

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N°611/19 R.G.E.

LOTTO N.2

PIENA PROPRIETA' DI LOCALE COMMERCIALE AL PIANO TERRA

INTERNO N.9 - SCALA A3 - LOTTO A - PARCO AURORA

VIA ENRICO DE NICOLA N. 3

MELITO DI NAPOLI (NA)

N.C.E.U. - FOGLIO 1 PARTICELLA 1552 - SUB 1289

G.E. Dr.ssa PAOLA CASERTA

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

Febbraio 2024



INDICE

Elenco Allegati ai LOTTI.....	4
1. PREMESSA.....	9
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	9
2.1 Verifica preliminare	9
3. FORMAZIONE DEI LOTTI	12
4. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO - LOTTO N.2	13
4.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.13	
4.2 QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	15
4.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato ...	20
4.4 QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	22
4.5 QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	22
4.6 QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	26
4.7 QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	27
4.8 QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	28
4.8.1 SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente	28
4.8.2 SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .	31
4.9 QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	33
4.10 QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	33
4.11 QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	33



4.12	QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni	33
4.12.1	<i>Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione</i>	34
4.12.2	<i>Valore di mercato totale e valore di mercato al mq</i>	38
4.12.3	<i>Adeguamenti e correzione della stima</i>	38
4.12.4	<i>Prezzo base d'asta</i>	39
4.13	QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	39
4.14	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	39



Elenco Allegati ai LOTTI

1. Verbale di sopralluogo ai beni pignorati del 15/12/2021, 12/01/2022 e 09/02/2022;
2. Certificato contestuale di XXXXXXXXXXXXX;
3. Visura e planimetria catastale sub 45, p.lla 1552, foglio 1 in Melito di Napoli;
4. Visura e planimetria catastale sub 123, p.lla 1552, foglio 1 in Melito di Napoli;
5. Visura e planimetria catastale sub 152, p.lla 1552, foglio 1 in Melito di Napoli;
6. Provvedimento di estinzione della procedura esecutiva del 05/11/2021 per i subalterni 45, 123, 152, 427, 459, 577, 736 della p.lla 1552 del foglio 1 in Melito di Napoli;
7. Certificato contestuale di XXXXXXXXXXXXXXX;
8. Visura e planimetria catastale sub 281, p.lla 1552, foglio 1 in Melito di Napoli;
9. Visura e planimetria catastale sub 376, p.lla 1552, foglio 1 in Melito di Napoli;
10. Istanza di rinuncia del creditore procedente alla procedura esecutiva del 15/02/2022 per i subalterni 281, 376, 667, 690, 728, 1276 della p.lla 1552 del foglio 1 in Melito di Napoli;
11. Certificato contestuale di XXXXXXXXXXXXXXX;
12. Visura e planimetria catastale sub 427, p.lla 1552, foglio 1 in Melito di Napoli;
13. Visura e planimetria catastale sub 459, p.lla 1552, foglio 1 in Melito di Napoli;
14. Visura e planimetria catastale sub 577, p.lla 1552, foglio 1 in Melito di Napoli;
15. Visura e planimetria catastale sub 736, p.lla 1552, foglio 1 in Melito di Napoli;
16. Visura e planimetria catastale sub 667, p.lla 1552, foglio 1 in Melito di Napoli;
17. Visura e planimetria catastale sub 690, p.lla 1552, foglio 1 in Melito di Napoli;
18. Visura e planimetria catastale sub 728, p.lla 1552, foglio 1 in Melito di Napoli;
19. Visura e planimetria catastale sub 1276 p.lla 1552, foglio 1 in Melito di Napoli;
20. Certificato contestuale di XXXXXXXXXXXXXXX;
21. Visura e planimetria catastale sub 649, p.lla 1552, foglio 1 in Melito di Napoli;
22. Visura e planimetria catastale sub 767, p.lla 1552, foglio 1 in Melito di Napoli;
23. Visura e planimetria catastale sub 778, p.lla 1552, foglio 1 in Melito di Napoli;
24. Provvedimento di estinzione della procedura esecutiva del 28/09/2021 per i subalterni 649, 767, 778 della p.lla 1552 del foglio 1 in Melito di Napoli;
25. Elaborato planimetrico catastale della p.lla 1552 del foglio 1 in Melito di Napoli;



-
26. Istanza al G.E. del 16/03/2022 per la modifica catastale per errata soppressione dei subalterni 293, 315 della p.lla 1552 del foglio 1 in Melito di Napoli;
 27. Istanza con Modello Unico all'Agenzia delle Entrate per ripristino subalterni 293, 315 della p.lla 1552 del foglio 1 in Melito di Napoli;
 28. Visura e planimetria catastale sub 1278, p.lla 1552, foglio 1 in Melito di Napoli;
 29. Provvedimento di estinzione della procedura esecutiva del 09/09/2021 per il subalterno 1278 della p.lla 1552 del foglio 1 in Melito di Napoli;
 30. Estratto di matrimonio con annotazione a margine della signora XXXXXXXX;
 31. Visura catastale sub 293, p.lla 1552, foglio 1 in Melito di Napoli - LOTTO N.1;
 32. Visura catastale sub 315, p.lla 1552, foglio 1 in Melito di Napoli - LOTTO N.1;
 33. Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Melito di Napoli;
 34. Estratto di mappa del foglio 1 del Comune di Melito di Napoli;
 35. Foto del LOTTO N.1 in Melito di Napoli;
 36. Planimetria attuale del LOTTO N.1;
 37. Visura catastale storica ai terreni della p.lla 1552, foglio 1, Melito di Napoli;
 38. Frazionamento catastale n.785/92 del 19/02/1992;
 39. Planimetria delle difformità catastali - LOTTO N.1;
 40. Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 8357/6383 del 26/02/2020;
 41. Atto di assegnazione a socio di cooperativa del 05/05/2009 del LOTTO N.1;
 42. Nota di trascrizione dell'atto di assegnazione a socio di cooperativa nn. 23246/15076 del 08/05/2009 del LOTTO N.1;
 43. Nota di trascrizione atto di acquisto dante causa nn. 28490/14175 del 16/04/2007 del LOTTO N.1;
 44. Atto di cessione volontaria del terreno in pendenza di procedura espropriativa del 05/07/1993 rep. n.43183 - LOTTI N.1, N.2;
 45. Atto di cessione volontaria del terreno in pendenza di procedura espropriativa del 09/06/1993 rep. n.43010 - LOTTI N.1, N.2;
 46. Nota di trascrizione accettazione tacita di eredità nn.11615/8995 del 18/03/2016 LOTTI N.1, N.2;
 47. Atto di cessione volontaria del terreno in pendenza di procedura espropriativa del 02/03/1993 rep. n.42414 - LOTTI N.1, N.2;



-
48. Convenzione aggiuntiva per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale del 18/05/1992 rep. n.40297 - LOTTI N.1, N.2;
 49. Convenzione aggiuntiva per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale del 05/06/1990 rep. n.34178 - LOTTI N.1, N.2;
 50. Convenzione per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale del 10/04/1990 rep. n.33634 - LOTTI N.1, N.2;
 51. Convenzione aggiuntiva per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale del 18/05/1992 rep. n.40298 - LOTTI N.1, N.2;
 52. Convenzione aggiuntiva per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale del 05/06/1990 rep. n.34179 - LOTTI N.1, N.2;
 53. Convenzione per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale del 10/04/1990 rep. n.33635 - LOTTI N.1, N.2;
 54. Convenzione aggiuntiva per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale del 18/05/1992 rep. n.40299 - LOTTI N.1, N.2;
 55. Convenzione aggiuntiva per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale del 05/06/1990 rep. n.34180 - LOTTI N.1, N.2;
 56. Convenzione per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale del 10/04/1990 rep. n.33636 - LOTTI N.1, N.2;
 57. Concessione edilizia n.139/90 del 26/06/1990 rilasciata in virtù di convenzione edilizia ex art. 35 della Legge n.865/71 - LOTTI N.1, N.2;
 58. Istanza di condono ex Legge n.724/94 del 01/03/1995 prot. n. 4041 - LOTTI N.1, N.2;
 59. Concessione edilizia in sanatoria n.14/2000 del 19/10/2001 - LOTTI N.1, N.2;
 60. Autorizzazione all'abitabilità prot. n.22397 del 14/11/2001 - LOTTI N.1, N.2;
 61. Planimetria delle difformità urbanistiche - LOTTO N.1;
 62. Certificato contestuale occupante - LOTTO N.1;
 63. Regolamento di condominio con tabelle millesimali - LOTTI N.1, N.2;
 64. Ispezione ipotecaria sulla debitrice eseguita - LOTTO N.1;
 65. Ispezione ipotecaria sui subalterni 293, 315 della particella 1552, foglio 1 in Melito di Napoli - LOTTI N.1;
 66. Nota di iscrizione ipoteca volontaria in rinnovazione nn. 6238/575 del 10/02/2012 - LOTTI N.1, N.2;
-



-
- 67.**Nota di iscrizione ipoteca giudiziale nn. 37014/12650 del 18/05/2007 - LOTTI N.1, N.2;
- 68.**Verifica di appartenenza dei beni pignorati al Demanio della Regione Campania - LOTTI N.1, N.2;
- 69.**Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 1 - confronto di mercato - LOTTO N.1;
- 70.**Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 2 - confronto di mercato - LOTTO N.1;
- 71.**Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 3 - confronto di mercato - LOTTO N.1;
- 72.**Certificato di residenza e stato di famiglia della debitrice eseguita - LOTTO N.1;
- 73.**Estratto di matrimonio della debitrice eseguita - LOTTO N.1;
- 74.**Visura catastale sub 1289, p.lla 1552, foglio 1 in Melito di Napoli - LOTTO N.2;
- 75.**Planimetria attuale del LOTTO N.2;
- 76.**Foto del LOTTO N.2 in Melito di Napoli;
- 77.**Planimetria catastale del sub 1289 della p.lla 1552, foglio 1, Melito di Napoli - LOTTO N.2;
- 78.**Planimetria delle difformità catastali - LOTTO N.2;
- 79.**Nota di trascrizione della sentenza traslativa nn. 97641/46505 del 22/12/2006 del LOTTO N.2;
- 80.**Planimetria delle difformità urbanistiche - LOTTO N.2;
- 81.**Ispezione ipotecaria sulla debitrice eseguita - LOTTO N.2;
- 82.**Ispezione ipotecaria sul subalterno 1289 della particella 1552, foglio 1 in Melito di Napoli - LOTTO N.2;
- 83.**Nota di iscrizione ipoteca giudiziale nn. 46865/6522 del 10/11/2016 - LOTTI N.2;
- 84.**Nota di iscrizione ipoteca giudiziale nn. 46866/6523 del 10/11/2016 - LOTTI N.2;
- 85.**Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 4 - confronto di mercato - LOTTO N.2;
- 86.**Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 5 - confronto di mercato - LOTTO N.2;
- 87.**Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 6 - confronto di mercato - LOTTO N.2;
-



-
- 88.**Certificato di residenza e stato di famiglia del comproprietario non debitore - LOTTO N.2;
- 89.**Estratto di matrimonio del comproprietario non debitore - LOTTO N.2;
- 90.**Certificato di residenza e stato di famiglia della debitrice esecutata - LOTTO N.2;
- 91.**Ricevuta di trasmissione via pec della relazione di stima dell'Esperto Stimatore, inviata al creditore procedente;
- 92.**Ricevuta di trasmissione via posta della relazione di stima dell'Esperto Stimatore inviata alla debitrice esecutata del LOTTO N.1;
- 93.**Ricevuta di trasmissione via posta della relazione di stima dell'Esperto Stimatore inviata alla debitrice esecutata del LOTTO N.2;
- 94.**Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 25675/19608 del 19/05/2023 – LOTTO N.2;
- 95.**Ispezione ipotecaria sulla debitrice esecutata XXXXXXXX - LOTTO N.2;
- 96.**Ispezione ipotecaria sul debitore esecutato XXXXXXXX - LOTTO N.2;
- 97.**Certificato di residenza e stato di famiglia della debitrice esecutata XXXXXXXX - LOTTO N.2;
- 98.**Estratto di matrimonio della debitrice esecutata XXXXXXXXXXXX - LOTTO N.2;
- 99.**Certificato di residenza del debitore esecutato XXXXXXXXXXXX - LOTTO N.2.



1. PREMESSA

Il giorno 10/06/2021 innanzi al Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Paola Caserta 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°611/19 del R.G.E., promossa dalla **Banca Monte dei Paschi di Siena Spa** (creditore procedente), rappresentata e difesa dall'Avv. Antonio Ferrara, contro i Signori **XXXXXXXXXXXXX** (debitori eseguiti).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 15/12/2021 e sono proseguite nei giorni 12/01/2022 e 09/02/2022 con l'esecuzione dei rilievi visivi, metrici e fotografici ai beni pignorati, così come riportato nei verbali redatti unitamente al custode giudiziario Avv. Marcello De Giorgio **[all. n. 1]**.

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 cespiti:

b. Piena Proprietà di XXXXXXXXX [all. n. 2]

- Foglio 1 - Particella 1552 - Sub 45 - Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 5,0 vani - Rendita € 335,70 **[all. n. 3]**;
- Foglio 1 - Particella 1552 - Sub 123 - Categoria C/6 - Classe 4 - Consistenza 21,00 mq - Rendita € 41,21 **[all. n. 4]**;
- Foglio 1 - Particella 1552 - Sub 152 - Categoria C/2 - Classe 1 - Consistenza 5,0 mq - Rendita € 9,81 **[all. n. 5]**.

*A seguito dell'istanza di rinuncia del creditore procedente è stato emesso il provvedimento di estinzione del 05/11/2021 **[all. n. 6]**.*

c. Piena Proprietà di XXXXXXXXX [all. n. 7]

- Foglio 1 - Particella 1552 - Sub 281 - Categoria A/2 - Classe 5 - Consistenza 6,5 vani - Rendita € 553,90 **[all. n. 8]**;
- Foglio 1 - Particella 1552 - Sub 376 - Categoria C/6 - Classe 4 - Consistenza 15,00 mq - Rendita € 29,44 **[all. n. 9]**.

*È stata presentata dal creditore procedente l'istanza di rinuncia del 15/02/2022 **[all. n. 10]**.*



d. Piena Proprietà di XXXXXXXXXXXX [all. n. 11]

- Foglio 1 - Particella 1552 - Sub 427 - Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 3,5 vani - Rendita € 253,06 **[all. n. 12];**
- Foglio 1 - Particella 1552 - Sub 459 - Categoria C/6 - Classe 4 - Consistenza 23,00 mq - Rendita € 45,14 **[all. n. 13];**
- Foglio 1 - Particella 1552 - Sub 577 - Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 3,5 vani - Rendita € 253,06 **[all. n. 14];**
- Foglio 1 - Particella 1552 - Sub 736 - Categoria C/6 - Classe 4 - Consistenza 21,00 mq - Rendita € 41,21 **[all. n. 15].**

A seguito dell'istanza di rinuncia del creditore procedente è stato emesso il provvedimento di estinzione del 05/11/2021 [all. n. 6].

e. Piena Proprietà di XXXXXXXXXXXX [all. n. 11]

- Foglio 1 - Particella 1552 - Sub 667 - Categoria A/2 - Classe 5 - Consistenza 6,5 vani - Rendita € 553,90 **[all. n. 16];**
- Foglio 1 - Particella 1552 - Sub 690 - Categoria C/6 - Classe 4 - Consistenza 26,00 mq - Rendita € 51,03 **[all. n. 17];**
- Foglio 1 - Particella 1552 - Sub 728 - Categoria C/2 - Classe 1 - Consistenza 11,00 mq - Rendita € 21,59 **[all. n. 18].**

È stata presentata dal creditore procedente l'istanza di rinuncia del 15/02/2022 [all. n. 10].

f. Nuda Proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX

- Foglio 1 - Particella 1552 - Sub 1276 - Categoria C/1 - Classe 4 - Consistenza 303,00 mq - Rendita € 4.585,05 **[all. n. 19].**

È stata presentata dal creditore procedente l'istanza di rinuncia del 15/02/2022 [all. n. 10].

g. Piena Proprietà di XXXXXXXXXXXX [all. n. 20]

- Foglio 1 - Particella 1552 - Sub 649 - Categoria A/2 - Classe 5 - Consistenza 6,5 vani - Rendita € 553,90 **[all. n. 21];**
- Foglio 1 - Particella 1552 - Sub 767 - Categoria C/6 - Classe 4 - Consistenza 26,00 mq - Rendita € 51,03 **[all. n. 22];**
- Foglio 1 - Particella 1552 - Sub 778 - Categoria C/2 - Classe 1 - Consistenza 12,00 mq - Rendita € 23,55 **[all. n. 23].**

A seguito dell'istanza di rinuncia del creditore procedente è stato emesso il provvedimento di estinzione del 28/09/2021 [all. n. 24].



h. Piena Proprietà di XXXXXXXXXXXXX

- Foglio 1 - Particella 1552 - Sub 293 - soppressa per duplicazione in data 29/10/2013;
- Foglio 1 - Particella 1552 - Sub 315 - soppressa per duplicazione in data 29/10/2013.

La soppressione dei subalterni 293 e 315 della particella 1552 del foglio 1 in Melito di Napoli dal 29/10/2013 (data antecedente il pignoramento) è avvenuta d'ufficio per duplicazione ma senza generare altri subalterni; pertanto, gli immobili pignorati, benché esistenti ed intestati alla debitrice esecutata XXXXXXXXXXXX, così come da accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli2, non risultano censiti al catasto urbano anche se è presente l'appartamento nell'elaborato planimetrico catastale [all. n. 25], come da istanza al G.E. del 16/03/2022 [all. n. 26]. Il sottoscritto ha provveduto a depositare l'istanza tramite modello unico all'Agenzia delle Entrate di Napoli al fine di consentire la correzione dell'errore d'ufficio [all. n. 27].

i. Piena Proprietà di Società SEA Srl

- Foglio 1 - Particella 1552 - Sub 1278 - Categoria C/1 - Classe 4 - Consistenza 98,00 mq - Rendita € 1.482,95 **[all. n. 28].**

*A seguito dell'istanza di rinuncia del creditore precedente è stato emesso il provvedimento di estinzione del 09/09/2021 **[all. n. 29].***

j. Piena Proprietà di XXXXXXXXXXXXX

- Foglio 1 - Particella 1552 - Sub 1289 - Categoria C/1 - Classe 4 - Consistenza 68,00 mq - Rendita € 1.028,99.

La piena proprietà è pervenuta ai debitori esecutati (XXXXXXXXXX per la quota di 1/2 ciascuna) a seguito della sentenza n. 5902 del 24/05/2006 emessa dal Tribunale di Napoli quando la signora XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 era coniugata in regime di comunione legale dei beni; successivamente con il provvedimento del Tribunale di Napoli del 12/07/2018 n.1257/2017 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi [all. n. 30].

Infine a seguito del pignoramento del 17/03/2023, trascritto il 19/05/2023 ai nn.25675/19608 è stata sottoposta ad esecuzione immobiliare la piena proprietà contro XXXXXXXXXXXX con la procedura esecutiva N.130/23 del RGE riunita alla procedura esecutiva N.611/19 del RGE; inoltre, con il provvedimento del G.E. del 20/09/2023 è stata richiesta la stima per la piena proprietà dell'immobile pignorato.



Per tali beni il creditore procedente ha depositato la relazione notarile a firma del Notaio XXXXXXXX con l'elenco delle iscrizioni fino al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 19/05/2023 e con l'elenco della continuità delle trascrizioni degli atti di acquisto a titolo traslativo inter vivos, fino al primo titolo antecedente alla trascrizione del pignoramento del 19/05/2023.

È presente la nota di trascrizione del pignoramento.

Sussiste la continuità delle trascrizioni indicate nella relazione notarile.

È stata eseguita la notifica del pignoramento ai debitori esecutati.

Per gli unici beni per cui si procede nell'esecuzione immobiliare è stato riscontrato:

➤ **Per la Piena Proprietà di XXXXXXXX, pervenuta a seguito di acquisto con lo stato civile di nubile dei seguenti beni:**

- Foglio 1 - Particella 1552 - Sub 293 - soppressa per duplicazione in data 29/10/2013;
- Foglio 1 - Particella 1552 - Sub 315 - soppressa per duplicazione in data 29/10/2013.

Vi è quale creditore iscritto il signor Sabbatino Edoardo a seguito di ipoteca giudiziale iscritta il 15/05/2007 ai nn.37014/12650 sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati.

➤ **Piena Proprietà di XXXXXXXX, pervenuta a seguito di sentenza emessa dal Tribunale di Napoli del seguente bene:**

- Foglio 1 - Particella 1552 - Sub 1289 - Categoria C/1 - Classe 4 - Consistenza 68,00 mq - Rendita € 1.028,99.

Vi sono quali creditore iscritti il signor XXXXXX a seguito di ipoteca giudiziale iscritta il 15/05/2007 ai nn.37014/12650, la società per la gestione di attività S.G.A. Spa a seguito di ipoteche in rinnovazione iscritte il 10/11/2016 ai nn.46865/6522, ai nn.46866/6523.

PER TALI CREDITORI ISCRITTI MANCA L'AVVISO EX ART. 498 C.P.C..

Il pignoramento è stato trascritto contro i debitori esecutati per il diritto della piena proprietà.

È presente l'istanza di vendita.

3. FORMAZIONE DEI LOTTI

Ai fini della vendita, visti i provvedimenti di estinzione emessi dal G.E. e le istanze di rinuncia all'esecuzione immobiliare depositate dal creditore procedente ed al fine di generare



la massima appetibilità dei beni sul mercato, si è proceduto alla formazione di DUE LOTTI così costituiti:

LOTTO N°1:

- Piena Proprietà di appartamento al settimo piano, interno n.38 della scala A3 - LOTTO A - Parco Aurora, censito nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli - Foglio 1 - Particella 1552 - Sub 293;
- Piena Proprietà di box auto primo piano interrato, interno n.3 della scala A3 - LOTTO A - Parco Aurora, censito nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli - Foglio 1 - Particella 1552 - Sub 315.

LOTTO N°2:

- Piena Proprietà di locale commerciale al piano terra, interno n.9 della scala A3 - LOTTO A - Parco Aurora, censito nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli - Foglio 1 - Particella 1552 - Sub 1289.

4. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO - LOTTO N.2

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

Il diritto reale oggetto del pignoramento del LOTTO N.2 è rappresentato dalla **piena proprietà** del locale commerciale al piano terra interno n. 9 della scala A3 del Lotto A 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:

- Locale commerciale al piano terra interno n.9 della scala A3, lotto A del Parco Aurora censito al N.C.E.U. - Foglio 1 - Particella 1552 - Sub 1289 - categoria C1 - classe 4 - consistenza 68,00 mq - rendita € 1.028,99 [all. n. 74].

Il diritto reale pignorato coincide a quello in titolarità ai debitori esecutati (XXXXXXXXXX per la quota di 1/2 ciascuna) a seguito della sentenza n. 5902 del 24/05/2006 emessa dal Tribunale di Napoli quando la signora XXXXXXXXX per la quota di 1/2 era coniugata in regime di comunione legale dei beni; successivamente con il provvedimento del Tribunale di Napoli del 12/07/2018 n.1257/2017 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi [all. n. 30].

Il bene oggetto del pignoramento coincide con l'identificazione catastale attuale.

Inoltre, a seguito della sovrapposizione [all. n. 33] tra la foto satellitare e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI [all. n. 34], è stata riportata l'individuazione del bene oggetto del pignoramento (Figure 1 e 2).





Figura 1 Foto satellitare del bene pignorato

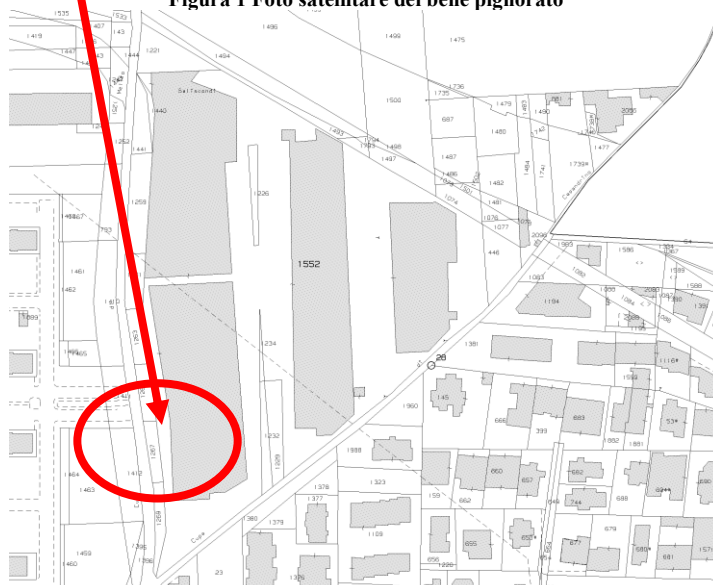


Figura 2 Mappa catastale - foglio 1 Comune di Melito di Napoli

Ai fini della vendita per rendere il bene pignorato maggiormente appetibile sul mercato si è costituito il LOTTO N.2 formato dal locale commerciale piano terra che, al fine di non depauperare il valore di mercato del locale commerciale, non risulta divisibile in natura; inoltre, rappresenta una tipologia edilizia diffusa nel contesto urbano del Comune di Melito di Napoli.

Pertanto, i confini del LOTTO N.2 precedentemente descritto sono:

- A Nord con il sub 1307 della particella 1552 del foglio 1;
- A Sud con il sub 1290 della particella 1552 del foglio 1;
- Ad Ovest con il cavedio condominiale e con il sub 1288 della particella 1552 del foglio 1.

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

Il LOTTO N.2 è costituito dalla piena proprietà del locale commerciale al piano terra interno n. 9 della scala A3 del Lotto A del Parco Aurora sito in Melito di Napoli alla via Enrico De Nicola n.3; Il bene pignorato è, pertanto, accessibile 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



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 A3 del lotto A del Parco Aurora in Melito di Napoli

Il contesto in cui sorge il bene pignorato è completamente urbanizzato, ovvero l'immobile è localizzato a due chilometri dall'asse mediano SS 162 e dalla SS 7 bis, ed a pochi metri dal centro del Comune di Melito; inoltre, dall'immobile pignorato sono facilmente raggiungibili i Comuni limitrofi di Giugliano in Campania ed Arzano (Figura 7).



Figura 7 Collocazione del bene pignorato nel contesto urbano del Comune di Melito di Napoli

Inoltre, il fabbricato in cui è situato il locale commerciale al piano terra pignorato ha una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi con sette piani fuori terra e due piani interrati.



L'immobile pignorato è situato all'interno n.9 della scala A3 del lotto A del Parco Aurora e rappresenta una tipologia edilizia diffusa nel Comune di Melito di Napoli, ovvero trattasi di un parco con più fabbricati con spazi comuni condominiali e locali commerciali.

Il LOTTO N.2 è composto dalla piena proprietà del locale commerciale al piano terra, interno n.9 della scala A3 del lotto A, costituito da due ambienti con accesso autonomo oltre al bagno; si rappresenta che è stata eretta una parete divisoria che suddivide l'immobile pignorato in due ambienti con accesso autonomo ed inoltre, la parte disposta ad ovest della superficie complessiva di 8,80 mq è stata inglobata nel sub 1288 e, pertanto, è necessario procedere con dei lavori per lo spostamento dei muri di confine con il sub 1288, come riportato nella planimetria **[all. n. 75, 76]** (Figure 8 - 27).



Figura 8 facciata sud del Fabbricato A3 del lotto A del parco Aurora in Melito di Napoli



Figura 9 facciata est del Fabbricato A3 del lotto A del parco Aurora in Melito di Napoli



Figura 10 localizzazione del locale commerciale con i due accessi dall'area condominiale



Figura 11 accessi al locale commerciale dall'area condominiale





Figura 12 accesso al locale commerciale 1 indipendente



Figura 13 accesso al locale commerciale 2 indipendente

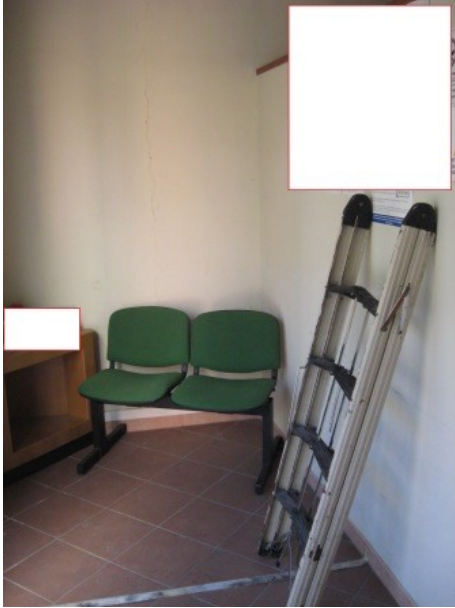


Figura 14 interno del locale commerciale locale 1



Figura 15 interno del locale commerciale locale 1



Figura 16 interno del locale commerciale locale 1



Figura 17 interno del locale commerciale locale 1





Figura 18 interno del locale commerciale locale 1

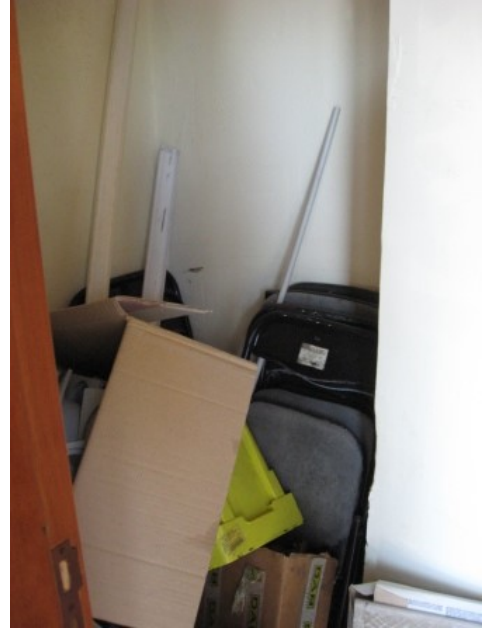


Figura 19 ripostiglio del locale commerciale locale 1



Figura 20 interno del locale commerciale locale 1



Figura 21 interno del locale commerciale locale 1



Figura 22 bagno del locale commerciale locale 1

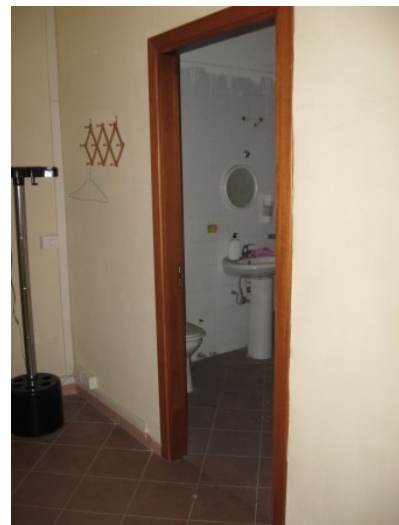


Figura 23 interno del locale commerciale locale 1





Figura 24 accesso locale commerciale locale 2



Figura 25 interno del locale commerciale locale 2



Figura 26 parte della p.lla 1288 da recuperare ed attribuire al locale commerciale pignorato



Figura 27 parte della p.lla 1288 da recuperare ed attribuire al locale commerciale pignorato

Dalla planimetria [all. n. 75] del LOTTO N.2 è stato possibile dedurre per il locale commerciale al piano terra una superficie utile interna complessiva di 69,10 mq, ovvero: (Figura 28):

- **Locale commerciale - Locale 1 al piano terra - altezza utile interna di 3,40 m**
 - Locale 1 della superficie di 31,50 mq;
 - Ripostiglio della superficie di 1,80 mq;
 - Bagno della superficie di 5,50 mq;
 - Parte da recuperare dal sub 1288 della superficie di 3,50 mq.
- **Locale commerciale - Locale 2 al piano terra - altezza utile interna di 3,40 m**
 - Locale 2 della superficie di 21,50 mq;
 - Parte da recuperare dal sub 1288 della superficie di 5,30 mq.



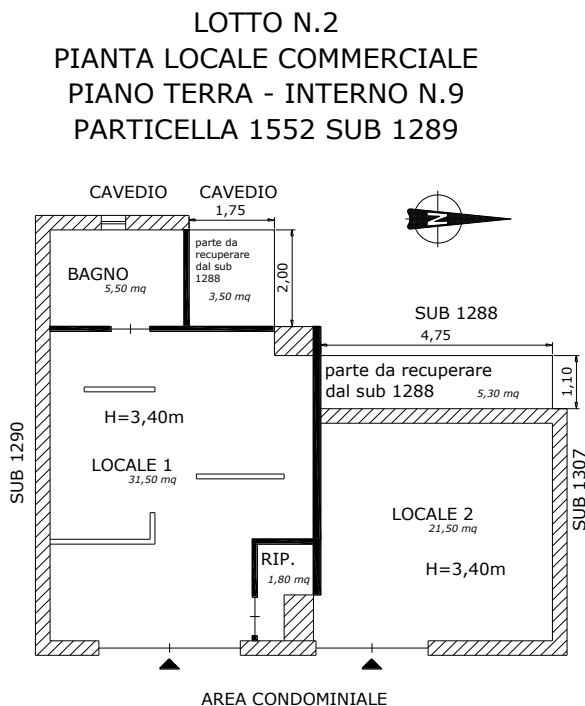


Figura 28 planimetria del locale commerciale al piano terra

Il LOTTO N.2 rientra nel contesto condominiale del Parco Aurora e, pertanto, condivide con le restanti unità immobiliari tutti gli spazi comuni quali le aree esterne condominiali.

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

- $C = 1,00$ per tutti gli ambienti interni al locale commerciale.

Applicando ciascun coefficiente ad ognuno delle superficie determinate, si ha che la superficie commerciale è uguale alla superficie utile interna complessiva di **69,10 mq**.

Il locale commerciale si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e sono necessari degli eventuali interventi di manutenzione ordinaria.

L'impianto elettrico non è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08) ed il costo necessario per l'adeguamento alla normativa vigente è pari ad € 1.000,00.

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

Il LOTTO N.2 è costituito dalla piena proprietà del locale commerciale al piano terra interno n. 9 della scala A3 del Lotto A del Parco Aurora sito in Melito di Napoli alla via Enrico De Nicola n.3 ed è censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Melito di Napoli:

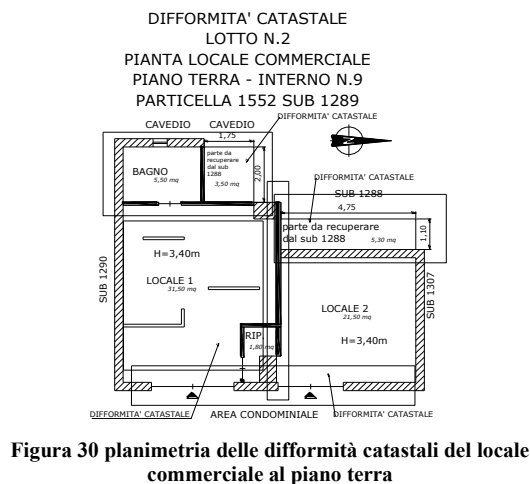
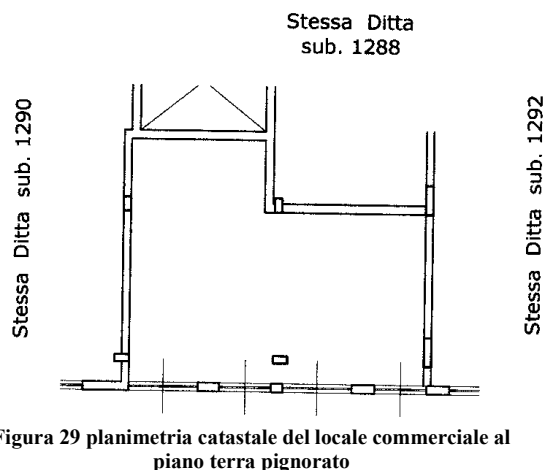
Dati catastali attuali e storici del sub 1289 della particella 1552 del foglio 1 [all. n. 74]

- Dal 14/05/2004 - Comune di Melito di Napoli - N.C.E.U. - Foglio 1 - Particella 1552 - Sub 1289.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato 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. 37] a seguito del frazionamento n.785/92 del 19/02/1992 [all. n. 38].

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

Il locale commerciale di cui al LOTTO N.2 è dotato della planimetria catastale [all. n. 77] cui non corrisponde lo stato dei luoghi in ordine alla parete divisoria eretta tra i due locali 1 e 2, alla presenza di tramezzature interne, alla presenza del bagno, all'assenza di altre due aperture sull'area condominiale esterna, oltre all'assenza della parte disposta ad ovest della superficie complessiva di 8,80 mq che è stata inglobata nel sub 1288 e, pertanto, è necessario procedere con dei lavori per lo spostamento dei muri di confine con il sub 1288 [all. n. 78] (Figure 29, 30).



Per procedere alla regolarizzazione della planimetria catastale è necessario eseguire una procedura doc.fa ed il costo, comprensivo degli onorari tecnici e delle spese vive, è pari ad € 350,00; inoltre, risulta necessario procedere con lo spostamento del muro divisorio con il sub 1288, oltre all'abbattimento del muro tra i locali 1 e 2 ed il costo, comprensivo di spese tecniche ed oneri comunali, è stimabile in € 8.000,00.

4.4 QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO N.2: – piena proprietà di **locale commerciale al piano terra** ubicato all'interno n.9 della scala A3 del lotto A del Parco Aurora alla via Enrico De Nicola n.3 in Melito di Napoli; il locale commerciale ha una superficie utile interna di 69,10 mq, con un'altezza utile interna di 3,40 m ed è composto da un locale 1, un locale 2, un bagno, un ripostiglio ed un area da recuperare tramite lo spostamento del muro divisorio con il sub 1288 pari complessivamente a 8,80 mq; il locale commerciale confina con il sub 1288 ad ovest, con il sub 1290 a sud, con il sub 1307 a nord; il locale commerciale è riportato nel **C.F. del Comune di Melito di Napoli foglio 1, p.IIa 1552, sub 1289**; il descritto stato dei luoghi non è conforme alla consistenza catastale in ordine alla parete divisoria eretta tra i due locali 1 e 2, alla presenza di tramezzature interne, alla presenza del bagno, all'assenza di altre due aperture sull'area condominiale esterna, oltre all'assenza della parte disposta ad ovest della superficie complessiva di 8,80 mq che è stata inglobata nel sub 1288 e, pertanto, è necessario procedere con dei lavori per lo spostamento dei muri di confine con il sub 1288; 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.14/2000 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 alla parete divisoria eretta tra i due locali 1 e 2, alla presenza di tramezzature interne, alla presenza del bagno, all'assenza di altre due aperture sull'area condominiale esterna, oltre all'assenza della parte disposta ad ovest della superficie complessiva di 8,80 mq che è stata inglobata nel sub 1288. A parere dell'Esperto Stimatore per procedere con la regolarizzazione urbanistica è necessario procedere con dei lavori per lo spostamento dei muri di confine con il sub 1288 ed alla presentazione di una CILA in sanatoria per la differente distribuzione interna.

PREZZO BASE euro 45.000,00.

4.5 QUESITO n. 5: 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 N.2, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 17/03/2023, trascritto il **19/05/2023** ai nn. 25675/19608 **[all. n. 94]**, contro XXXXXXX (quota di ¼), XXXXXXX (quota di ½) e XXXXXXX (quota di ¼) (debitori eseguiti) ed a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa (creditore



precedente), relativamente alla piena proprietà del locale commerciale al piano terra interno n.9, scala A3 del lotto A, censito nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 1289, pervenuta ai debitori esecutati (XXXXXXX e XXXXXXX) per sentenza di trasferimento avvenuta per la signora XXXXXXX in regime di comunione legale dei beni; successivamente è stata omologata la sentenza di separazione consensuale tra XXXXXXX e XXXXXXX.

• **Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO N.2:**

- ***Sentenza traslativa*** del 24/05/2006, trascritta il 22/12/2006 ai nn. 97641/46505 [all. n. 79], contro CO.P.E.C. arl ed a favore di XXXXXXX e XXXXXXX (debitori esecutati), relativamente alla piena proprietà del locale commerciale al piano terra interno n.9, scala A3 del lotto A, censito nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 1289, avvenuta per la signora XXXXXXX in regime di comunione legale dei beni e successivamente è stata omologata la sentenza di separazione consensuale tra XXXXXXX e XXXXXXX;
- ***Atto di cessione volontaria del terreno in pendenza di procedura espropriativa*** del 05/07/1993 rep. n.43183 **[all. n. 44]**, contro XXXXXXXXXXXX ed a favore di CO.P.E.C. arl, relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato, 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. 45], 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 appartiene l'immobile pignorato, 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;
- ***Accettazione tacita di eredità*** del 09/06/1993 rep. n.43010, trascritto il 18/03/2016 ai nn.11615/8995 [all. n. 46], contro XXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXX, relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato, 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. 47]**, contro XXXXXXXXX ed a favore di CO.P.E.C. arl, relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato, 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.33634 e rep n. 34178*** del 18/05/1992 rep. n.40297 **[all. n. 48]**, 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 appartiene l'immobile pignorato, 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. 49]**, 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 appartiene l'immobile pignorato, 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. 50]**, 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 appartiene l'immobile pignorato, 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 a quelle antecedenti rep n.33635 e rep n. 34179** del 18/05/1992 rep. n.40298 **[all. n. 51]**, 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 appartiene l'immobile pignorato, 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 - costituzione del diritto di proprietà** del 05/06/1990 rep. n.34179 **[all. n. 52]**, 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 appartiene l'immobile pignorato, 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. 53]**, 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 appartiene l'immobile pignorato, 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 a quelle antecedenti rep n.33636 e rep n. 34180** del 18/05/1992 rep. n.40299 **[all. n. 54]**, 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 appartiene l'immobile pignorato, 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 - costituzione del diritto di proprietà** del 05/06/1990 rep. n.34180 **[all. n. 55]**, 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 appartiene l'immobile pignorato, 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. 56]**, 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 superficaria del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato, 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 appartiene l'immobile pignorato 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. 37]** a seguito del frazionamento n.785/92 del 19/02/1992 **[all. n. 38]**.*

4.6 QUESITO n. 6: 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 appartiene l'immobile pignorato 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 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. 57]**; successivamente il 01/03/1995 prot. n. 4041 **[all. n. 58]** è stata presentata istanza di condono ai sensi della Legge n.724/94 con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria n.14/2000 del 19/10/2001 **[all. n. 59]** con contestuale autorizzazione all'abitabilità prot. n.22397 del 14/11/2001 **[all. n. 60]**, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla parete divisoria eretta tra i due locali 1 e 2, alla presenza di tramezzature interne, alla presenza del bagno, all'assenza di altre due aperture sull'area condominiale esterna, oltre all'assenza della parte disposta ad ovest della superficie complessiva di 8,80 mq che è stata inglobata nel sub 1288 **[all. n. 80]** (Figure 31 e 32).

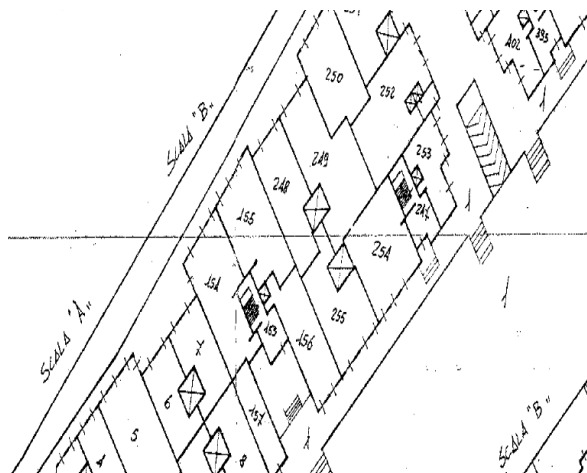


Figura 31 planimetria urbanistica del piano terra secondo la C.E. in sanatoria n.14/2000 del 19/10/2001

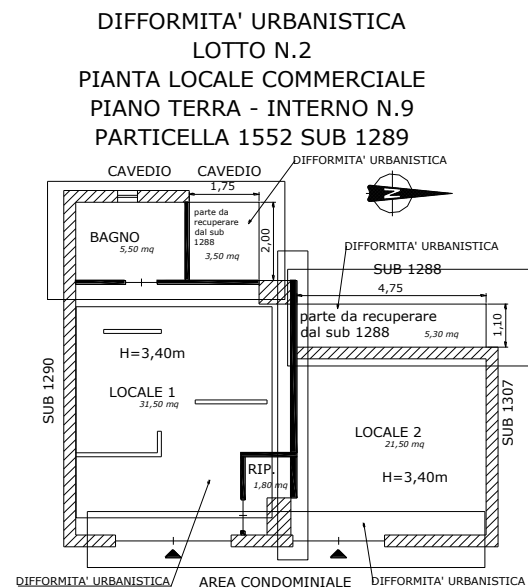


Figura 32 planimetria delle difformità urbanistiche del locale commerciale pignorato al piano terra

A parere dell'Esperto Stimatore per procedere con la regolarizzazione urbanistica è necessario procedere con dei lavori per lo spostamento dei muri di confine con il sub 1288 ed alla presentazione di una CILA in sanatoria per la differente distribuzione interna, per un costo, comprensivo di spese tecniche ed oneri urbanistici, stimabile in € 8.000,00.

4.7 **QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

Il LOTTO N.2 risulta occupato sine titolo dall'amministratore del condominio per quanto attiene il locale 1, mentre il locale 2 è libero.

4.8 QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Il LOTTO N.2 è costituito dal locale commerciale al piano terra interno n. 9 della scala A3 del Lotto A 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) con due differenti amministratori.

La quota condominiale mensile per il condominio orizzontale è di € 30,00, così come la quota condominiale mensile per il condominio verticale.

Vi è un regolamento di condominio redatto con atto autentificato del Notaio XXXXXX di Pozzuoli il 19/10/2004, registrato a Pozzuoli il 09/10/2004 al n. 1136/1T e tabelle millesimali allegate all'atto autentificato dal Notaio Mario Ferrara di Pozzuoli il 16/03/2004, registrato a Pozzuoli il 17/03/2004 al n. 286/1T **[all. n. 63]**.

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

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.2 che restano a carico dell'acquirente, così come è emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sulla signora XXXXXXX (debitrice esecutata) **[all. n. 81]**, sulla signora XXXXXXX (debitrice esecutata) **[all. n. 95]**, sul signor XXXXXXX(debitore esecutato) **[all. n. 96]** e dalle ispezioni ipotecarie eseguite sul locale commerciale censito al sub 1289 della particella 1552 del foglio 1 del Comune di Melito di Napoli **[all. n. 82]**, a meno:

- ***Diritto di servitù da elettrodotto*** trascritto il 20/09/1968 ai nn.43757/31640, contro XXXXXXX ed a favore di Enel Spa, gravante sul terreno oggetto poi della successiva edificazione del fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato, 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.33634 e rep n. 34178*** del 18/05/1992 rep. n.40297 **[all. n. 48]**, 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 appartiene l'immobile pignorato, 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. 49]**, 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 appartiene l'immobile pignorato, 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. 50]**, 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 superficiale del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato, 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 a quelle antecedenti rep n.33635 e rep n. 34179** del 18/05/1992 rep. n.40298 **[all. n. 51]**, 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 appartiene l'immobile pignorato, 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 - costituzione del diritto di proprietà** del 05/06/1990 rep. n.34179 **[all. n. 52]**, 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 appartiene l'immobile pignorato, 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. 53]**, 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 appartiene l'immobile pignorato, 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 a quelle antecedenti rep n.33636 e rep n. 34180** del 18/05/1992 rep. n.40299 **[all. n. 54]**, 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 appartiene l'immobile pignorato, 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 - costituzione del diritto di proprietà** del 05/06/1990 rep. n.34180 **[all. n. 55]**, 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 appartiene l'immobile pignorato, 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. 56]**, 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 superficaria del terreno su cui è stato edificato il



fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato, 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.

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

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.2 che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura sono:

- ***Ipoteca volontaria in rinnovazione*** del 13/03/1992, rinnovata con iscrizione del 10/02/2012 ai nn. 6238/575 **[all. n. 66]**, contro XXXXXXXX per la quota di ½ ed XXXXXXXX per la quota di ½ ed a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà del locale commerciale al piano terra interno n.9, scala A3 del lotto A, censito nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 1289;
- ***Ipoteca giudiziale*** del 09/03/2007, iscritta il 18/05/2007 ai nn. 37014/12650 **[all. n. 67]**, contro la CO.P.E.C. arl (dante causa dei debitori esecutati) ed a favore di Sabbatino Edoardo, relativamente alla piena proprietà del locale commerciale al piano terra interno n.9, scala A3 del lotto A, censito nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 1289 ed piena proprietà del terreno sui cui è stato edificato il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato censito nel N.C.T. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particelle 16, 121, 280, 446, 684, 685, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1260, 1262, 1264, 1266, 1268, 1270, 129, 1248, 1251, 1254, 1244, 1242. **Si rappresenta che manca l'avviso al creditore iscritto ai sensi dell'art. 498 cpc ed inoltre tale ipoteca risulta iscritta contro la CO.P.E.C. che nel 2007 non era più proprietaria dell'immobile pignorato;**
- ***Ipoteca giudiziale*** del 05/01/1996, rinnovata con iscrizione del 10/11/2016 ai nn. 46865/6522 **[all. n. 83]**, contro la CO.P.E.C. arl (dante causa dei debitori esecutati) ed a favore di Società per la gestione di attività S.G.A. Spa, relativamente alla piena proprietà del locale commerciale al piano terra interno



n.9, scala A3 del lotto A, censito nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 1289. **Si rappresenta che manca l'avviso al creditore iscritto ai sensi dell'art. 498 cpc ed inoltre tale ipoteca risulta iscritta contro la CO.P.E.C. che dal 2006 non è più proprietaria dell'immobile pignorato;**

- ***Ipoteca giudiziale*** del 05/01/1996, rinnovata con iscrizione del 10/11/2016 ai nn. 46866/6523 **[all. n. 84]**, contro la CO.P.E.C. arl (dante causa dei debitori eseguiti) ed a favore di Società per la gestione di attività S.G.A. Spa, relativamente alla piena proprietà del locale commerciale al piano terra interno n.9, scala A3 del lotto A, censito nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 1289. **Si rappresenta che manca l'avviso al creditore iscritto ai sensi dell'art. 498 cpc ed inoltre tale ipoteca risulta iscritta contro la CO.P.E.C. che dal 2006 non è più proprietaria dell'immobile pignorato;**
- ***Atto di pignoramento immobiliare*** del 17/03/2023, trascritto il **19/05/2023** ai nn. 25675/19608 **[all. n. 94]**, contro XXXXXXXX (quota di ¼), XXXXXXXX (quota di ½) e XXXXXXXX (quota di ¼) (debitori eseguiti) ed a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà del locale commerciale al piano terra interno n.9, scala A3 del lotto A, censito nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 1289, pervenuta ai debitori eseguiti (XXXXXXX e XXXXXXXX) per sentenza di trasferimento avvenuta per la signora XXXXXXXX in regime di comunione legale dei beni; successivamente è stata omologata la sentenza di separazione consensuale tra XXXXXXXX e XXXXXXXX.

Manca l'avviso a creditori iscritti ex art. 498 cpc.

Il costo per la regolarizzazione catastale tramite procedura doc.fa è di € 350,00, mentre il costo per la regolarizzazione urbanistica tramite una C.I.L.A. in sanatoria è stimabile in € 8.000,00, comprensivo dei costi per l'arretramento del muro posto al confine con il sub 1288. Infine il costo per l'adeguamento alla normativa vigente dell'impianto elettrico è pari ad € 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.



4.9 QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Il LOTTO N.2 non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio **[all. n. 68]**.

4.10 QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore della debitrice esecutata e del suo dante causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul LOTTO N.2.

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 N.2.

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

Il LOTTO N.2 è costituito dal locale commerciale al piano terra interno n. 9 della scala A3 del Lotto A 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) con due differenti amministratori.

La quota condominiale mensile per il condominio orizzontale è di € 30,00, così come la quota condominiale mensile per il condominio verticale.

Vi è un regolamento di condominio redatto con atto autenticato del Notaio XXXXXX di Pozzuoli il 19/10/2004, registrato a Pozzuoli il 09/10/2004 al n. 1136/1T e tabelle millesimali allegata all'atto autenticato dal Notaio XXXXXX di Pozzuoli il 16/03/2004, registrato a Pozzuoli il 17/03/2004 al n. 286/1T **[all. n. 63]**.

4.12 QUESITO n. 12: 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).

4.12.1 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 dal locale commerciale 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 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 XXXXXXXXXX, 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. 4) **[all. n. 85]**
 - Valore di mercato noto = € 69.000,00;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 1 mese;
 - Superficie utile interna = 70,00 mq;
 - Possibilità di parcheggio = si;
 - Coefficiente di posizione = 0,75 (semicentrale);
 - Numero di stanze del locale commerciale = 2 stanze;
 - Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
 - Numero di piano del locale commerciale = piano terra;
 - Livello di manutenzione del locale commerciale = buono con interventi di manutenzione ordinaria.
- IMMOBILE 2 (scheda di rilevazione dati n. 5) **[all. n. 86]**
 - Valore di mercato noto = € 45.000,00;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;
 - Superficie utile interna = 30,00 mq;
 - Possibilità di parcheggio = no;
 - Coefficiente di posizione = 0,75 (semicentrale);
 - Numero di stanze del locale commerciale = 1 stanza;



-
- Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
 - Numero di piano del locale commerciale = piano terra;
 - Livello di manutenzione del locale commerciale = discreto con interventi di manutenzione ordinaria.
 - IMMOBILE 3 (scheda di rilevazione dati n. 6) **[all. n. 87]**
 - Valore di mercato noto = € 48.000,00;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 22 mesi;
 - Superficie utile interna = 36,00 mq;
 - Possibilità di parcheggio = si;
 - Coefficiente di posizione = 0,75 (semicentrale);
 - Numero di stanze del locale commerciale = 1 stanza;
 - Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
 - Numero di piano del locale commerciale = piano terra;
 - Livello di manutenzione del locale commerciale = discreto con interventi di manutenzione ordinaria.
 - IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE - LOTTO N.2
 - Valore di mercato = da determinare come media dei valori corretti;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;
 - Superficie utile interna = 69,10 mq;
 - Possibilità di parcheggio = no;
 - Coefficiente di posizione = 0,75 (semicentrale);
 - Numero di stanze del locale commerciale = 2 stanze;
 - Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
 - Numero di piano del locale commerciale = piano terra;
 - Livello di manutenzione del locale commerciale = sufficiente con interventi di manutenzione ordinaria.

Avendo assunto:

- Il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo = - 3,93% per la zona in esame;
- L'incremento marginale del 20,0% in base alla possibilità di parcheggio nei pressi del locale commerciale;
- L'incremento marginale del 20% in base al numero delle stanze del locale commerciale;



- Il coefficiente di posizione pari a 1 per gli immobili disposti al centro, pari a 0,75 per gli immobili disposti in zona semicentrale e 0,50 per gli immobili disposti in periferia;
 - L'aliquota di incremento del valore in base al numero di piano = 3,00%;
 - Il costo necessario per costruire un bagno = € 5.000,00;
 - Il costo necessario per incrementare di 1 punto il grado di manutenzione = € 5.000,00;
- 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
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	Immobil oggetto di valutazione	Immobil 1	Immobil 2	Immobil 3
Prezzo o valore noto		€ 69 000,00	€ 45 000,00	€ 48 000,00
Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0 mesi	1 mese	0 mesi	22 mesi
Superficie utile interna	69,10 mq	70,00 mq	30,00 mq	36,00 mq
Coefficiente di localizzazione	0,75	0,75	0,75	0,75



Possibilità di parcheggio	no	si	no	si
Numero di stanze	2 stanze	2 stanze	1 stanza	1 stanza
Numero dei servizi igienici	1 bagno	1 bagno	1 bagno	1 bagno
Numero di piano	0 piano	0 piano	0 piano	0 piano
Livello di manutenzione del locale commerciale	3,5	5,5	4,5	4,5

Quindi applicando la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è ottenuto per il LOTTO N.2 il valore di mercato di € **56.879,94**, 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	€ 69 000,00	€ 45 000,00	€ 48 000,00
€ - Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	-€ 225,98	€ 0,00	-€ 3 458,40
€ - Superficie utile interna	-€ 887,14	€ 38 541,43	€ 32 627,14
€ - Possibilità di parcheggio	€ 0,00	€ 5 914,29	€ 0,00
€ - Numero di stanze	€ 0,00	€ 5 914,29	€ 7 097,14
€ - Numero dei servizi igienici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Piano del locale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Livello di manutenzione del locale commerciale	-€ 10 000,00	-€ 5 000,00	-€ 5 000,00
€ - Valori di mercato corretti	€ 57 886,88	€ 90 370,00	€ 79 265,89
€ - Coefficiente di localizzazione	€ 43 414,41	€ 67 776,75	€ 59 448,66
Media dei valori corretti	€ 56 879,94		

4.12.2 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 N.2 il valore di mercato per la piena proprietà di € **56.879,94** e, considerando la superficie commerciale pari a **69,10 mq**, si è calcolato un valore di € **823,15 al mq**, ovvero:

<u>Locale commerciale al piano terra p.lla 1552 sub 1289</u>		
Superficie Commerciale	Valore lordo al mq €/mq	Valore lordo Totale
69,10 mq	823,15 €/mq.	€ 56.879,94

4.12.3 Adeguamenti e correzione della stima

Il livello di manutenzione del LOTTO N.2 è sufficiente 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 la regolarizzazione catastale tramite procedura doc.fa è di € 350,00, mentre il costo per la regolarizzazione urbanistica tramite una C.I.L.A. in sanatoria è stimabile in € 8.000,00, comprensivo dei costi per l'arretramento del muro posto al confine con il sub 1288. Infine il costo per l'adeguamento alla normativa vigente dell'impianto elettrico è pari ad € 1.000,00.

I costi necessari per la liberazione dell'immobile pignorato sono stimabili in € 529,94.

L'importo complessivo relativo agli adeguamenti è pari a € **9.879,94** pertanto, il valore di mercato stimato è pari ad € **47.000,00**.

4.12.4 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 5% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità del LOTTO N.2 alla data di aggiudicazione, per la mancata operatività della garanzia per vizi, per eventuali oneri condominiali insoluti e dovuti, 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 N.2 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 5% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta per la piena proprietà di **€ 45.000,00**.

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

Il bene che costituisce il LOTTO N.2 risulta di piena proprietà dei debitori esegutati.

Pertanto, non si tratta di una quota indivisa.

4.14 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

La debitrice XXXXXXXX è residente in XXXXXXXX unitamente alla prole **[all. n. 88]** e si è coniugata il 06/06/1972 con XXXXXXXX scegliendo il regime della comunione legale dei



beni; successivamente con sentenza n.1257/2017 emessa dal Tribunale di Napoli il 12/07/2018 è stata omologata la sentenza di separazione consensuale tra i coniugi **[all. n. 30]**.

La debitrice XXXXXXXX è residente in XXXXXXXX **[all. n. 97]** e non si hanno informazioni dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Napoli sul matrimonio **[all. n. 98]**.

Il signor XXXXXXXX è residente in XXXX- XXXXXXXXXXXXX, così come verificato dall'Ufficio Demografico del Comune di Melito di Napoli **[all. n. 99]**.

