



arch. Angelo Chifari

via Simone Martini 79
80128 NAPOLI
Cell. +393492325985

Tel./Fax +3908119331871
E-mail: arch.angelochifari@gmail.com
PEC: angelo.chifari@archiworldpec.it

via Cesina 4
80016 Marano di Napoli (NA)
P.IVA: 06542121212



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE **TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**
GIUDIZIARIE.it **SEZIONE FALLIMENTARE**
TERZA SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO

N.R.Fall. 102/2014

Fallimento



Curatore Fallimentare: Dott. Comm. Francesco Vallefucio

Giudice Delegato ai Fallimenti: Dott.ssa Benedetta Magliulo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ANNO 2022

Sommario

Premessa	2
Svolgimento dell'incarico	2
Individuazione e descrizione dei beni immobili	3
Provenienza dei beni immobili	10
Ricostruzione della storia catastale dei beni immobili	13
Difformità tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi	17
Regolarità e conformità urbanistica dei beni immobili	19
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni immobili	20
Informazioni utili sulle spese di gestione condominiale degli immobili	22
Stima dei beni immobili	23
Conclusioni	29
Scheda di riepilogo LOTTO 1	30
Scheda di riepilogo LOTTO 2	31
Scheda di riepilogo LOTTO 3	32
Elenco allegati	33

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Premessa

Con sentenza del Tribunale di Napoli Nord del 22 ottobre 2014, la ditta [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] alla [REDACTED], è stata dichiarata fallita ed iscritta al N.R. Fall. 102/2014.

Il Giudice Delegato ai Fallimenti nominava Curatore Fallimentare il **commercialista dott. Francesco Vallefucio**, il quale a sua volta richiedeva la nomina, che veniva autorizzata in data 19/11/2021, del sottoscritto **arch. Angelo Chifari**, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli con il n.9959 e iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord al n. 709, con studio in Napoli alla via Simone Martini n.79, in qualità di Esperto Estimatore per la stima dei seguenti beni:

- **Autorimessa al piano interrato, censita al N.C.E.U del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 1 particella 1552 sub. 699, ubicata in via Enrico De Nicola n. 3 scala F Int. 3 Piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq;**
- **Autorimessa al piano interrato, censita al N.C.E.U del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 1 particella 1552 sub. 700, ubicata in via Enrico De Nicola n. 3 scala F Int. 2 Piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq;**
- **Autorimessa al piano interrato, censita al N.C.E.U del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 1 particella 1552 sub. 701, ubicata in via Enrico De Nicola n. 3 scala F Int. 1 Piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq.**

Svolgimento dell'incarico

Congiuntamente con il Curatore Fallimentare dott. Comm. Francesco Vallefucio, lo scrivente il giorno 16 dicembre 2021 alle ore 10:00 si è recato presso i cespiti oggetto di fallimento per effettuare rilievi metrici e fotografici degli stessi.

Le operazioni peritali si concludevano nello stesso giorno alle ore 12:30.

In separata sede il sottoscritto eseguiva accurate ricerche relative agli immobili oggetto di fallimento, consistenti in:

- Acquisizione telematica delle visure catastali e delle planimetrie degli immobili;
- Acquisizione del certificato catastale storico all'impianto dell'area di sedime su cui insistono i beni oggetto di fallimento presso l'Agenzia dell'Entrate di Napoli;
- Acquisizione telematica delle visure ipotecarie degli immobili oggetto di fallimento;
- Acquisizione delle informazioni e dei documenti relativi alla regolarità urbanistica degli immobili presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melito di Napoli (NA);
- Acquisizione degli atti notarili attestante la titolarità dei beni;
- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari di zona.

Individuazione e descrizione dei beni immobili

• Inquadramento territoriale

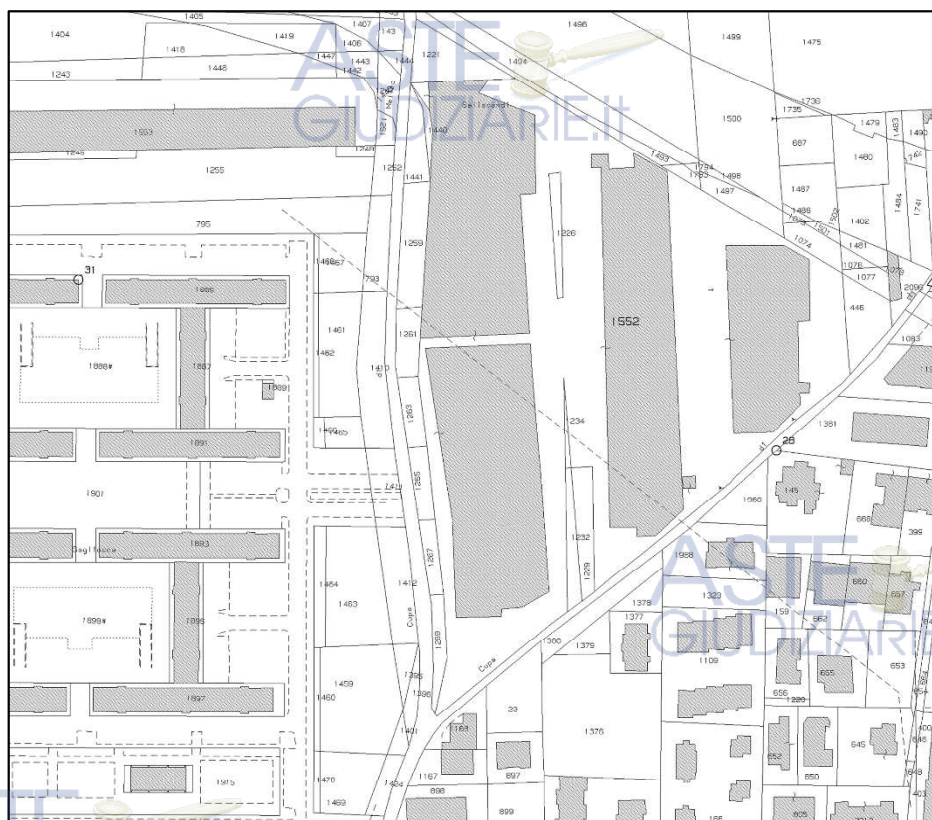
Le unità immobiliari oggetto di fallimento sono collocate nel territorio comunale di Melito di Napoli (NA), nell'area nord-est del territorio comunale e rientranti in zona C 167 (zona P.E.E.P.) del vigente Piano Regolatore Generale, a destinazione prevalentemente residenziale e a poca distanza dal centro cittadino. L'area circostante si mostra urbanizzata, con strade asfaltate, dotate di marciapiedi, pubblica illuminazione e con possibilità di parcheggio delle auto (gratuito).

I principali servizi pubblici quali scuole, uffici comunali ecc., sorgono a breve distanza dai beni (in particolare gli Uffici Comunali siti in via S. Di Giacomo, a circa 300 m.), raggiungibili mediante l'impiego di un veicolo motorizzato (scuole, ecc.) o a piedi (uffici comunali). Nelle vicinanze, invece, sulla via principale S.P.7bis (via Appia – via Roma), sono dislocate le maggiori attività commerciali (supermarket, bar, farmacie ecc).

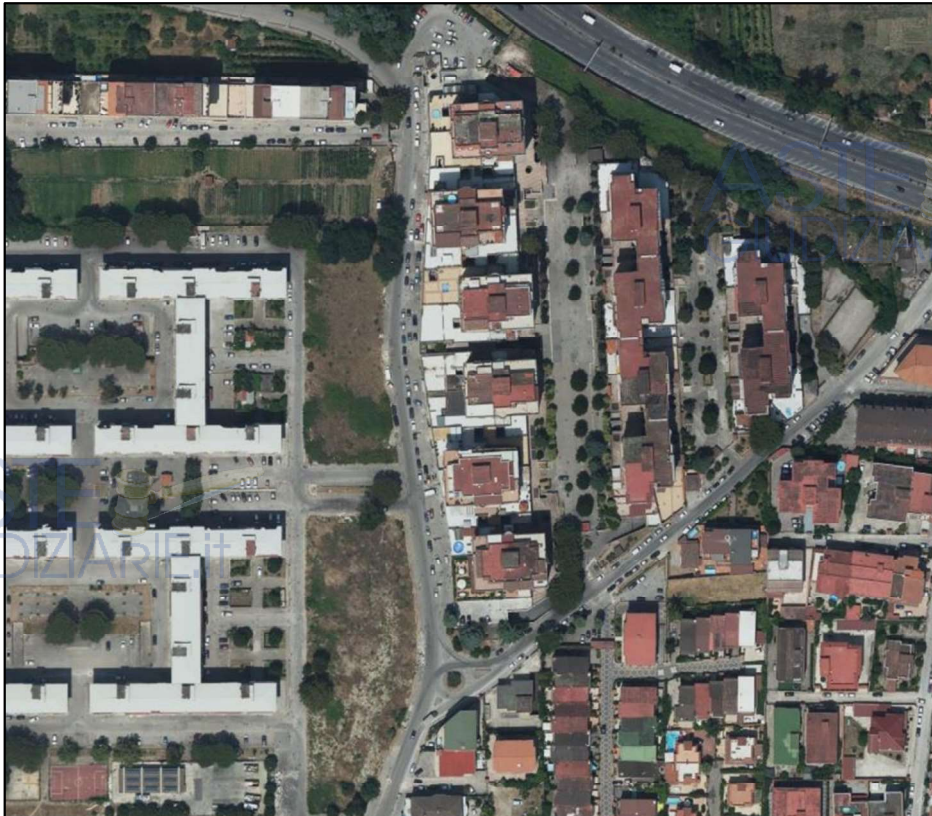
Per la loro disposizione spaziale i beni risultano facilmente raggiungibili e sono ben collegati con i territori limitrofi (distanti pochi km) attraverso la principale via di collegamento (S.S.162 – Asse Mediano) e con la viabilità interna con l'intero territorio comunale.

• Individuazione del complesso edilizio

L'individuazione del fabbricato che contiene gli immobili staggiati è stata eseguita mediante sovrapposizione della mappa catastale con le foto satellitari disponibili sul WEB.

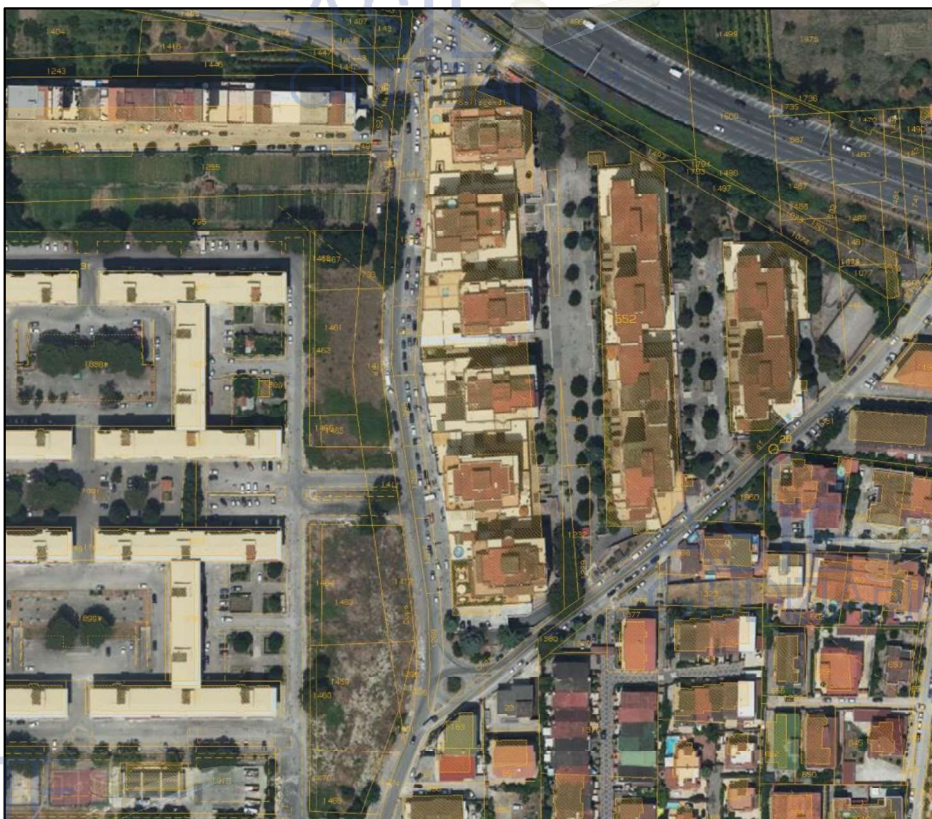


Estratto di mappa catastale Foglio 1, particella 1552



Ortofoto Google Maps

Dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa con le immagini satellitari, si verifica la perfetta rispondenza dell'ubicazione dei cespiti oggetto di fallimento.



Sovrapposizione VAX – Ortofoto Google Maps

- **Caratteristiche tipologiche, compositive e costruttive**

L'intero complesso edilizio denominato "Parco Aurora" (ex Parco CO.P.E.C.), risale alla metà degli anni '90, ed è costituito da 12 corpi di fabbrica multipiano, suddivisi in 3 lotti principali contraddistinti con le lettere "A", "B" e "C".

I beni oggetto del procedimento rientrano nel lotto "A", sub lotto "F" composto, a sua volta, da 6 corpi di fabbricati distinti (A1, A2, A3, A4, A5 e A6). Ognuno dei 6 edifici, uguali tra loro, è costituito da due piani interrati adibiti ad autorimessa (S1 e S2), un piano terra parzialmente adibito a porticato, 6 piani fuori terra destinati a residenze e un settimo piano destinato a piano attico.



Sono stati edificati con struttura portante costituita da un telaio in travi e pilastri in calcestruzzo armato, con solai latero-cementizi, con le murature di tompagnatura, sia interne che esterne realizzate in mattoni forati di laterizio con finitura esterna in intonaco civile bicolore (giallo e grigio).

Al momento del sopralluogo, le facciate, ma più in generale l'intero

fabbricato, si presentava in ordinario stato manutentivo, caratterizzato da evidenti segni di vetustà, dovuti alla limitata manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

I beni oggetto della presente relazione sono parte integrante del sesto fabbricato a sinistra per chi entra nel Parco, avente accesso dal viale comune principale, dalla pubblica via E. De Nicola.

- **Formazione dei lotti di vendita**

Per garantire una maggiore appetibilità commerciale dei beni, ai fini della definizione dei lotti di vendita, si ritiene congrua la formazione di **3 LOTTI DI VENDITA** così specificati:

- **LOTTO 1**
Autorimessa, censita al N.C.E.U del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 1 particella 1552 sub. 699, ubicata in via Enrico De Nicola n. 3 scala F Int. 3 Piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq;
- **LOTTO 2**
Autorimessa, censita al N.C.E.U del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 1 particella 1552 sub. 700, ubicata in via Enrico De Nicola n. 3 scala F Int. 2 Piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq;
- **LOTTO 3**
Autorimessa, censita al N.C.E.U del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 1 particella 1552 sub. 701, ubicata in via Enrico De Nicola n. 3 scala F Int. 1 Piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq.

AUTORIMESSA (LOTTO 1 sub 699)**• Dati reali**

Il bene oggetto di fallimento consiste in un box auto censito al N.C.E.U del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 1 particella 1552 sub. 699, ubicato in via Enrico De Nicola n. 3 scala F Int. 3 Piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq.

• Tipologia e natura del bene, calcolo superfici

- La categoria catastale attribuita è conforme all'attuale destinazione (posto auto coperto);
- La superficie utile è di circa 18,69 mq, invece la sua altezza utile è di circa 2,70 m.

• Confini

L'unità immobiliare confina a ovest con area comune (sub 53), a nord con il sub 53, ad est con altra u.i.u. int. 2 (sub 700) ed infine a sud con area di manovra (sub 53).

• Stato di occupazione dell'immobile

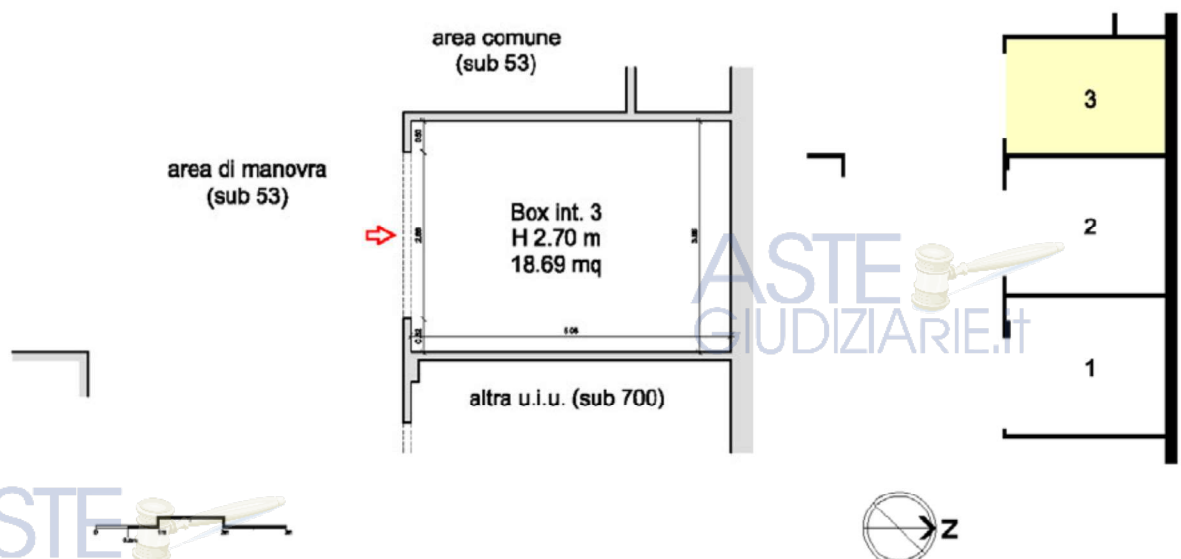
In occasione del sopralluogo effettuato lo scrivente ha accertato che il cespite attualmente risulta libero.

• Descrizione

Il box auto, composto da un unico vano di forma rettangolare, non è dotato di infisso di chiusura, le finiture interne sono allo stato grezzo.

Per una migliore descrizione della consistenza metrica delle U.I. si riportano le planimetrie e la documentazione fotografica.

Planimetria dello stato dei luoghi (LOTTO 1)



• Documentazione fotografica



AUTORIMESSA (LOTTO 2 sub 700)

• Dati reali

Il bene oggetto di fallimento consiste in un box auto censito al N.C.E.U del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 1 particella 1552 sub. 700, ubicato in via Enrico De Nicola n. 3 scala F Int. 2 Piano S1 categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq.

• Tipologia e natura del bene, calcolo superfici

- La categoria catastale attribuita è conforme all'attuale destinazione (posto auto coperto);
- La superficie utile è di circa 21,55 mq, invece la sua altezza utile è di circa 2,70 m.

• Confini

L'unità immobiliare confina a ovest con altra u.i.u. int. 1 (sub 699), a nord con il sub 53, ad est con altra u.i.u. int. 1 (sub 701) ed infine a sud con area di manovra (sub 53).

• Stato di occupazione dell'immobile

In occasione del sopralluogo effettuato lo scrivente ha accertato che il cespite attualmente risulta libero.

• Descrizione

Il box auto, composto da un unico vano di forma rettangolare, non è dotato di infisso di chiusura, le finiture interne sono allo stato grezzo.

Per una migliore descrizione della consistenza metrica delle U.I. si riportano le planimetrie e la documentazione fotografica.

• Confini

L'unità immobiliare confina a ovest con altra u.i.u. int. 2 (sub 700), a nord con il sub 53, ad est e a sud con area di manovra (sub 53).

• Stato di occupazione dell'immobile

In occasione del sopralluogo effettuato lo scrivente ha accertato che il cespite attualmente risulta libero.

• Descrizione

Il box auto, composto da un unico vano di forma rettangolare, non è dotato di infisso di chiusura, le finiture interne sono allo stato grezzo.

Per una migliore descrizione della consistenza metrica delle U.I. si riportano le planimetrie e la documentazione fotografica.

Planimetria dello stato dei luoghi (LOTTO 3)



• Documentazione fotografica



Provenienza dei beni immobili

I beni oggetto di Fallimento sono pervenuti alla società [REDACTED] in virtù dei seguenti titoli:

❖ **ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA** per notar Mario Ferrara del 14/03/2006 repertorio 82508/28467, registrato a Pozzuoli il 23/03/2006 ai nn. 376/1T e trascritto presso la Conservatoria dei registri di Napoli 2 il 24/03/2006 ai nn.10429/19522. La società [REDACTED] - [REDACTED] con sede in [REDACTED], alla [REDACTED], con Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Napoli: [REDACTED] trasferisce alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] alla [REDACTED], con Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Napoli: [REDACTED] la piena proprietà dei seguenti beni immobili facenti parte del fabbricato sociale sito in Melito di Napoli alla via De Nicola n. 3 e precisamente nel lotto C sub lotto A:

- Posto auto al piano interrato, censito al N.C.E.U del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 1 particella 1552 sub. 699, ubicato in via Enrico De Nicola n. 3 scala F Int. 3 Piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq;
- Posto auto al piano interrato, censito al N.C.E.U del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 1 particella 1552 sub. 700, ubicato in via Enrico De Nicola n. 3 scala F Int. 2 Piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq;
- Posto auto al piano interrato, censito al N.C.E.U del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 1 particella 1552 sub. 701, ubicato in via Enrico De Nicola n. 3 scala F Int. 1 Piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq.

Alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima era così pervenuto:

A.

TRASCRIZIONE N.17690/13421 del 24/05/1990 nascente da atto di convenzione in Notar Enrico Marra del 10/04/1990 a favore di [REDACTED] - [REDACTED] e contro il Comune di Melito di Napoli. Diritto di superficie ad aedificandum per anni 99 su area in Melito di Napoli (NA), in Catasto foglio 1 particelle 72-124-125-126-127-128-123-173 per intero e porzioni delle particelle 11-122-174-172.

TRASCRIZIONE N.21211/16026 del 22/06/1990 nascente da atto aggiuntivo di convenzione in Notar Enrico Marra del 05/06/1990 a favore di [REDACTED] e contro il Comune di Melito di Napoli. Il Comune di Melito di Napoli concedeva alla [REDACTED], il diritto di proprietà su aree per la realizzazione di alloggi di tipo economico e popolare in Melito di Napoli (NA), in Catasto foglio 1 particelle 72-124-125-126-127-128-123-173 per intero e porzioni delle particelle 11-122-174-172.

TRASCRIZIONE N.22884/17384 del 11/06/1992 nascente da atto di convenzione integrativa in Notar Enrico Marra del 18/05/1992 a favore di [REDACTED] e contro il Comune di Melito di Napoli. Premesso che con convenzione in Notar Enrico Marra del 10/04/1990 il Comune di Melito di Napoli concesse il diritto di superficie ad aedificandum per anni 99, alla [REDACTED], su aree site in Melito di Napoli (NA); Premesso che con convenzione aggiuntiva in Notar Enrico Marra del 05/06/1990 il Comune di Melito di Napoli rettificò il diritto di superficie ad aedificandum per anni 99 in piena proprietà; Ciò premesso, con detto si intende identificare correttamente le aree assegnate alla [REDACTED], e precisamente:

- 1) Foglio 1 part. 1270 (ex 128/B), part. 1268 (ex 127/B), part. 1266 (ex 126/B), part. 1264 (ex 125/B), part. 1262 (ex 124/B), part. 1260 (ex 72/B), part. 1231 (ex 123/A), part. 1233 (ex 173/A), 1226 (ex 172/A), part. 1232(ex 123/B), part. 1229(ex 122/A), part. 1234(ex 173/B), part.1236 (ex 174/B), part. 1235 (ex 174/A), part. 1227 (ex 172/B), part.1223 (ex 11/C) e part. 1224(ex 11/D).

B.

TRASCRIZIONE N.17691/13422 del 24/05/1990 nascente da atto di convenzione in notar Enrico Marra del 10/04/1990 a favore di [REDACTED] e contro il Comune di Melito di Napoli. Diritto di superficie ad aedificandum per anni 99 su area in Melito di Napoli (NA), in Catasto foglio 1 particelle 121-16 per intero e porzioni delle part.122-11-174-12-172.

TRASCRIZIONE N.21210/16025 del 22/06/1990 nascente da atto aggiuntivo di convenzione in Notar Enrico Marra del 05/06/1990 a favore di [REDACTED] e contro il Comune di Melito di Napoli. Il Comune di Melito di Napoli concedeva alla [REDACTED], il diritto di proprietà su aree per la realizzazione di alloggi di tipo economico e popolare in Melito di Napoli (NA), in Catasto foglio 1 particelle 121-16 per intero e porzioni delle part.122-11-174- 12-172.

TRASCRIZIONE N.22885/17385 del 11/06/1992 nascente da atto di convenzione integrativa in Notar Enrico Marra del 18/05/1992 a favore di [REDACTED] e contro il Comune di Melito di Napoli. Premesso che con convenzione in Notar Enrico Marra del 10/04/1990 il Comune di Melito di Napoli concesse il diritto di superficie ad aedificandum per anni 99, alla [REDACTED], su aree site in Melito di Napoli (NA); Premesso che con convenzione aggiuntiva in Notar Enrico Marra del 05/06/1990 il Comune di Melito di Napoli rettificò il diritto di superficie ad aedificandum per anni 99 in piena proprietà; Ciò premesso, con detto si intende identificare correttamente le aree assegnate alla [REDACTED] e precisamente:

- 1) Foglio 1 part. 1230 (ex 112/B), part. 1237 (ex 174/C), part. 16, part. 1228 (ex 172/C), part. 1225 (ex 11/E), part. 1238 (ex 12/A) e part. 121.

C.

TRASCRIZIONE N.17692/13423 del 24/05/1990 nascente da atto di convenzione in Notar Enrico Marra del 10/04/1990 a favore di [REDACTED]

██████████ e contro il Comune di Melito di Napoli. Diritto di superficie ad aedificandum per anni 99 su area in Melito di Napoli (NA), in Catasto foglio 1 part. 684-260 per intero e porzioni delle part. 12-685-446-445.

TRASCRIZIONE N.21212/16027 del 22/06/1990 nascente da atto aggiuntivo di convenzione in Notar Enrico Marra del 05/06/1990 a favore di ██████████ e contro il Comune di Melito di Napoli. Il Comune di Melito di Napoli concedeva alla ██████████, il diritto di proprietà su aree per la realizzazione di alloggi di tipo economico e popolare in Melito di Napoli (NA), in Catasto foglio 1 part. 684-260 per intero e porzioni delle part. 12-685-446- 445.

TRASCRIZIONE N.22886/17386 del 11/06/1992 nascente da atto di convenzione integrativa in Notar Enrico Marra del 18/05/1992 a favore di ██████████ e contro il Comune di Melito di Napoli. Premesso che con convenzione in Notar Enrico Marra del 10/04/1990 il Comune di Melito di Napoli concesse il diritto di superficie ad aedificandum per anni 99, alla ██████████ su aree site in Melito di Napoli (NA); Premesso che con convenzione aggiuntiva in Notar Enrico Marra del 05/06/1990 il Comune di Melito di Napoli rettificò il diritto di superficie ad aedificandum per anni 99 in piena proprietà; Ciò premesso, con detto si intende identificare correttamente le aree assegnate alla ██████████ e precisamente:

- 1) Foglio 1 part. 1239-280-684-685-446.

Lo scrivente non ha riscontrato difformità tra la ricostruzione dei passaggi di proprietà riportata nelle visure storiche catastali degli immobili e la documentazione ipocatastale degli stessi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ricostruzione della storia catastale dei beni immobili

Ricostruzione della storia catastale del LOTTO 1:

Catasto Fabbricati	Comune di Melito di Napoli Provincia di Napoli
--------------------	---



Intestato:

1		(1) Proprietà 1/1
---	--	-------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N. DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	1	1552	699			C/6	4	20 mq	Totale: 21 mq	€ 39,25	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA ENRICO DE NICOLA n. 3 Scala. F Interno 3 Piano S1							

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/11/2006

N. DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	1	1552	699			C/6	4	20 mq		€ 39,25	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/11/2006 Pratica n. NA0732211 in atti dal 22/11/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 108397.1/2006)
Indirizzo				VIA ENRICO DE NICOLA n. 3 Scala. F Interno 3 Piano S1							

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/02/2006

N. DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	1	1552	699			C/6	4	20 mq		€ 39,25	VARIAZIONE del 16/02/2006 Pratica n. NA0089029 in atti dal 16/02/2006 Variazione di toponomastica- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 9179.1/2006)
Indirizzo				VIA ENRICO DE NICOLA n. 3 Scala. F Interno 3 Piano S1							

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/04/1998

N. DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	1	1552	699			F/3					COSTITUZIONE del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998 (n. 6900.1/1998)
Indirizzo				CUPA SANT' ANTIMO n. SC Scala. F Interno 12 Piano S1							

Situazione degli intestati dal 14/03/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
Dati derivanti da Atto del 14/03/2006 Pubblico ufficiale FERRARA MARIO Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n. 82508 - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Nota presentata con Modello Unico n. 10429.1/2006 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 27/03/2006.			

Situazione degli intestati dal 08/04/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà fino al 14/03/2006
Dati derivanti da COSTITUZIONE del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998 (n. 6900.1/1998)			

Ricostruzione della storia catastale del LOTTO 2:

Catasto Fabbricati	Comune di Melito di Napoli Provincia di Napoli
--------------------	---



Intestato:

1		(1) Proprietà 1/1
---	--	-------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N. DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	1	1552	700			C/6	4	23 mq	Totale: 24 mq	€ 45,14	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA ENRICO DE NICOLA n. 3 Scala. F Interno 2 Piano S1							

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/11/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	1552	700			C/6	4	23 mq		€ 45,14	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/11/2006 Pratica n. NA0732211 in atti dal 22/11/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 108397.1/2006)
Indirizzo				VIA ENRICO DE NICOLA n. 3 Scala. F Interno 2 Piano S1								

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/02/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	1552	700			C/6	4	23 mq		€ 45,14	VARIAZIONE del 16/02/2006 Pratica n. NA0089029 in atti dal 16/02/2006 Variazione di toponomastica- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 9179.1/2006)
Indirizzo				VIA ENRICO DE NICOLA n. 3 Scala. F Interno 2 Piano S1								

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/04/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	1552	700			F/3					COSTITUZIONE del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998 (n. 6900.1/1998)
Indirizzo				CUPA SANT' ANTIMO n. SC Scala. F Interno 13 Piano S1								

Situazione degli intestati dal 14/03/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
Dati derivanti da Atto del 14/03/2006 Pubblico ufficiale FERRARA MARIO Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n.82508 - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Nota presentata con Modello Unico n. 10429.1/2006 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 27/03/2006.			

Situazione degli intestati dal 08/04/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà fino al 14/03/2006
Dati derivanti da COSTITUZIONE del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998 (n. 6900.1/1998)			

Ricostruzione della storia catastale del LOTTO 3:

Catasto Fabbricati	Comune di Melito di Napoli Provincia di Napoli
---------------------------	---

Intestato:

1			(1) Proprietà 1/1
---	--	--	-------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	1552	700			C/6	4	23 mq	Totale: 24 mq	€ 45,14	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA ENRICO DE NICOLA n. 3 Scala. F Interno 2 Piano S1								

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/11/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	1552	700			C/6	4	23 mq		€ 45,14	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/11/2006 Pratica n. NA0732211 in atti dal 22/11/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 108397.1/2006)
Indirizzo				VIA ENRICO DE NICOLA n. 3 Scala. F Interno 2 Piano S1								

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/02/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	1552	700			C/6	4	23 mq		€ 45,14	VARIAZIONE del 16/02/2006 Pratica n. NA0089029 in atti dal 16/02/2006 Variazione di toponomastica- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 9179.1/2006)
Indirizzo				VIA ENRICO DE NICOLA n. 3 Scala. F Interno 2 Piano S1								

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/04/1998

Esperto Stimatore arch. Angelo Chifari

Pag. 14 di 33

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	1552	700			F/3					COSTITUZIONE del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998 (n. 6900.1/1998)
Indirizzo				CUPA SANT' ANTIMO n. SC Scala, F Interno 13 Piano S1								

Situazione degli intestati dal 14/03/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
Dati derivanti da	Atto del 14/03/2006 Pubblico ufficiale FERRARA MARIO Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n.82508 - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Nota presentata con Modello Unico n. 10429.1/2006 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 27/03/2006.		

Situazione degli intestati dal 08/04/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà fino al 14/03/2006
Dati derivanti da	COSTITUZIONE del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998 (n. 6900.1/1998)		

AREA DI SEDIME

Il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto sorge sul terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 1, Particella 1552, qualità ENTE URBANO di ha2 are70 ca88 (27.088 mq). Questa deriva dall'unione delle particelle 16 (33are 87ca), 121 (16are 54ca), 280 (5are 76ca), 446 (5are 26ca), 684 (5are 75ca), 685 (2are 35ca), 1223 (21are 11ca), 1224 (2are 50ca), 1225 (2are 88ca), 1227 (5are 20ca), 1228 (25are 36ca), 1230 (3are 72ca), 1235 (0are 11ca), 1236 (6are 71ca), 1237 (2are 41ca), 1238 (7are 46ca), 1239 (25are 54ca), 1260 (28are 86ca), 1262 (13are 64ca), 1264 (13are 64ca), 1266 (13are 64ca), 1268 (13are 64ca), 1270 (14are 68ca).

In particolare, in virtù di frazionamento del 19/02/1992:

- le particelle 1223, 1224 e 1225 sono derivate dalla particella 11;
- le particelle 1127 e 1128 sono derivate dalla particella 172;
- la particella 1230 è derivata dalla particella 122;
- le particelle 1235, 1236 e 1237 sono derivate dalla particella 174;
- le particelle 1238 e 1239 sono derivate dalla particella 12;
- la particella 1260 è derivata dalla particella 72;
- la particella 1262 è derivata dalla particella 124;
- la particella 1264 è derivata dalla particella 125;
- la particella 1266 è derivata dalla particella 126;
- la particella 1270 è derivata dalla particella 128;
- le particelle 684 e 685 sono derivate dalla particella 280
- la particella 446 è derivata dalla particella 279

così distinte all'impianto meccanografico del 22/11/1972.

Analizzando il periodo antecedente, attraverso la sovrapposizione dell'attuale mappa catastale con quelle storiche reperite presso l'Ufficio del Territorio, risulta che l'intero appezzamento comprendeva le particelle **11, 12, 13, 16, 72, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 172, 173, 174**, come individuate nella mappa di revisione, le quali a loro volta sono derivate complessivamente dal frazionamento delle originarie particelle **11, 12, 13 e 16**:



Estratto attuale della mappa catastale



Estratto della mappa di revisione

Mappa impianto

Visionata la documentazione catastale, si rileva l'esatta rispondenza formale dei dati indicati.

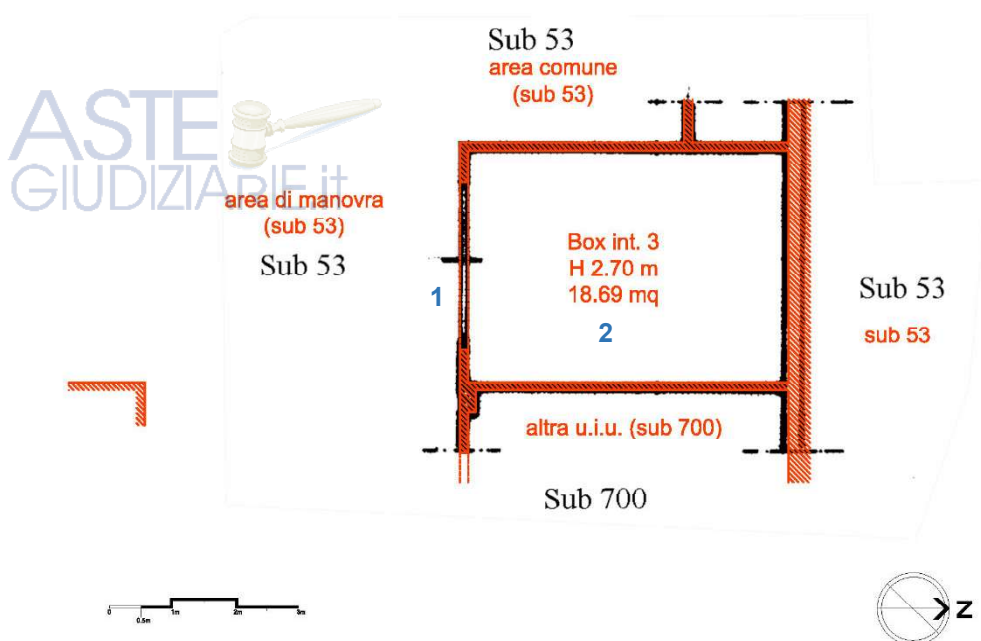


Difformità tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi

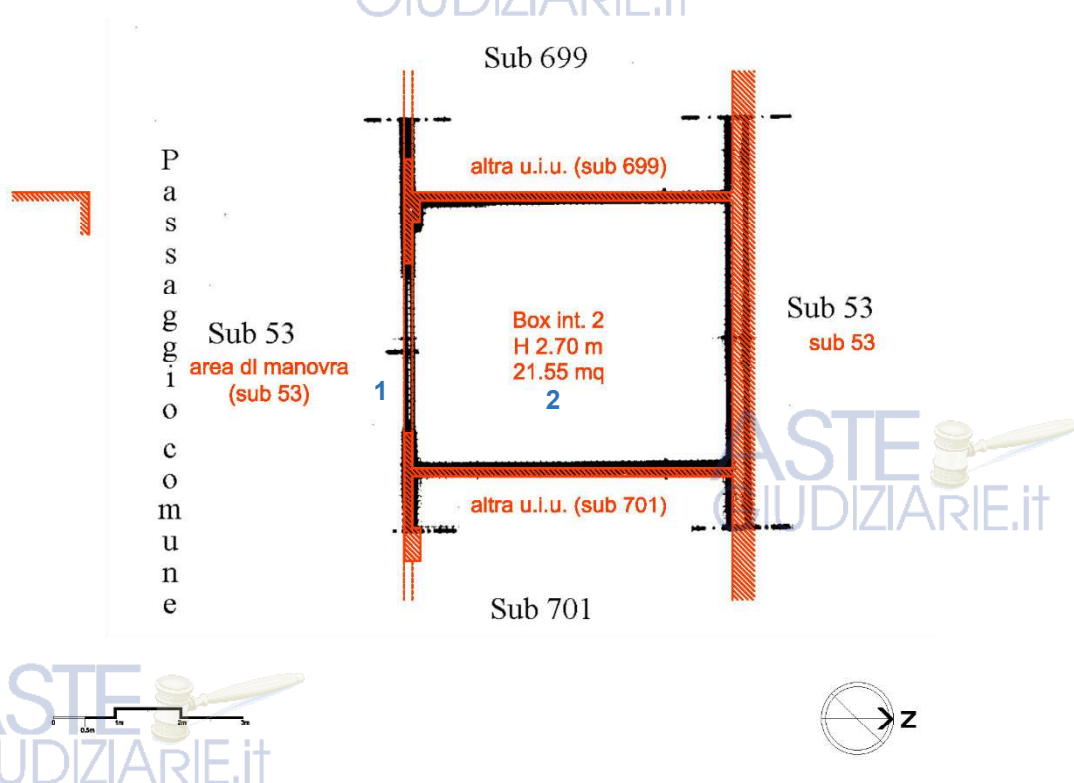
In sede di sopralluogo sono state rilevate piccole difformità tra l'attuale stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Di seguito vengono evidenziate tali difformità attraverso la sovrapposizione dei grafici.

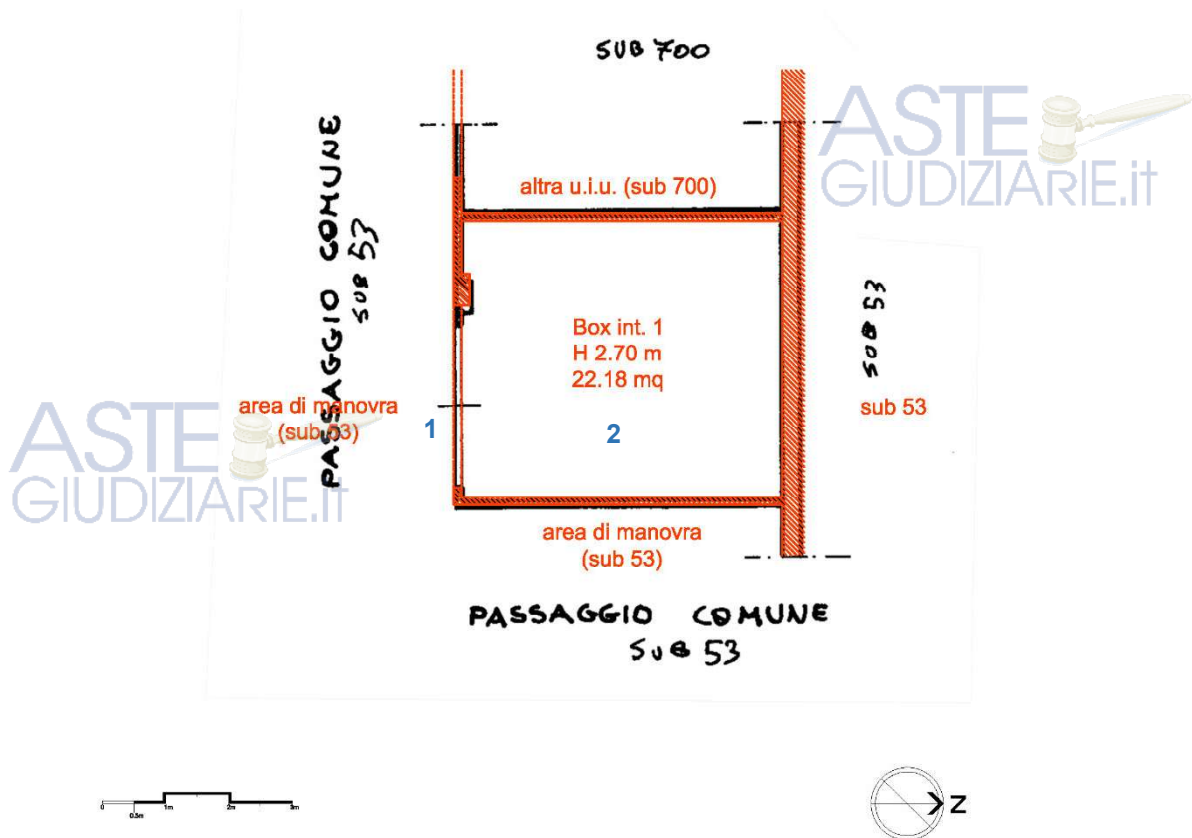
Sovrapposizione planimetria stato dei luoghi – catastale (LOTTO 1)



Sovrapposizione planimetria stato dei luoghi – catastale (LOTTO 2)



Sovrapposizione planimetria stato dei luoghi – catastale (LOTTO 3)

Elenco difformità dei cespiti

1. Non è stata rilevata, in nessuno dei cespiti ispezionati, la presenza dell'infisso di chiusura;
2. La consistenza metrica dei cespiti ispezionati è leggermente difforme rispetto a quella catastale.

Le modeste difformità riscontrate non necessitano di aggiornamento catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Regolarità e conformità urbanistica dei beni immobili

L'intero complesso edilizio denominato "Parco Aurora" (ex Parco CO.P.E.C.) ricade nella zona territoriale omogenea C 167 – tesa alla realizzazione e adeguamento del piano di zona "167" ai sensi della Legge n.167 del 18/04/1962, priva di particolare pregio architettonico e ambientale del P.R.G. (Piano Regolatore Generale) vigente, adottato con deliberazione commissionale n.1 del 04/05/1985 e approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n.12 del 06/10/1985.

L'intero complesso edilizio è stato realizzato con Concessioni Edilizie n. 137/90, 138/90, 139/90, 140/90 rilasciata in data 29/06/1990 e successive Concessioni Edilizie in Sanatoria n.14/2000, 15/2000, 16/2000 e 17/2000 istanze di Condonò Edilizio ai sensi della legge 724/94;

Per i fabbricati in oggetto risulta rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 14/10/2001, prot. n. 22397.

A seguito della richiesta di accesso agli atti presentata dallo scrivente in data 27/01/2022 e 15/03/2022, il dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Melito di Napoli (NA) rilasciava in data 07/04/2022 attestazione di smarrimento dei grafici attinenti alle Concessioni Edilizie in Sanatoria n.14/2000, 15/2000, 16/2000 e 17/2000.

Allo stato attuale, pertanto, non è possibile accertare la conformità dei cespiti sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Per poter regolarizzare la posizione degli immobili a seguito dello smarrimento dei grafici allegati al titolo autorizzativo, si ritiene comunque possibile presentare un accertamento di conformità con opere a progetto ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/81, assumendo come consistenza licea quella desumibile dalle planimetrie catastali dei beni a seguito della variazione per ultimazione di fabbricato urbano (anno 2006) come indicato nelle rispettive visure storiche.

Si stimano che le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dei cespiti sono pari a euro 3.000,00 ognuno, comprensive delle spese tecniche, dei diritti di segreteria e per l'istallazione degli infissi di chiusura attualmente mancanti.

ASTE
GIUDIZARIE.it

ASTE
GIUDIZARIE.it

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni immobili

Dagli accertamenti effettuati presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 e 3 non sono emersi:

- Trascrizione di pignoramenti;
- Domande giudiziali;
- Provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- Provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- Provvedimenti di sequestro penale;
- Vincolo archeologico;
- Presenza di eventuali servitù;
- Presenza di eventuali provvedimenti di imposizione di vincolo di altro tipo.

• Formalità pregiudizievoli

Le ricerche effettuate dallo Scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli, estese fino alla data di deposito della presente relazione, hanno evidenziato la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli contro la società fallita:

ISCRIZIONI

- ❖ **IPOTECA LEGALE** derivante da **IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01**. Iscrizione del 25/07/2007 - Registro Particolare 18217 Registro Generale 54419. Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 149478/71 del 17/07/2007;
- ❖ **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da **IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO**. Iscrizione del 10/11/2016 - Registro Particolare 6522 Registro Generale 46865. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 3 del 05/01/1996;
- ❖ **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da **IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO**. Iscrizione del 10/11/2016 - Registro Particolare 6523 Registro Generale 46866. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 5545 del 21/12/1995.

TRASCRIZIONI

- ❖ **ATTO DI ASSEGNAZIONE A** [REDACTED] per notar Mario Ferrara del 14/03/2006 repertorio 82508/28467, registrato a Pozzuoli il 23/03/2006 ai nn. 376/1T e trascritto presso la Conservatoria dei registri di Napoli 2 il 24/03/2006 ai nn.10429/19522. La società [REDACTED], con sede in [REDACTED], alla [REDACTED], con Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Napoli: [REDACTED] trasferisce alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] alla [REDACTED], con Codice Fiscale e

numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Napoli: ██████████ la piena proprietà dei seguenti beni immobili facenti parte del fabbricato sociale sito in Melito di Napoli alla via De Nicola n. 3 e precisamente nel lotto C sub lotto A:

- Posto auto al piano interrato, censito al N.C.E.U del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 1 particella 1552 sub. 699, ubicato in via Enrico De Nicola n. 3 scala F Int. 3 Piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq;
- Posto auto al piano interrato, censito al N.C.E.U del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 1 particella 1552 sub. 700, ubicato in via Enrico De Nicola n. 3 scala F Int. 3 Piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq;
- Posto auto al piano interrato, censito al N.C.E.U del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 1 particella 1552 sub. 701, ubicato in via Enrico De Nicola n. 3 scala F Int. 3 Piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq.

• **Difformità catastali**

Dal raffronto tra la planimetria catastale e il rilievo dello stato dei luoghi sono emerse modeste difformità che non necessitano di aggiornamento catastale.

• **Difformità Urbanistico-Edilizie**

A causa dello smarrimento dei grafici a corredo della pratica di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 14/2001, con particolare riferimento alle planimetrie di progetto, non è possibile accertare lo stato liceo originario del fabbricato.

Tuttavia, per regolarizzare la posizione degli immobili de quo, lo scrivente ritiene che sia possibile presentare un accertamento di conformità con opere a progetto ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/81, assumendo come consistenza licea assentita quella desumibile dalle planimetrie catastali dei beni a seguito della variazione per ultimazione di fabbricato urbano (anno 2006) deducibile dalle visure storiche dei rispettivi cespiti.

Si stimano che le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistico-edilizia di ognuno dei cespiti sono pari a euro 3.000,00 comprensive delle spese tecniche, dei diritti di segreteria e delle opere murarie necessarie per l'installazione degli infissi di chiusura attualmente mancanti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Informazioni utili sulle spese di gestione condominiale degli immobili

È attivo presso il compendio immobiliare ove è ubicato l'immobile pignorato il Condominio denominato " Aurora S.r.l." Via Pietro Nenni, 49 - 80018 Mugnano di Napoli (NA).

Dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore P.T. del Condominio è emerso che:

- Le quote sono divise in Palazzina 6 Lotto A spese del fabbricato e Condominio Parco Aurora Parti Comuni essendo un Supercondominio.
- Le quote millesimali (tabella A) relative agli immobili di proprietà della società [REDACTED] è la seguente:
 - Autorimessa int. 3= 0,047/1000
 - Autorimessa int. 2= 0,053/1000
 - Autorimessa int. 1= 0,057/1000

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione:

34,92 Spese annue Palazzina 6 Lotto A

34,08 Spese annue Parco Aurora (Parti Comuni Supercondominio)

496,39 Conguaglio 2021 Parco Aurora (Parti Comuni Supercondominio)

438,47 Conguaglio 2021 Palazzina 6 Lotto A

88,11 Spese straordinarie: Spese legali Avv. De Martino Parco Aurora (Parti Comuni Supercondominio)

19,90 Spese straordinarie Palazzina 6 Lotto A Lavori impianto ascensore

Sulla scorta delle informazioni ricevute, si ritengono trascurabili le eventuali pendenze condominiali maturate dalla società fallita.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stima dei beni immobili

Nella determinazione del valore di mercato del lotto di vendita, agli effetti dell'espropriazione forzata, così come recita l'art.568 c.p.c., si procede al calcolo della superficie commerciale, alla determinazione del valore a metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione nonché i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo de quo.

Lo **standard** di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "**Codice delle Valutazioni Immobiliari**" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare **IVS** (International **V**aluation **S**tandards) e **EVS** (**E**uropean **V**aluation **S**tandards), oltre alle Linee guida pubblicate dall'**ABI** per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del **metodo di stima** è subordinata alle seguenti considerazioni:

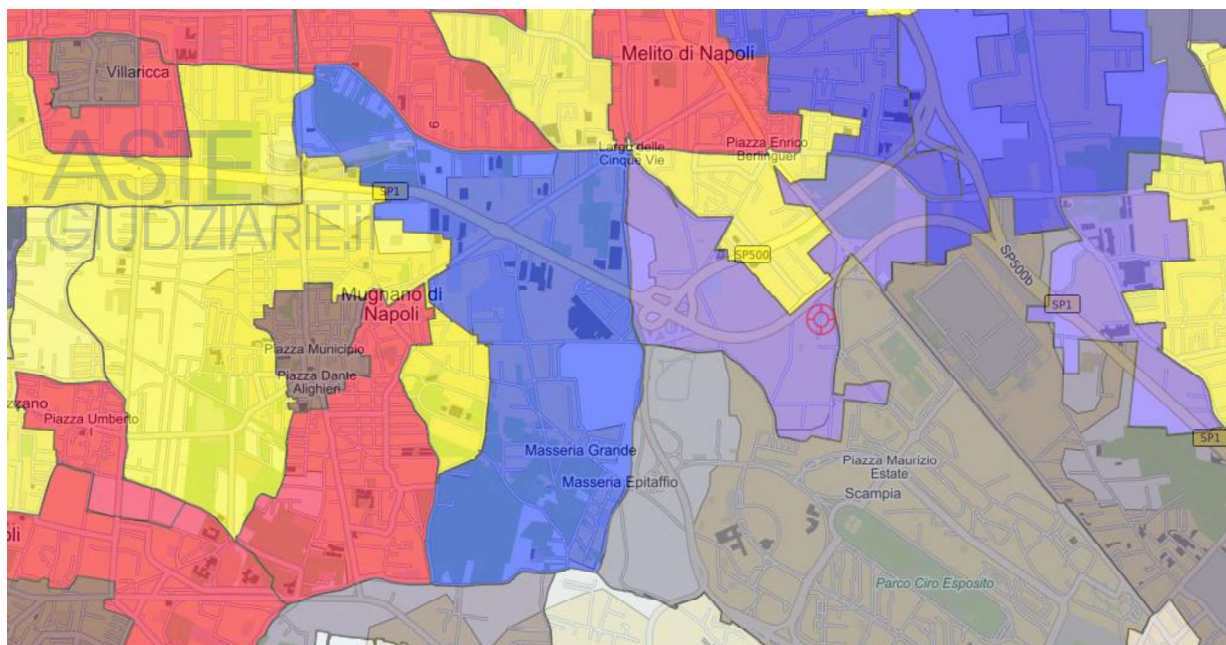
- Il **metodo del confronto di mercato** è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il **Market Comparison Approach**;
- Il **metodo finanziario** si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è l'**Income Approach**;
- Il **metodo dei costi** (o **Cost Approach**) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

LA STIMA DEI VALORI IMMOBILIARI SARÀ CONDOTTA ATTRAVERSO IL METODO INCOME APPROACH.

L'indagine di mercato è stata effettuata presso le seguenti agenzie immobiliari operanti nel territorio:

- **Affiliato Tecnocasa Maremi srl, c.so Europa n. 155 - 80017 Melito di Napoli (NA);**
- **FRIMM Immo Projet, via Roma n. 131, 80017 Melito di Napoli (NA);**
- **Centro Casa Sud Immobiliare - Giugliano in Campania (NA).**

Inoltre, i valori ottenuti sono stati confrontati con quanto ricavabile dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**.



GEOPOI – Osservatorio del Mercato Immobiliare

I dati raccolti hanno permesso di sintetizzare i seguenti valori di zone omogenee (D1, D2 e D3) relativi al valore delle locazioni mensili per unità di superficie, rispetto al lotto da stimare.

ZONE OMOGENEE OMI D1-D2-D3	VALORE		VALORE
	MIN	MAX	MEDIO
Melito di Napoli (NA) - D3	2,00	3,00	2,50
Casoria (NA) - D3	2,20	3,40	2,80
Frattamaggiore (NA) - D2	2,40	3,70	3,05
Mugnano di Napoli (NA) - D1	2,30	3,50	2,90

Poiché nel periodo corrente nella zona di riferimento non esiste un mercato di immobili in fermento, per la valutazione si è ricorso alle banche dati dell'O.M.I. e ai siti immobiliari di maggior rilevanza delle zone limitrofe con caratteristiche analoghe a quella presa in esame.

Sulla scorta di quanto indicato e considerate le caratteristiche dell'immobile rispetto alle caratteristiche di un immobile simile in condizioni "normali", è stato possibile determinare la seguente capacità locativa:

Capacità locativa immobile autorimessa:

2,60 €/mq

Determinata la capacità locativa del cespite, la determinazione del valore capitale sarà calcolata dalla nota espressione estimativa:

$$V_c = S_c \times R_n / r$$

dove:

S_c rappresenta la superficie commerciale da stimare;

R_n rappresenta il reddito di locazione annuo netto;

r rappresenta il saggio di capitalizzazione.

Al reddito di locazione annuo lordo si sottraggono le spese per la manutenzione, per le assicurazioni, per i tributi, per l'eventuale sfitto ed inesigibilità, etc. a cui il proprietario dell'immobile è tenuto a sopportare, in media ammontanti a circa il 30% del reddito lordo della locazione.

La scelta del saggio di capitalizzazione è suffragata dalla letteratura di settore ricavabile dal manuale di estimo immobiliare di G. Turola, edito da "IL SOLE 24 ORE", nonché desunta dai seguenti operatori del settore: Nomisma, uno dei principali istituti privati di ricerca economica a livello nazionale ed europeo, il cui Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, lo pone a suo fondamento per le proprie rilevazioni; SOLOAFFITTI.COM, leader nel settore del mercato locativo italiano; IMMOBILIARE.IT, portale leader in Italia degli annunci immobiliari online; Casa24, ilsole24ore.com, secondo i quali:

- i fondi agricoli hanno rendimenti compresi tra il 1,5% ed il 2,0%;
- i fabbricati hanno rendimenti compresi tra il 2,0% ed il 4,0%;
- i settori terziari (servizi alberghieri, ristorazione e di intrattenimento in genere) hanno rendimenti compresi tra il 6,0% ed il 9,0%.

Una volta individuato il range dei valori del saggio, che nel caso di fabbricati civili è variabile tra il 2,0% e il 4,0%, si è tenuto conto delle reali caratteristiche della zona, dell'immobile e del suo stato di manutenzione.

VALORE LOTTO 1 (Autorimessa sub. 699)

Per il calcolo del Valore Capitale del cespite si è considerato un saggio di capitalizzazione pari al 4,2%.

Per il calcolo del reddito netto, trattandosi di locale equiparabile a locale box auto, si è considerato che le spese incidano sul reddito lordo per circa il 15%.

SUPERFICIE COMMERCIALE	mq		18,69
REDDITO LORDO	€		583,13
REDDITO NETTO	€		495,66
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE			4,2%
VALORE CAPITALE	€		11.801,40
VALORE AL MQ	€/mq		631,43

da cui si ricava:

Valore di mercato dell'autorimessa sub 699: 11.800,00 €

Agli effetti dell'art. 568 c.p.c. al valore capitale determinato vanno detratti i seguenti adeguamenti:

VALORE CAPITALE		€	11.800,00
RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DI GARANZIA DA VIZI (-15% DEL VALORE CAPITALE)		€ -	1.770,00
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE, URBANISTICO-EDILIZIO E CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI		€ -	3.000,00
STATO D'USO E MANUTENZIONE		€	-
STATO DI POSSESSO		€	-
VINCOLI ED ONERI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA		€	-
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE		€	-
VALORE CAPITALE ADEGUATO		€	7.030,00

che arrotondato stabilisce il

VALORE DI VENDITA DEL LOTTO 1: 7.000,00 €

VALORE LOTTO 2 (Autorimessa sub 700)

Per il calcolo del Valore Capitale del cespite si è considerato un saggio di capitalizzazione pari al 4,2%.

Per il calcolo del reddito netto, trattandosi di locale equiparabile a locale box auto, si è considerato che le spese incidano sul reddito lordo per circa il 15%.

SUPERFICIE COMMERCIALE	mq		21,55
REDDITO LORDO	€		672,36
REDDITO NETTO	€		571,51
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE			4,2%
VALORE CAPITALE	€		13.607,29
VALORE AL MQ	€/mq		631,43

da cui si ricava:

Valore di mercato del posto auto coperto: 13.600,00 €

Agli effetti dell'art. 568 c.p.c. al valore capitale determinato vanno detratti i seguenti adeguamenti:

VALORE CAPITALE		€	13.600,00
RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DI GARANZIA DA VIZI (-15% DEL VALORE CAPITALE)		€ -	2.040,00
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE, URBANISTICO-EDILIZIO E CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI		€ -	3.000,00
STATO D'USO E MANUTENZIONE		€	-
STATO DI POSSESSO		€	-
VINCOLI ED ONERI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA		€	-
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE		€	-
VALORE CAPITALE ADEGUATO		€	8.560,00

che arrotondato stabilisce il

VALORE DI VENDITA DEL LOTTO 2: 8.600,00 €

VALORE LOTTO 3 (posto auto coperto sub 701)

Per il calcolo del Valore Capitale del cespite si è considerato un saggio di capitalizzazione pari al 4,2%.

Per il calcolo del reddito netto, trattandosi di locale equiparabile a locale box auto, si è considerato che le spese incidano sul reddito lordo per circa il 15%.

SUPERFICIE COMMERCIALE	mq		22,18
REDDITO LORDO	€		692,02
REDDITO NETTO	€		588,21
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE			4,2%
VALORE CAPITALE	€		14.005,09
VALORE AL MQ	€/mq		631,43

da cui si ricava:

Valore di mercato del posto auto coperto: 14.000,00 €

Agli effetti dell'art. 568 c.p.c. al valore capitale determinato vanno detratti i seguenti adeguamenti:

VALORE CAPITALE		€	14.000,00
RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DI GARANZIA DA VIZI (-15% DEL VALORE CAPITALE)		€ -	2.100,00
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE, URBANISTICO-EDILIZIO E CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI		€ -	3.000,00
STATO D'USO E MANUTENZIONE		€	-
STATO DI POSSESSO		€	-
VINCOLI ED ONERI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA		€	-
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE		€	-
VALORE CAPITALE ADEGUATO		€	8.900,00

che arrotondato stabilisce il

VALORE DI VENDITA DEL LOTTO 3: 8.900,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Conclusioni

In definitiva i valori d'asta dei lotti di vendita stimati sono i seguenti:

- LOTTO 1: € 7.000,00 (euro settemila/00);
- LOTTO 2: € 8.600,00 (euro ottomilaseicento/00);
- LOTTO 3: € 8.900,00 (euro ottomilanovecento/00).



Per un valore totale di € 24.500,00 (euro ventiquattromilacinquecento/00)


Nel rassegnare la presente relazione, lo scrivente ringrazia la S.V.I. per la stima e la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Napoli, lì 27 luglio 2022


L'Esperto Stimatore
dott. arch. Angelo Chifari




SCHEMA DI RIEPILOGO LOTTO 1

LOTTO 1	
Tipologia	Autorimessa al piano interrato (S1) int. 3.
Ubicazione	Via Enrico De Nicola n. 3 - Comune di Melito di Napoli (NA) all'interno del complesso edilizio "Parco Aurora" (ex ██████████)
Confini	L'unità immobiliare confina a ovest con area comune (sub 53), a nord con il sub 53, ad est con altra u.i.u. int. 2 (sub 700) ed infine a sud con area di manovra (sub 53).
Stato di possesso	Il cespite è libero.
Regolarità urbanistica	Il suolo ove sono ubicati gli immobili ricade in zona "C167", secondo il P.R.G. vigente approvato con D.P.A.P. n.12 del 06/10/1987. L'intero complesso edilizio è stato realizzato con Concessioni Edilizie n. 137/90, 138/90, 139/90, 140/90 e successive Concessione Edilizie in Sanatoria n.14/2000, 15/2000, 16/2000 e 17/2000; Per i fabbricati in oggetto risulta rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 14/10/2001, prot. n. 22397. <u>In data 07/04/2022 l'Ufficio Tecnico di Melito a mezzo pec, comunicava che gli elaborati grafici a corredo delle C.E. in sanatoria, allo stato non sono stati rinvenuti negli archivi comunali.</u>
Dati Catastali	NCEU del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 1, particella 1552 sub 699.
Regolarità catastale	È conforme alle disposizioni dell'art. 19 comma 14 della D.L. n. 78/2010.
Formalità pregiudizievoli	<p><u>ISCRIZIONI</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01. Iscrizione del 25/07/2007 - RP 18217 RG 54419. Pubblico ufficiale ██████████ Rep. 149478/71 del 17/07/2007; - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO. Iscrizione del 10/11/2016 - Registro Particolare 6522 Registro Generale 46865. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 3 del 05/01/1996; - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO. Iscrizione del 10/11/2016 - Registro Particolare 6523 Registro Generale 46866. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 5545 del 21/12/1995. <p><u>TRASCRIZIONI</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA per notar Mario Ferrara del 14/03/2006 repertorio 82508/28467, registrato a Pozzuoli il 23/03/2006 ai nn. 376/1T e trascritto il 24/03/2006 ai nn.10429/19522. La società ██████████ trasferisce alla società ██████████ ██████████ la piena proprietà dei beni immobili oggetto di fallimento.
Quota indivisa	intera quota di proprietà
Superficie commerciale	mq 18,69
Valore a mq commerciale	€ 631,43
Valore commerciale	€ 11.800,00
VALORE BASE D'ASTA	€ 7.000,00

SCHEMA DI RIEPILOGO LOTTO 2

LOTTO 2	
Tipologia	Autorimessa al piano interrato (S1) int. 2.
Ubicazione	Via Enrico De Nicola n. 3 - Comune di Melito di Napoli (NA) all'interno del complesso edilizio "Parco Aurora" (ex ██████████)
Confini	L'unità immobiliare confina a ovest con altra u.i.u. int. 1 (sub 699), a nord con il sub 53, ad est con altra u.i.u. int. 1 (sub 701) ed infine a sud con area di manovra (sub 53).
Stato di possesso	Il cespite è libero.
Regolarità urbanistica	Il suolo ove sono ubicati gli immobili ricade in zona "C167", secondo il P.R.G. vigente approvato con D.P.A.P. n.12 del 06/10/1987. L'intero complesso edilizio è stato realizzato con Concessioni Edilizie n. 137/90, 138/90, 139/90, 140/90 e successive Concessione Edilizie in Sanatoria n.14/2000, 15/2000, 16/2000 e 17/2000; Per i fabbricati in oggetto risulta rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 14/10/2001, prot. n. 22397. <u>In data 07/04/2022 l'Ufficio Tecnico di Melito a mezzo pec, comunicava che gli elaborati grafici a corredo delle C.E. in sanatoria, allo stato non sono stati rinvenuti negli archivi.</u>
Dati Catastali	NCEU del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 1, particella 1552 sub 700.
Regolarità catastale	Non è conforme alle disposizioni dell'art. 19 comma 14 della D.L. n. 78/2010.
Formalità pregiudizievoli	<p>ISCRIZIONI</p> <ul style="list-style-type: none"> - IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01. Iscrizione del 25/07/2007 - RP 18217 RG 54419. Pubblico ufficiale ██████████ Rep. 149478/71 del 17/07/2007; - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO. Iscrizione del 10/11/2016 - Registro Particolare 6522 Registro Generale 46865. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 3 del 05/01/1996; - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO. Iscrizione del 10/11/2016 - Registro Particolare 6523 Registro Generale 46866. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 5545 del 21/12/1995. <p>TRASCRIZIONI</p> <ul style="list-style-type: none"> - ATTO DI ASSEGNAZIONE A ██████████ per notar Mario Ferrara del 14/03/2006 repertorio 82508/28467, registrato a Pozzuoli il 23/03/2006 ai nn. 376/1T e trascritto il 24/03/2006 ai nn.10429/19522. La società ██████████ trasferisce alla società ██████████ ██████████ la piena proprietà dei beni immobili oggetto di fallimento.
Quota indivisa	intera quota di proprietà
Superficie commerciale	mq 21,55
Valore a mq commerciale	€ 631,34
Valore commerciale	€ 13.600,00
VALORE BASE D'ASTA	€ 8.600,00

SCHEDA DI RIEPILOGO LOTTO 3

LOTTO 3	
Tipologia	Autorimessa al piano interrato (S1) int. 1.
Ubicazione	Via Enrico De Nicola n. 3 - Comune di Melito di Napoli (NA) all'interno del complesso edilizio "Parco Aurora" (ex ██████████)
Confini	L'unità immobiliare confina a ovest con altra u.i.u. int. 2 (sub 700), a nord con il sub 53, ad est e a sud con area di manovra (sub 53).
Stato di possesso	Il cespite è libero.
Regolarità urbanistica	Il suolo ove sono ubicati gli immobili ricade in zona "C167", secondo il P.R.G. vigente approvato con D.P.A.P. n.12 del 06/10/1987. L'intero complesso edilizio è stato realizzato con Concessioni Edilizie n. 137/90, 138/90, 139/90, 140/90 e successive Concessione Edilizie in Sanatoria n.14/2000, 15/2000, 16/2000 e 17/2000; Per i fabbricati in oggetto risulta rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 14/10/2001, prot. n. 22397. <u>In data 07/04/2022 l'Ufficio Tecnico di Melito a mezzo pec, comunicava che gli elaborati grafici a corredo delle C.E. in sanatoria, allo stato non sono stati rinvenuti negli archivi comunali.</u>
Dati Catastali	NCEU del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 1, particella 1552 sub 701.
Regolarità catastale	Non è conforme alle disposizioni dell'art. 19 comma 14 della D.L. n. 78/2010.
Formalità pregiudizievoli	<p>ISCRIZIONI</p> <ul style="list-style-type: none"> - IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01. Iscrizione del 25/07/2007 - RP 18217 RG 54419. Pubblico ufficiale ██████████ Rep. 149478/71 del 17/07/2007; - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO. Iscrizione del 10/11/2016 - Registro Particolare 6522 Registro Generale 46865. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 3 del 05/01/1996; - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO. Iscrizione del 10/11/2016 - Registro Particolare 6523 Registro Generale 46866. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 5545 del 21/12/1995. <p>TRASCRIZIONI</p> <ul style="list-style-type: none"> - ATTO DI ASSEGNAZIONE A ██████████ per notar Mario Ferrara del 14/03/2006 repertorio 82508/28467, registrato a Pozzuoli il 23/03/2006 ai nn. 376/1T e trascritto il 24/03/2006 ai nn.10429/19522. La società ██████████ trasferisce alla società ██████████ ██████████ la piena proprietà dei beni immobili oggetto di fallimento.
Quota indivisa	intera quota di proprietà
Superficie commerciale	mq 22,18
Valore a mq commerciale	€ 631,43
Valore commerciale	€ 14.000,00
VALORE BASE D'ASTA	€ 8.900,00

Elenco allegati

1. **Nomina Esperto Stimatore e autorizzazione G.D.**
2. **Titolo di proprietà**
3. **Rappresentazione planimetrica dello stato dei luoghi**
4. **Documentazione catastale**
5. **Documentazione urbanistica**
6. **Documentazione ipocatastale**
7. **Ricerche di mercato**
8. **Documentazione inviata e ricevuta**

