.lla 126/b), 1264 (ex p.lla 125/b), 1231 (ex p.lla 123/a), 1233 (ex p.lla 173/b), 1232 (ex p.lla 123/b), 1229 (ex p.lla 122/a), 1234 (ex p.lla 173/c), 1236 (ex p.lla 174/b), 1235 (ex p.lla 174/a), 1223 (ex p.lla 11/c), 1224 (ex p.lla 11/d) [all. n. 10] a seguito del frazionamento n.785/92 del 19/02/1992 [all. n. 11].

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di acquisto e nella relativa nota di trascrizione, coincidono con quelli attuali.

Il box auto e la cantinola al secondo piano interrato hanno la planimetria catastale cui è conforme lo stato dei luoghi [all. n. 12, 13]; l'appartamento al settimo piano è dotato della planimetria catastale [all. n. 14], cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine all'abbattimento di un parapetto sul balcone per renderlo unico, alla differente distribuzione

Appartamento al settimo piano interno n.27 con box auto al secondo piano interrato interno n.10 e cantinola al secondo piano interrato

interno n.3 - scala C - Lotto B - Edificio 3 - Parco Aurora
via Enrico De Nicola n.3, Melito di Napoli (Na)

interna degli ambienti per l'unione di due camere da letto e per la presenza delle due verande
[all. n. 15] (Figure 33 e 34).

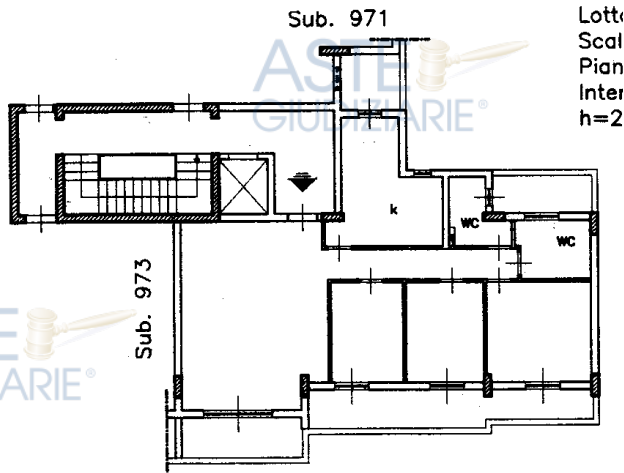


Figura 33 planimetria catastale dell'appartamento al settimo piano pignorato

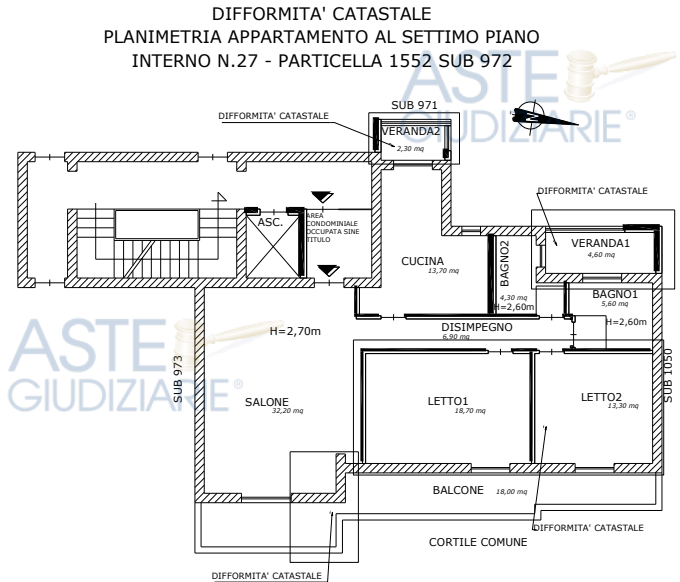


Figura 34 planimetria delle difformità catastali dell'appartamento pignorato al settimo piano

Per procedere alla regolarizzazione della planimetria catastale dell'appartamento al settimo piano è necessario eseguire una procedura doc.fa ed il costo, comprensivo degli onorari tecnici e delle spese vive, è stimabile in € 400,00.

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

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativamente al LOTTO UNICO, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 30/09/2023, trascritto il **30/10/2023** ai nn. 51854/40310 **[all. n. 16]**, contro XXXXXXXX (debitrice esecutata) ed a favore del Banco BPM Spa (creditore procedente), relativamente all'appartamento al settimo piano interno n.27, al box auto al secondo piano interrato interno n.10 ed alla cantinola al secondo piano interrato interno n.3, scala C del lotto B, dell'Edificio 3, censiti nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 972, 1008 e 1018, per la quota di 1000/1000 pervenuta alla debitrice esecutata per assegnazione a socio di cooperativa eseguito con lo stato civile di nubile; pertanto, trattasi di bene personale.

- **Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO UNICO:**

Appartamento al settimo piano interno n.27 con box auto al secondo piano interrato interno n.10 e cantinola al secondo piano interrato

interno n.3 - scala C - Lotto B - Edificio 3 - Parco Aurora
via Enrico De Nicola n.3, Melito di Napoli (Na)

- **Atto di assegnazione a socio di cooperativa** del 27/12/2006 **[all. n. 17]**, trascritto il 29/12/2006 ai nn. 99675/47577 [all. n. 18], contro CO.P.E.C. consorzio per l'edilizia cooperativa a r.l. ed a favore di XXXXXXXX (debitrice esecutata), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al settimo piano interno n.27, al box auto al secondo piano interrato interno n.10 ed alla cantinola al secondo piano interrato interno n.3, scala C del lotto B, dell'Edificio 3, censiti nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 972, 1008 e 1018, per la quota di 1000/1000 pervenuta alla debitrice esecutata per assegnazione a socio di cooperativa eseguito con lo stato civile di nubile;
- **Atto di cessione volontaria del terreno in pendenza di procedura espropriativa** del 29/09/1993 rep. n.43596, trascritto il 14/10/1993 ai nn.31376/24208 [all. n. 19] contro XXXXXXXX ed a favore di CO.P.E.C. arl, relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati, censito nel N.C.T. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particelle 1264 (ex p.lla 125/b), 1266 (ex p.lla 126/b), giusto frazionamento n.758/92 del 19/02/1992 ed il terreno censito nel N.C.T. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particelle 16;
- **Atto di cessione volontaria del terreno in pendenza di procedura espropriativa** del 05/07/1993 rep. n.43183 **[all. n. 20]**, trascritto il 15/07/1993 ai nn.23661/18439 [all. n. 21] contro XXXXXXXX ed a favore di CO.P.E.C. arl, relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati, censito nel N.C.T. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particelle 1260 (ex p.lla 72/b), 1226 (ex p.lla 172/a), 1227 (ex p.lla 172/b), 1228 (ex p.lla 172/c) giusto frazionamento n.758/92 del 19/02/1992;
- **Atto di cessione volontaria del terreno in pendenza di procedura espropriativa** del 09/06/1993 rep. n.43010, trascritto il 22/06/1993 ai nn.20485/15935 [all. n. 22], contro XXXXXXXX ed a favore di CO.P.E.C. arl, relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati, censito nel N.C.T. del

Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particelle 1268 (ex p.lla 127/b), 1270 (ex p.lla 128/b) giusto frazionamento n.758/92 del 19/02/1992;

- **Atto di cessione volontaria del terreno in pendenza di procedura espropriativa** del 21/04/1993 rep. n.42755, trascritto il 04/05/1993 ai nn.14627/11439 [all. n. 23], rettificata con la trascrizione del 17/05/1993 ai nn. 16100/12595 [all. n. 24] contro XXXXXXXXXX ed a favore di CO.P.E.C. arl, relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati, censito nel N.C.T. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particelle 280, 684, giusto frazionamento n.1/79, terreno censito al N.C.T. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particelle 685, 446 (ex p.lla 446/a ed ex p.lla 279/c), giusto frazionamento n.2345/88;
- **Atto di cessione volontaria del terreno in pendenza di procedura espropriativa** del 02/03/1993 rep. n.24414, trascritto il 10/03/1993 ai nn.7941/6202 [all. n. 25], contro XXXXXXXX ed a favore di CO.P.E.C. arl, relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati, censito nel N.C.T. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particelle 1262 (ex p.lla 124/b), 1238 (ex p.lla 12/a), 1239 (ex p.lla 12/b), giusto frazionamento n.758/92 del 19/02/1992;
- **Accettazione tacita di eredità** del 09/06/1993 rep. n.43010, trascritto il 18/03/2016 ai nn.11615/8995 [all. n. 26], contro XXXX ed a favore di XXXXXXXXXX, relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati, censito nel N.C.T. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particelle 1268 (ex p.lla 127/b), 1270 (ex p.lla 128/b) giusto frazionamento n.758/92 del 19/02/1992;
- **Atto di cessione volontaria del terreno in pendenza di procedura espropriativa** del 02/03/1993 rep. n.42414 [all. n. 27], contro XXXXX ed a favore di CO.P.E.C. arl, relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati, censito nel N.C.T. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particelle 1262 (ex p.lla

124/b), 1238 (ex p.lla 12/a), 1239 (ex p.lla 12/b) giusto frazionamento n.758/92 del 19/02/1992;

- **Convenzione aggiuntiva per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale ex art.35 della Legge n.865/71 a quelle antecedenti rep n.33636 e rep n. 34180** del 18/05/1992 rep. n.40299 **[all. n. 28]**, trascritta il 11/06/1992 ai nn. 22886/17386, contro Comune di Melito di Napoli ed a favore di CO.P.E.C. arl, relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati, censito nel N.C.T. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particelle 1239, 280, 684, 685, 446, giusto frazionamento n.758/92 del 19/02/1992;
- **Convenzione aggiuntiva per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale ex art.35 della Legge n.865/71 a quelle antecedenti rep n.33635 e rep n. 34179** del 18/05/1992 rep. n.40298 **[all. n. 29]**, trascritta il 11/06/1992 ai nn. 22885/17385, contro Comune di Melito di Napoli ed a favore di CO.P.E.C. arl, relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati, censito nel N.C.T. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particelle 1230 (ex p.lla 112/b), 1237 (ex p.lla 174/c), 16, 1228 (ex p.lla 172/c), 1225 (ex p.lla 11/e), 1238 (ex p.lla 12/a), 121, giusto frazionamento n.758/92 del 19/02/1992;
- **Convenzione aggiuntiva per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale ex art.35 della Legge n.865/71 a quelle antecedenti rep n.33634 e rep n. 34178** del 18/05/1992 rep. n.40297 **[all. n. 30]**, trascritta il 11/06/1992 ai nn. 22884/17384, contro Comune di Melito di Napoli ed a favore di CO.P.E.C. arl, relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati, censito nel N.C.T. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particelle 1270 (ex p.lla 128/b), 1268 (ex p.lla 127/b), 1266 (ex p.lla 126/b), 1264 (ex p.lla 125/b), 1262 (ex p.lla 124/b), 1260 (ex p.lla 72/b), 1231 (ex p.lla 123/a), 1233 (ex p.lla 173/a), 1226 (ex p.lla 172/a), 1232 (ex p.lla 123/b), 1229 (ex p.lla 122/a), 1234 (ex p.lla 173/b), 1236 (ex p.lla 174/b), 1235 (ex p.lla 174/a), 1227 (ex p.lla 172/b), 1223 (ex p.lla 11/2), 1224 (ex p.lla 11/d), giusto frazionamento n.758/92 del 19/02/1992;

Appartamento al settimo piano interno n.27 con box auto al secondo piano interrato interno n.10 e cantinola al secondo piano interrato

interno n.3 - scala C - Lotto B - Edificio 3 - Parco Aurora
via Enrico De Nicola n.3, Melito di Napoli (Na)

- **Convenzione aggiuntiva per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale ex art.35 della Legge n.865/71 - costituzione del diritto di proprietà** del 05/06/1990 rep. n.34178 **[all. n. 31]**, trascritta il 22/06/1990 ai nn. 21211/16026, contro Comune di Melito di Napoli ed a favore di CO.P.E.C. arl, relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati, censito nel N.C.T. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particelle 72, 124, 125, 126, 127, 128, 123, 173, 11 in parte, 122 in parte, 174 in parte, 172 in parte;
- **Convenzione per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale ex art.35 della Legge n.865/71 - costituzione del diritto di superficie** del 10/04/1990 rep. n.33634 **[all. n. 32]**, trascritta il 24/05/1990 ai nn. 17690/13421, contro Comune di Melito di Napoli ed a favore di CO.P.E.C. arl, relativamente alla proprietà superficaria del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati, censito nel N.C.T. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particelle 72, 124, 125, 126, 127, 128, 123, 173, 11 in parte, 122 in parte, 174 in parte, 172 in parte;
- **Convenzione aggiuntiva per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale ex art.35 della Legge n.865/71 - costituzione del diritto di proprietà** del 05/06/1990 rep. n.34179 **[all. n. 33]**, trascritta il 22/06/1990 ai nn. 21210/16025, contro Comune di Melito di Napoli ed a favore di CO.P.E.C. arl, relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati, censito nel N.C.T. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particelle 121, 16, 11 in parte, 122 in parte, 174 in parte, 172 in parte, 12 in parte;
- **Convenzione per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale ex art.35 della Legge n.865/71 - costituzione del diritto di superficie** del 10/04/1990 rep. n.33635 **[all. n. 34]**, trascritta il 24/05/1990 ai nn. 17691/13422, contro Comune di Melito di Napoli ed a favore di CO.P.E.C. arl, relativamente alla proprietà superficaria del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati, censito nel N.C.T. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particelle 121, 16, 11 in parte, 122 in parte, 174 in parte, 172 in parte, 12 in parte;

- **Convenzione aggiuntiva per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale ex art.35 della Legge n.865/71 - costituzione del diritto di proprietà** del 05/06/1990 rep. n.34180 **[all. n. 35]**, trascritta il 22/06/1990 ai nn. 21212/16027, contro Comune di Melito di Napoli ed a favore di CO.P.E.C. arl, relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati, censito nel N.C.T. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particelle 684, 260, 12 in parte, 685 in parte, 446 in parte, 445;
- **Convenzione per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale ex art.35 della Legge n.865/71 - costituzione del diritto di superficie** del 10/04/1990 rep. n.33636 **[all. n. 36]**, trascritta il 24/05/1990 ai nn. 17692/13423, contro Comune di Melito di Napoli ed a favore di CO.P.E.C. arl, relativamente alla proprietà superficiaria del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati, censito nel N.C.T. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particelle 684, 260, 12 in parte, 685 in parte, 446 in parte, 445.

*Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è la particella 1552 del foglio 1, ottenuta dalle originari particelle 1260 (ex p.lla 72/b), 1226 (ex p.lla 172/a), 1227 (ex p.lla 172/b), 1228 (ex p.lla 172/c), 1262 (ex p.lla 124/b), 1268 (ex p.lla 127/b), 1270 (ex p.lla 128/b), 1266 (ex p.lla 126/b), 1264 (ex p.lla 125/b), 1231 (ex p.lla 123/a), 1233 (ex p.lla 173/b), 1232 (ex p.lla 123/b), 1229 (ex p.lla 122/a), 1234 (ex p.lla 173/c), 1236 (ex p.lla 174/b), 1235 (ex p.lla 174/a), 1223 (ex p.lla 11/c), 1224 (ex p.lla 11/d) **[all. n. 10]** a seguito del frazionamento n.785/92 del 19/02/1992 **[all. n. 11]**.*

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

Il Comune di Melito di Napoli è dotato del Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 12 del 06/10/1987; secondo il P.R.G. vigente il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati ricade in zona omogenea C167 del Piano di Edilizia Economica e Popolare (zona PEEP).

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Melito di Napoli è emerso che il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è stato edificato con la

Appartamento al settimo piano interno n.27 con box auto al secondo piano interrato interno n.10 e cantinola al secondo piano interrato

interno n.3 - scala C - Lotto B - Edificio 3 - Parco Aurora
via Enrico De Nicola n.3, Melito di Napoli (Na)

concessione edilizia n.139/90 del 26/06/1990 rilasciata in virtù di convenzione edilizia ex art. 35 della Legge n.865/71 **[all. n. 37]**; successivamente il 01/03/1995 prot. n. 4041 è stata presentata istanza di condono ai sensi della Legge n.724/94 con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria n.15/2000 del 19/10/2001 **[all. n. 38]** con contestuale autorizzazione all'abitabilità prot. n.22397 del 14/11/2001 **[all. n. 39]**, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine all'abbattimento di un parapetto sul balcone per renderlo unico, alla differente distribuzione interna degli ambienti per l'unione di due camere da letto e per la presenza delle due verande **[all. n. 40]** (Figure 35 e 36).

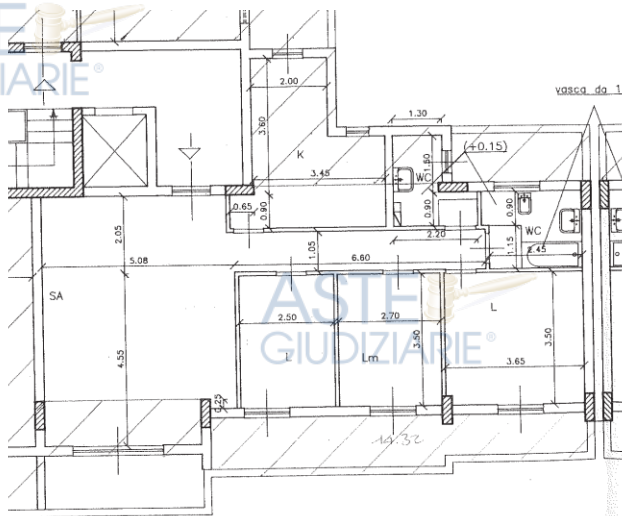


Figura 35 planimetria urbanistica del settimo piano secondo la C.E. in sanatoria n.15/2000 del 19/10/2001

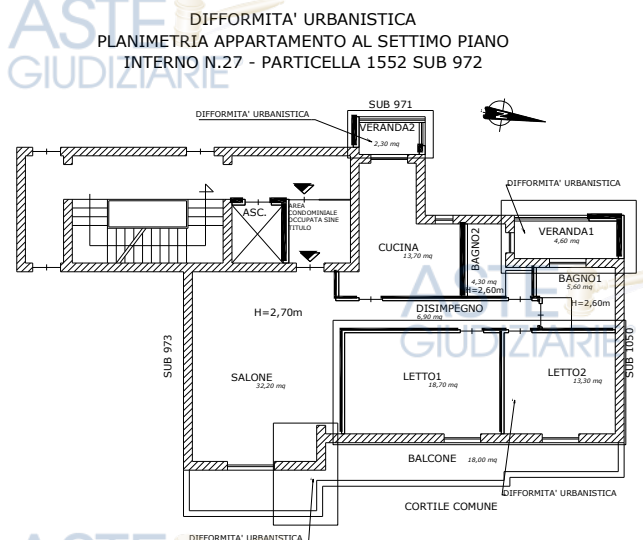


Figura 36 planimetria delle difformità urbanistiche dell'appartamento pignorato al settimo piano

A parere dell'Esperto Stimatore per procedere con la regolarizzazione urbanistica è necessario procedere allo smontaggio delle verande ed alla presentazione di una CILA postuma per la differente distribuzione interna degli ambienti per un costo, comprensivo di smontaggio delle verande, delle spese tecniche, delle sanzioni e degli oneri urbanistici, stimabile in € 6.000,00.

3.6 QUESITO n. 6: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Il LOTTO UNICO risulta occupato sine titolo dal marito della debitrice esecutata che non vi ha la residenza **[all. n. 41]**.

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

Il LOTTO UNICO è costituito dall'appartamento al settimo piano interno n. 27 unitamente al box auto al secondo piano interrato interno n.10 ed alla cantinola al secondo piano interrato

interno n.3 della scala B3 del Lotto B dell'Edificio 3 del Parco Aurora sito in Melito di Napoli alla via Enrico De Nicola n.3; In tale contesto è presente sia il condominio verticale (per la scala) sia il condominio orizzontale (per le parti comuni di tutti i fabbricati e scale).

La quota condominiale mensile per il condominio orizzontale relativamente a tutti gli immobili pignorati è di circa € 48,00, mentre la quota condominiale mensile per il condominio verticale relativamente a tutti gli immobili pignorati è di circa € 53,00 **[all. n. 42]**.

Vi è un regolamento di condominio confermato e ratificato dall'assemblea totalitaria del Condominio con delibera del 30/11/2013 **[all. n. 43]**.

Vi sono insoluti condominiali che ammontano complessivamente a circa € 7.500,00 **[all. n. 44]** oltre ai lavori di manutenzione straordinaria per l'impianto di sollevamento delle acque dai box auto di cui alla delibera assembleare del 24/03/2025 **[all. n. 45]**.

E' stata occupata una parte condominiale sine titolo con una cancellata che dovrà essere rimossa.

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

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO UNICO che restano a carico dell'acquirente, così come è emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sulla signora XXXXXXXX (debitrice esecutata) **[all. n. 46]** e dalle ispezioni ipotecarie eseguite sull'appartamento, sul box auto e sulla cantinola censiti ai subalterni 972, 1008, 1018 della particella 1552 del foglio 1 del Comune di Melito di Napoli **[all. n. 47]**, a meno:

- ***Diritto di servitù da elettrodotto*** trascritto il 20/09/1968 ai nn.43757/31640, contro XXXXXXXXXX ed a favore di Enel Spa, gravante sul terreno oggetto poi della successiva edificazione del fabbricato in cui ricadono gli immobili pignorati, censito nel N.C.T. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particelle 1260 (ex p.lla 72/b), 1226 (ex p.lla 172/a), 1227 (ex p.lla 172/b), 1228 (ex p.lla 172/c) giusto frazionamento n.758/92 del 19/02/1992;
- ***Convenzione aggiuntiva per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale ex art.35 della Legge n.865/71 a quelle antecedenti rep n.33636 e rep n. 34180*** del 18/05/1992 rep. n.40299 **[all. n. 28]**, trascritta il 11/06/1992 ai nn. 22886/17386, contro Comune di Melito di Napoli ed a favore di CO.P.E.C. arl, relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è

stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati, censito nel N.C.T. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particelle 1239, 280, 684, 685, 446, giusto frazionamento n.758/92 del 19/02/1992;

- **Convenzione aggiuntiva per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale ex art.35 della Legge n.865/71 a quelle antecedenti rep n.33635 e rep n. 34179** del 18/05/1992 rep. n.40298 **[all. n. 29]**, trascritta il 11/06/1992 ai nn. 22885/17385, contro Comune di Melito di Napoli ed a favore di CO.P.E.C. arl, relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati, censito nel N.C.T. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particelle 1230 (ex p.lla 112/b), 1237 (ex p.lla 174/c), 16, 1228 (ex p.lla 172/c), 1225 (ex p.lla 11/e), 1238 (ex p.lla 12/a), 121, giusto frazionamento n.758/92 del 19/02/1992;
- **Convenzione aggiuntiva per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale ex art.35 della Legge n.865/71 a quelle antecedenti rep n.33634 e rep n. 34178** del 18/05/1992 rep. n.40297 **[all. n. 30]**, trascritta il 11/06/1992 ai nn. 22884/17384, contro Comune di Melito di Napoli ed a favore di CO.P.E.C. arl, relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati, censito nel N.C.T. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particelle 1270 (ex p.lla 128/b), 1268 (ex p.lla 127/b), 1266 (ex p.lla 126/b), 1264 (ex p.lla 125/b), 1262 (ex p.lla 124/b), 1260 (ex p.lla 72/b), 1231 (ex p.lla 123/a), 1233 (ex p.lla 173/a), 1226 (ex p.lla 172/a), 1232 (ex p.lla 123/b), 1229 (ex p.lla 122/a), 1234 (ex p.lla 173/b), 1236 (ex p.lla 174/b), 1235 (ex p.lla 174/a), 1227 (ex p.lla 172/b), 1223 (ex p.lla 11/2), 1224 (ex p.lla 11/d), giusto frazionamento n.758/92 del 19/02/1992;
- **Convenzione aggiuntiva per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale ex art.35 della Legge n.865/71 - costituzione del diritto di proprietà** del 05/06/1990 rep. n.34178 **[all. n. 31]**, trascritta il 22/06/1990 ai nn. 21211/16026, contro Comune di Melito di Napoli ed a favore di CO.P.E.C. arl, relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati, censito nel N.C.T. del

Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particelle 72, 124, 125, 126, 127, 128, 123, 173, 11 in parte, 122 in parte, 174 in parte, 172 in parte;

- **Convenzione per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale ex art.35 della Legge n.865/71 - costituzione del diritto di superficie** del 10/04/1990 rep. n.33634 **[all. n. 32]**, trascritta il 24/05/1990 ai nn. 17690/13421, contro Comune di Melito di Napoli ed a favore di CO.P.E.C. arl, relativamente alla proprietà superficiaria del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati, censito nel N.C.T. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particelle 72, 124, 125, 126, 127, 128, 123, 173, 11 in parte, 122 in parte, 174 in parte, 172 in parte;
- **Convenzione aggiuntiva per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale ex art.35 della Legge n.865/71 - costituzione del diritto di proprietà** del 05/06/1990 rep. n.34179 **[all. n. 33]**, trascritta il 22/06/1990 ai nn. 21210/16025, contro Comune di Melito di Napoli ed a favore di CO.P.E.C. arl, relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati, censito nel N.C.T. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particelle 121, 16, 11 in parte, 122 in parte, 174 in parte, 172 in parte, 12 in parte;
- **Convenzione per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale ex art.35 della Legge n.865/71 - costituzione del diritto di superficie** del 10/04/1990 rep. n.33635 **[all. n. 34]**, trascritta il 24/05/1990 ai nn. 17691/13422, contro Comune di Melito di Napoli ed a favore di CO.P.E.C. arl, relativamente alla proprietà superficiaria del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati, censito nel N.C.T. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particelle 121, 16, 11 in parte, 122 in parte, 174 in parte, 172 in parte, 12 in parte;
- **Convenzione aggiuntiva per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale ex art.35 della Legge n.865/71 - costituzione del diritto di proprietà** del 05/06/1990 rep. n.34180 **[all. n. 35]**, trascritta il 22/06/1990 ai nn. 21212/16027, contro Comune di Melito di Napoli ed a favore di CO.P.E.C. arl, relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati, censito nel N.C.T. del

Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particelle 684, 260, 12 in parte, 685 in parte, 446 in parte, 445;

- **Convenzione per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale ex art.35 della Legge n.865/71 - costituzione del diritto di superficie** del 10/04/1990 rep. n.33636 [all. n. 36], trascritta il 24/05/1990 ai nn. 17692/13423, contro Comune di Melito di Napoli ed a favore di CO.P.E.C. arl, relativamente alla proprietà superficiaria del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati, censito nel N.C.T. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particelle 684, 260, 12 in parte, 685 in parte, 446 in parte, 445.

Si rappresenta che in base alle suddette convenzioni i sub acquirenti, ovvero coloro che vorranno acquistare successivamente all'aggiudicatario, dovranno sottostare al valore dell'immobile desumibile secondo il regime dell'edilizia economica agevolata.

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

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO UNICO che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura sono:

- **Ipoteca volontaria** del 27/12/2006 iscritta il 29/12/2006 ai nn. 99677/40011 [all. n. 48], contro XXXXXXXX ed a favore di Banca Popolare di Novara Spa (cedente del creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al settimo piano interno n.27, al box auto al secondo piano interrato interno n.10 ed alla cantinola al secondo piano interrato interno n.3, scala C del lotto B, dell'Edificio 3, censiti nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 972, 1008 e 1018, per la quota di 1000/1000 pervenuta alla debitrice eseguita per assegnazione a socio di cooperativa eseguito con lo stato civile di nubile;
- **Atto di pignoramento immobiliare** 30/09/2023, trascritto il 30/10/2023 ai nn. 51854/40310 [all. n. 16], contro XXXXXXXX (debitrice eseguita) ed a favore del Banco BPM Spa (creditore procedente), relativamente all'appartamento al settimo piano interno n.27, al box auto al secondo piano interrato interno n.10 ed alla cantinola al secondo piano interrato interno n.3, scala C del lotto B, dell'Edificio 3, censiti nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli al foglio

1, particella 1552, sub 972, 1008 e 1018, per la quota di 1000/1000 pervenuta alla debitrice eseguita per assegnazione a socio di cooperativa eseguito con lo stato civile di nubile; pertanto, trattasi di bene personale.

Il costo per l'acquisizione del certificato di prestazione energetica è pari a € 300,00, mentre il costo per la regolarizzazione catastale tramite procedura doc.fa è di € 400,00; inoltre, il costo per la regolarizzazione urbanistica tramite una C.I.L.A. postuma, comprensivo dello smontaggio delle verande, delle spese tecniche, delle sanzioni e degli oneri urbanistici, è stimabile in € 6.000,00.

Infine, il costo per la revisione dell'impianto elettrico è stimabile in € 1.000,00.

Tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta, in quanto non si è proceduto alle regolarizzazioni nel corso della procedura.

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

Il LOTTO UNICO non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio **[all. n. 49]**.

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

Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore della debitrice eseguita e del suo dante causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul LOTTO UNICO.

Inoltre, dalle verifiche presso l'Ufficio Usi Civici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, è emerso che non ci sono terreni gravati da usi civici nel Comune di Melito di Napoli e, pertanto, nemmeno sul LOTTO UNICO.

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

Il LOTTO UNICO è costituito dall'appartamento al settimo piano interno n. 27 unitamente al box auto al secondo piano interrato interno n.10 ed alla cantinola al secondo piano interrato interno n.3 della scala B3 del Lotto B dell'Edificio 3 del Parco Aurora sito in Melito di Napoli alla via Enrico De Nicola n.3; In tale contesto è presente sia il condominio verticale (riguardante la scala di appartenenza) sia il condominio orizzontale (per le parti comuni di tutti i fabbricati e scale).

La quota condominiale mensile per il condominio orizzontale relativamente a tutti gli immobili pignorati è di circa € 48,00, mentre la quota condominiale mensile per il condominio verticale relativamente a tutti gli immobili pignorati è di circa € 53,00 **[all. n. 42]**.

Vi è un regolamento di condominio confermato e ratificato dall'assemblea totalitaria del Condominio con delibera del 30/11/2013 **[all. n. 43]**.

Vi sono insoluti condominiali che ammontano complessivamente a circa € 7.500,00 **[all. n. 44]** oltre ai lavori di manutenzione straordinaria per l'impianto di sollevamento delle acque dai box auto di cui alla delibera assembleare del 24/03/2025 **[all. n. 45]**.

E' stata occupata una parte condominiale sine titolo con una cancellata che dovrà essere rimossa.

3.11 QUESITO n. 11: Procedere alla valutazione dei beni

Gli Standard Internazionali per le Valutazioni Immobiliari rappresentano una metodologia valutativa al fine di conseguire un risultato univoco del processo di valutazione immobiliare.

Essi si basano sull'insieme delle norme, dei principi e delle regole comunemente accettate ed utilizzate per misurare la qualità di un processo di valutazione immobiliare, che prevede un rapporto di valutazione conclusivo in cui sono riportati, oltre al valore stimato, anche le finalità della stima, il metodo di stima utilizzato e le assunzioni assunte nella stima.

Inoltre, il rapporto di valutazione conclusivo deve indicare e definire il segmento di mercato immobiliare - immobili aventi caratteristiche comuni - a cui appartiene l'immobile oggetto di analisi economico-estimativa, definendo i seguenti parametri principali quali: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione d'uso, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo ed il numero degli scambi.

Infine, il processo di valutazione immobiliare si fonda sui seguenti principi di valutazione quali: il principio della previsione del prezzo secondo cui il giudizio di stima è preventivo ed è formulato in termini di prezzo; il principio dello scopo secondo cui il valore da stimare è funzione dello scopo per cui si rende necessaria la stima; il principio dell'ordinarietà e della comparazione secondo cui il giudizio di stima è ordinario, ovvero è il valore più frequente tra i prezzi noti degli altri immobili presi a confronto aventi le caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima.

Il valore di mercato, inoltre, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Secondo gli International Valuation Standards tra gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile è annoverato il Sales Comparison Approach o Metodo del Confronto di Mercato ed il procedimento maggiormente utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

In particolare, il MCA si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti, ovvero di valori noti rilevati ai fini della stima.

Le caratteristiche tecnico-economiche considerate ai fini della comparazione sono: le caratteristiche locazionali (ubicazione dell'immobile e contesto urbano, territoriale ed ambientale; le caratteristiche posizionali (livello di piano, esposizione); le caratteristiche tipologiche (stato di manutenzione, stato degli impianti); le caratteristiche economiche (immobile libero, affittato, concesso in servitù); le caratteristiche istituzionali (piano regolatore esistente e sue eventuali modifiche, imposte comunali ed oneri urbanistici), le caratteristiche superficiali (superfici principali e secondarie, superfici interne ed esterne).

3.11.1 Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione

Il procedimento di valutazione immobiliare utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA), basato sul confronto tra l'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o con valore di mercato noto, aventi le stesse caratteristiche tecnico-economiche ed appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Pertanto, tenendo conto della procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è proceduto all'acquisizione dei dati di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, aventi un valore noto.

In particolare, il segmento di mercato considerato è rappresentato dagli appartamenti ad uso residenziale in contesti condominiali all'interno della periferia urbana.

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel Comune di Melito di Napoli.

Infine, il tipo di contratto assunto nell'acquisizione dei valori immobiliari è stato la compravendita che prevede una netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla

Appartamento al settimo piano interno n.27 con box auto al secondo piano interrato interno n.10 e cantinola al secondo piano interrato

interno n.3 - scala C - Lotto B - Edificio 3 - Parco Aurora

via Enrico De Nicola n.3, Melito di Napoli (Na)

domanda di acquisto, tale da influenzare direttamente il livello del prezzo e caratterizzare la forma di mercato presente nella zona in cui ricade il bene oggetto di valutazione.

Pertanto, sulla base dei dati immobiliari assunti dall'Agenzia Immobiliare XXXXXXXXXXXXXXXX, si sono individuate le caratteristiche che, per il segmento di mercato in cui ricade il bene oggetto di valutazione, risultano maggiormente influenti sulla formazione del prezzo di mercato.

• IMMOBILE 1 (scheda di rilevazione dati n. 1) **[all. n. 50]**

- Valore di mercato noto = € 149.000,00;
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 1 mese;
- Superficie utile interna = 104,00 mq (comprende il 45% della superficie del box auto);
- Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
- Balconi e/o terrazzi = 5,00 mq;
- Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
- Numero di piano dell'immobile = quinto piano;
- Livello di manutenzione dell'immobile = sufficiente con interventi di manutenzione ordinaria.

• IMMOBILE 2 (scheda di rilevazione dati n. 2) **[all. n. 51]**

- Valore di mercato noto = € 135.000,00;
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;
- Superficie utile interna = 109,00 mq (comprende il 45% della superficie del box auto);
- Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
- Balconi e/o terrazzi = 16,00 mq;
- Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
- Numero di piano dell'immobile = quinto piano;
- Livello di manutenzione dell'immobile = sufficiente con interventi di manutenzione ordinaria.

• IMMOBILE 3 (scheda di rilevazione dati n. 3) **[all. n. 52]**

- Valore di mercato noto = € 145.000,00;
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 3 mesi;
- Superficie utile interna = 123,00 mq (comprende il 45% della superficie del box auto);
- Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
- Balconi e/o terrazzi = 12,00 mq;

Appartamento al settimo piano interno n.27 con box auto al secondo piano interrato interno n.10 e cantinola al secondo piano interrato

interno n.3 - scala C - Lotto B - Edificio 3 - Parco Aurora
via Enrico De Nicola n.3, Melito di Napoli (Na)

- Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
- Numero di piano dell'immobile = secondo piano;
- Livello di manutenzione dell'immobile = discreto con interventi di manutenzione ordinaria.

- IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

- Valore di mercato = da determinare come media dei valori corretti;
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;
- Superficie utile interna = 116,15 mq (comprende il 65% della superficie delle verande ed il 45% della superficie del box auto e della cantinola);
- Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
- Balconi e/o terrazzi = 18,00 mq;
- Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
- Numero di piano dell'immobile = settimo piano;
- Livello di manutenzione assimilato all'immobile = buono con interventi di manutenzione ordinaria.

Avendo assunto:

- Il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo = - 6,00% per la zona in esame;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il cortile pertinenziale = 15,00%;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa e balcone/terrazzo = 25,00%;
- L'aliquota di incremento del valore in base ai numeri di piani = 3,00%;
- Il costo necessario per costruire un bagno = € 5.000,00;
- Il costo necessario per incrementare di 1 punto il grado di manutenzione = € 20.000,00;

Nella seguente scala del livello di manutenzione e di intervento utilizzata si ha che gli aggettivi, oltre a caratterizzare il grado strutturale e funzionale dell'immobile, identificano anche, in base al tipo di intervento richiesto, il livello ed il costo della manutenzione e della regolarizzazione necessaria (dal rifacimento completo fino alla semplice tinteggiatura rinfrescante):

SCALA DEL LIVELLO DI MANUTENZIONE E DI INTERVENTO	
0	Demolizione e Ricostruzione - (valutazione del terreno edificato)
0,5	Pessimo (rischio crollo) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
1	Scadentissimo (non abitabile e non utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria

Appartamento al settimo piano interno n.27 con box auto al secondo piano interrato interno n.10 e cantinola al secondo piano interrato

interno n.3 - scala C - Lotto B - Edificio 3 - Parco Aurora
via Enrico De Nicola n.3, Melito di Napoli (Na)

1,5	Scadente (non abitabile e utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
2	Mediocre (abitabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
2,5	Mediocre (abitabile) - Interventi di Manutenzione Ordinaria
3	Sufficiente - Interventi di Manutenzione Straordinaria
3,5	Sufficiente - Interventi di Manutenzione Ordinaria
4	Discreto - Interventi di Manutenzione Straordinaria
4,5	Discreto - Interventi di Manutenzione Ordinaria
5	Buono - Interventi di Manutenzione Straordinaria
5,5	Buono - Interventi di Manutenzione Ordinaria
6	Distinto - Interventi di Manutenzione Straordinaria
6,5	Distinto - Interventi di Manutenzione Ordinaria
7	Ottimo - Interventi di Manutenzione Straordinaria
7,5	Ottimo - Interventi di Manutenzione Ordinaria
9	Eccellente - Interventi di Manutenzione Ordinaria
10	Eccellentissimo - Nessun Tipo di Intervento

Si è generata la seguente tabella dei dati:

TABELLA DEI DATI				
Caratteristiche considerate	Immobile oggetto di valutazione	Immobile 1	Immobile 2	Immobile 3
Prezzo o valore noto		€ 149 000,00	€ 135 000,00	€ 145 000,00
Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0 mesi	1 mese	4 mesi	3 mesi
Superficie utile interna	116,15 mq	104,00 mq	109,00 mq	123,00 mq
Superficie cortile di pertinenza	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq
Balconi e Terrazzi	18,00 mq	5,00 mq	16,00 mq	12,00 mq
Numero dei servizi igienici	2 bagni	1 bagno	2 bagni	2 bagni
Numero di piano	7 piano	5 piano	5 piano	2 piano
Livello di manutenzione dell'appartamento	5,5	3,5	3,5	4,5

Quindi applicando la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è ottenuto per il LOTTO UNICO il valore di mercato di € **196.011,95**, pari al valore medio corretto desunto dalla seguente tabella di valutazione:

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Caratteristiche considerate	Immobile 1	Immobile 2	Immobile 3
Prezzo o valore noto	€ 149 000,00	€ 135 000,00	€ 145 000,00
€ - Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	-€ 745,00	-€ 2 700,00	-€ 2 175,00

Appartamento al settimo piano interno n.27 con box auto al secondo piano interrato interno n.10 e cantinola al secondo piano interrato

interno n.3 - scala C - Lotto B - Edificio 3 - Parco Aurora

via Enrico De Nicola n.3, Melito di Napoli (Na)

€ - Superficie utile interna	€ 14 323,17	€ 8 428,86	-€ 8 075,20
€ - Superficie cortile di pertinenza	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Superficie dei balconi e terrazzi	€ 3 831,30	€ 589,43	€ 1 768,29
€ - Numero dei servizi igienici	€ 5 000,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Piano dell'appartamento	€ 8 940,00	€ 8 100,00	€ 21 750,00
€ - Livello di manutenzione dell'appartamento	€ 40 000,00	€ 40 000,00	€ 20 000,00
€ - Valori di mercato corretti	€ 220 349,47	€ 189 418,29	€ 178 268,09
Media dei valori corretti	€ 196 011,95		

3.11.2 Valore di mercato totale e valore di mercato al mq

Dalla tabella di valutazione relativa alla procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è desunto per il LOTTO UNICO il valore di mercato di **€ 196.011,95** e, considerando la superficie commerciale pari a **120,65 mq**, si è calcolato un valore di **€ 1.624,63 al mq**, ovvero:

<u>Appartamento al settimo piano p.lla 1552 sub 972, box auto e cantinola al secondo piano interrato p.lla 1552 sub 1008 e sub 1008</u>		
Superficie Commerciale	Valore lordo al mq €/mq	Valore lordo Totale
120,65 mq	1.624,63 €/mq.	€ 196.011,95

3.11.3 Adeguamenti e correzione della stima

Il livello di manutenzione del LOTTO UNICO è buono con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria e dell'attuale stato si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato all'interno del procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA).

Il costo per l'acquisizione del certificato di prestazione energetica è pari a € 300,00, mentre il costo per la regolarizzazione catastale tramite procedura doc.fa è di € 400,00; inoltre, il costo per la regolarizzazione urbanistica tramite una C.I.L.A. postuma, comprensivo dello smontaggio delle verande, dello smontaggio della cancellata sul pianerottolo condominiale, delle spese tecniche, delle sanzioni e degli oneri urbanistici, è stimabile in € 6.000,00.

Infine, il costo per la revisione dell'impianto elettrico è stimabile in € 1.000,00 e gli insoliti condominiali ammontano complessivamente a circa € 7.500,00.

I costi necessari per la liberazione degli immobili pignorati sono pari ad € 3.811,95.

L'importo complessivo relativo agli adeguamenti è pari a **€ 19.011,95** pertanto, il valore di mercato stimato è pari ad **€ 177.000,00**.

Appartamento al settimo piano interno n.27 con box auto al secondo piano interrato interno n.10 e cantinola al secondo piano interrato

interno n.3 - scala C - Lotto B - Edificio 3 - Parco Aurora
via Enrico De Nicola n.3, Melito di Napoli (Na)

3.11.4 Prezzo base d'asta

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta decurtato di circa il 20% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità del LOTTO UNICO alla data di aggiudicazione, per la mancata operatività della garanzia per vizi, per gli eventuali ulteriori costi necessari per lo smontaggio ed il trasporto a rifiuto della cancellata sul pianerottolo condominiale, per eventuali ulteriori oneri condominiali insoluti e dovuti, per i lavori di manutenzione straordinaria condominiali già deliberati, per gli ulteriori costi necessari per la liberazione, per ulteriori costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale e per tener conto dell'ulteriore svalutazione che il LOTTO UNICO subirà dal momento della stima fino al momento dell'aggiudicazione.

Tale ultimo aspetto è strettamente connesso alle caratteristiche dell'attuale mercato immobiliare relativo al segmento di mercato analizzato, ovvero alla netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto.

Pertanto, assumendo una riduzione di circa il 20% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta di **€ 140.000,00.**

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

I beni che costituiscono il LOTTO UNICO risultano di piena proprietà della debitrice esecutata.

Pertanto, non si tratta di quote indivise.

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

La debitrice esecutata è residente in XXXXXXXXXX unitamente alla prole, presso l'appartamento pignorato **[all. n. 41]**.

La debitrice esecutata si è coniugata il XXXXXXXX (data successiva all'acquisto degli immobili pignorati) scegliendo il regime della separazione dei beni **[all. n. 53]**.

Appartamento al settimo piano interno n.27 con box auto al secondo piano interrato interno n.10 e cantinola al secondo piano interrato

interno n.3 - scala C - Lotto B - Edificio 3 - Parco Aurora
via Enrico De Nicola n.3, Melito di Napoli (Na)

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

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di **appartamento al settimo piano con box auto e deposito al secondo piano interrato** ubicati rispettivamente agli interni n.27, n.10 e n.3 della scala C del lotto B dell'Edificio 3 del Parco Aurora alla via Enrico De Nicola n.3 in Melito di Napoli; l'appartamento ha una superficie utile interna di 101,60 mq, con un'altezza utile interna di 2,70 m ed è composto da salone, una cucina, due camere da letto, un disimpegno, due bagni, due verande, un balcone; completano il LOTTO UNICO un box auto all'interno n.10 ed una cantinola all'interno n.3 con altezza utile interna di 2,70 m, raggiungibili mediante l'ascensore, il vano scala e la rampa carrabile; l'appartamento confina con il sub 971 ad ovest, con il sub 973 a sud, con il sub 1050 a nord; il box auto confina con il sub 1093 a nord, con il sub 1007 ad ovest, con il sub 864 ad est; la cantinola confina con il sub 1006 a nord, con il sub 1005 ad ovest, con il sub 864 ad est; l'appartamento, il box auto e la cantinola sono riportati nel **C.F. del Comune di Melito di Napoli foglio 1, p.lla 1552, sub 972, 1008 e 1018**; il descritto stato dei luoghi non è conforme alla consistenza catastale in ordine all'abbattimento di un parapetto sul balcone per renderlo unico, alla differente distribuzione interna degli ambienti per l'unione di due camere da letto e per la presenza delle due verande; vi è concessione edilizia n.139/90 del 26/06/1990 rilasciata in virtù di convenzione edilizia ex art. 35 della Legge n.865/71 e successiva concessione edilizia in sanatoria n.15/2000 del 19/10/2001, con contestuale autorizzazione all'abitabilità prot. n.22397 del 14/11/2001, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine all'abbattimento di un parapetto sul balcone per renderlo unico, alla differente distribuzione interna degli ambienti per l'unione di due camere da letto e per la presenza delle due verande. Inoltre, è stata occupata una parte condominiale sine titolo con una cancellata che dovrà essere rimossa. A parere dell'Esperto Stimatore per procedere con la regolarizzazione urbanistica è necessario eseguire lo smontaggio delle verande e la redazione di una CILA postuma per la differente distribuzione interna.

PREZZO BASE euro 140.000,00.

Appartamento al settimo piano interno n.27 con box auto al secondo piano interrato interno n.10 e cantinola al secondo piano interrato

interno n.3 - scala C - Lotto B - Edificio 3 - Parco Aurora

via Enrico De Nicola n.3, Melito di Napoli (Na)

3.15 Prospetto riepilogativo finale con indicazione del numero di lotto, diritto posto in vendita, dati identificativi catastali e valore stimato

3.15.1 *Lotto UNICO - Prezzo a base d'asta: € 140.000,00*

Appartamento al settimo piano interno n.27 con box auto e cantinola al secondo piano interrato, interni n.10 e n.3			
Ubicazione:	Melito di Napoli (NA) - via Enrico De Nicola n.3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento al settimo piano interno n.27 Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1552, Sub. 972, Categoria A2.	Superficie commerciale	120,65 mq
Pertinenze:	Box auto al secondo piano interrato interno n.10 Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1552, Sub. 1008, Categoria C6 Cantinola al secondo piano interrato interno n.3 Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1552, Sub. 1018, Categoria C2	Superficie	30,00 mq 7,70 mq
Stato conservativo:	L'appartamento al settimo piano si trova in buone condizioni di manutenzione e sono necessari degli eventuali interventi di manutenzione ordinaria, oltre alla revisione dell'impianto elettrico.		
Descrizione:	L'appartamento ha una superficie utile interna di 101,60 mq, con un'altezza utile interna di 2,70 m ed è composto da salone, una cucina, due camere da letto, un disimpegno, due bagni, due verande, un balcone; completano il LOTTO UNICO un box auto all'interno n.10 ed una cantinola all'interno n.3 con altezza utile interna di 2,70 m, raggiungibili mediante l'ascensore, il vano scala e la rampa carrabile; l'appartamento confina con il sub 971 ad ovest, con il sub 973 a sud, con il sub 1050 a nord; il box auto confina con il sub 1093 a nord, con il sub 1007 ad ovest, con il sub 864 ad est; la cantinola confina con il sub 1006 a nord, con il sub 1005 ad ovest, con il sub 864 ad est. Destinazione urbanistica: Gli interventi edili sull'immobile oggetto della procedura esecutiva sono subordinati al P.R.G. vigente nel Comune di Melito di Napoli approvato con il Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 12 del 06/10/1987; secondo il P.R.G. vigente il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati ricade in zona omogenea C167 del Piano di Edilizia Economica e Popolare (zona PEEP); il fabbricato in cui ricadono gli immobili pignorati rientra nella zona omogenea C167 del Piano di Edilizia Economica e Popolare (zona PEEP). Il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è stato edificato con concessione edilizia n.139/90 del 26/06/1990 rilasciata in virtù di convenzione edilizia ex art. 35 della Legge n.865/71 e successiva concessione edilizia in sanatoria n.15/2000 del 19/10/2001, con contestuale autorizzazione all'abitabilità prot. n.22397 del 14/11/2001, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine all'abbattimento di un parapetto sul balcone per renderlo unico, alla differente distribuzione interna degli ambienti per l'unione di due camere da letto e per la presenza delle due verande. A parere dell'Esperto Stimatore per procedere con la regolarizzazione urbanistica è necessario eseguire lo smontaggio delle verande e la redazione di una CILA postuma per la differente distribuzione interna.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		