

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
ESECUCIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

Espropriazione Immobiliare

R.G.E. 291/2021

RAGGRUPPAMENTO BENI IN UNICO LOTTO
COME PROVVEDIMENTO DEL G.E. DEL 24.10.2023

**PRELIOS AMCO ASSET MANAGEMENT
COMPANY S.P.A.**

CONTRO

immobili siti in

MELITO DI NAPOLI

CATASTO FABBRICATI

Foglio 1 p.lla 1949 sub. 7

Foglio 1 p.lla 1949 sub. 10

Foglio 1 p.lla 1957 sub. 6

Foglio 2 p.lla 1554 sub. 14

GIUDICE ESECUZIONE: DOTT.SA PAOLA CASERTA

ESPERTO STIMATORE: ARCH. GAETANO MUNNO



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

RAGGRUPPAMENTO BENI IN UN UNICO LOTTO

come Provvedimento del G.E. del 24.10.2023

nel procedimento esecutivo promosso da

PRELIOS AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

contro

rubricato al n.

291/2021 R.G.E.

immobili siti in

Melito di Napoli

in Catasto Fabbricati

Foglio 1 p.la 1949 sub. 7

Foglio 1 p.la 1949 sub. 10

Foglio 1 p.la 1957 sub. 6

Foglio 2 p.la 1554 sub. 14

Giudice Espropriazione: dott.sa Paola Caserta

Esperto stimatore: arch. Gaetano MUNNO

Ill.mo **signor Giudice** dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord, **dott.sa Paola Caserta**;
Io scrivente arch. Gaetano MUNNO in qualità di Esperto Stimatore nominato nella procedura esecutiva in
oggetto, in ottemperanza al **Suo Provvedimento del 24.10.2023** con il quale tra l'altro. "*omissis.. invitando
l'esperto a depositare integrazione di perizia ove gli immobili pignorati sono raggruppati in un unico lotto*", con
la presenta raggruppa tutti i beni con descrizione sintetica in un unico lotto, meglio descritti nella depositata
Relazione di Stima e suddivisi in più lotti (n. 4 lotti di vendita), in considerazione della rispettiva autonomia
funzionale, catastale e appetibilità sul mercato.



LOTTO UNICO

Porzioni di immobili siti in **Melito di Napoli** alla via Signorelli 31/A Parco Guerra) e via delle Ginestre 14/A (Parco delle Ginestre) e precisamente:

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in **Melito di Napoli** alla via Signorelli 31/A, "Parco Guerra", **scala D, piano primo, interno 5**; è allocato di fronte a destra chi entra dal vano scala D e si compone di salone, cucina-pranzo, disimpegno, due camere da letto e due wc estesi complessivamente per circa 91 mq oltre balconi; confina nell'insieme a nord, ovest e sud con area sovrastante lo spazio esclusivo dell'unità sub. 4 e ad est con unità sub. 6 (in ditta catastale [REDACTED]), unità sub. 8 (in ditta catastale [REDACTED]) e vano scala D (b.c.n.c. sub. 2), salvo se altri. È riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, p.la 1949 sub. 7**, cat. A/2, cl. 4, consistenza 6 vani, rendita € 433,82. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; l'immobile fa parte di un parco residenziale edificato in forza della **Concessione Edilizia n. 27/2002 rilasciata il 28.02.2003** di cui non è possibile verificarne la conformità dello stato dei luoghi in quanto le pratiche edilizie non risultano nel faldone di appartenenza come comunicato dal Responsabile del Settore I - Urbanistica del Comune di Melito di Napoli allo scrivente con nota prot. 14840/2023 del 18.07.2023. Non risulta ordine di demolizione.

Piena ed intera proprietà di appartamento con sovrastante terrazzo esclusivo, ubicato in **Melito di Napoli** alla via Signorelli 31/A, "Parco Guerra", **scala D, piano secondo, interno 8**; è allocato di fronte (a destra) chi entra dal vano scala D e si compone di salone, cucina-pranzo, disimpegno, due camere da letto e due wc estesi complessivamente per circa 91 mq oltre balconi. È annesso il sovrastante terrazzo esclusivo raggiungibile sia da una scala in ferro sul balcone sud che dal vano scala comune. L'appartamento confina nell'insieme a nord, ovest e sud con area sovrastante lo spazio esclusivo dell'unità sub. 4 e ad est con unità sub. 9 (in ditta catastale [REDACTED]), unità sub. 11 (in ditta catastale [REDACTED]) e vano scala D (b.c.n.c. sub. 2), salvo se altri. È riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, p.la 1949 sub. 10**, cat. A/2, cl. 5, consistenza 6 vani, rendita € 511,29. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per la presenza di una tettoia realizzata sul terrazzo; l'immobile fa parte di un parco residenziale edificato in forza della **Concessione Edilizia n. 27/2002 rilasciata il 28.02.2003** di cui non è possibile verificarne la conformità dello stato dei luoghi in quanto le pratiche edilizie non risultano nel faldone di appartenenza come comunicato dal Responsabile del Settore I - Urbanistica del Comune di Melito di Napoli allo scrivente con nota prot. 14840/2023 del 18.07.2023.



Non risulta ordine di demolizione.

Piena ed intera proprietà di appartamento con sovrastante terrazzo esclusivo, ubicato in **Melito di Napoli** alla via Signorelli 31/A, "Parco Guerra", **scala N, piano terra, interno 2**; si compone di salone-cucina, disimpegno, due camere da letto ed un wc, estesi complessivamente per circa 62 mq oltre area esterna esclusiva (parzialmente coperta) di circa 182 mq. Confina nell'insieme a nord con vano scala (b.c.n.c. sub. 2) e unità sub. 5 (in ditta catastale [REDACTED]), a sud con p.lla 917-285, ad est con unità sub. 22 (in ditta catastale [REDACTED]) e ad ovest con p.lla 1072, salvo se altri. È riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, p.lla 1957 sub. 6**, cat. A/2, cl. 4, consistenza 5 vani, rendita € 361,52. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per la presenza di una tettoia sull'area esterna; l'immobile fa parte di un parco residenziale edificato in forza della **Concessione Edilizia n. 124/2001 rilasciata il 29.11.2002 e D.I.A n. 112/04, prot. 15789 del 15.09.2004** di cui lo stato dei luoghi **non è conforme in merito alla destinazione d'uso** indicata nella C.E. n. 124/01 (in quanto autorizzata come ufficio), sebbene sui grafici della D.I.A. sia indicata come civile abitazione, ma ne sia stata asseverata la non mutazione rispetto alla originaria concessione edilizia.

Non risulta ordine di demolizione.

Piena ed intera proprietà di appartamento con sovrastante terrazzo esclusivo, ubicato in **Melito di Napoli** alla via delle Ginestre 14/A, "Parco delle Ginestre", **scala A, piano secondo, interno 12**; l'appartamento al piano secondo si compone di salone, cucina, disimpegno, due camere da letto e due wc estesi complessivamente per circa 67 mq oltre balconi. È annesso il sovrastante terrazzo esclusivo raggiungibile sia da una scala in ferro sul balcone sud che dal vano scala comune. L'appartamento confina nell'insieme a nord, est e ovest con area sovrastante lo spazio esclusivo dell'unità sub. 6 e a sud con vano scala e unità sub. 11 (in ditta catastale [REDACTED]), salvo se altri. È riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli al foglio 2, p.lla 1554 sub. 14**, cat. A/2, cl. 4, consistenza 5,5 vani, rendita € 397,67. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; l'immobile fa parte di un parco residenziale edificato in forza della **Concessione Edilizia n. 28/2002 rilasciata il 28.02.2003** di cui **non è possibile verificarne la conformità dello stato dei luoghi** in quanto le pratiche edilizie non risultano nel faldone di appartenenza come comunicato dal Responsabile del Settore I - Urbanistica del Comune di Melito di Napoli allo scrivente con nota prot. 14840/2023 del 18.07.2023.

Non risulta ordine di demolizione.

PREZZO BASE euro 528.000,00



RIEPILOGO E CONCLUSIONI GENERALI

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

Santa Maria Capua Vetere, 28 dicembre 2023.

L'Esperto
arch. Gaetano MUNNO

