

dott. ing. Sergio Moretti  
Via Botteghele, 208  
San Giorgio a Cremano  
80046 Napoli

TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Stefania CANNAVALE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedimento: n. 221/2015

Parti:



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Al Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania CANNAVALE

Il sottoscritto ing. Sergio Moretti, con studio in San Giorgio a Cremano (NA) alla Via Botteghele 208, iscritto nell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n.11241, nonché nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n.11200, nominato consulente tecnico nel procedimento in epigrafe giusto provvedimento del 06/02/2018, notificatogli via pec il 09/02/2018, ed accettato in data 13/02/2018, eseguiva il primo accesso, unitamente al Custode avvocato Michela Florio, il 12/03/2018 alle ore 12.15 presso il compendio pignorato sito nel Comune di Quarto; Successivamente, ha effettuato ulteriori sopralluoghi per l'individuazione dei beni e per le indagini agli uffici comunali (Comune di Quarto e di Giugliano in Campania), anche con la presenza del Custode Giudiziario, rilevando delle criticità, prontamente riportate al GE con istanza del 09/07/2018.

Il sottoscritto ha eseguito presso l'Ufficio catastale di Napoli le visure e richiesto le relative planimetrie catastali degli immobili in oggetto; all'Ufficio provinciale di Napoli Servizio di Pubblicità Immobiliare, ha accertato l'esistenza di trascrizioni ed iscrizioni; agli Uffici Tecnici dei

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



dott. ing. Sergio Moretti  
Via Botteghele, 208  
San Giorgio a Cremano  
80046 Napoli

Comuni di Quarto e Giugliano in Campania, ha visionato le documentazioni inerenti i beni pignorati. Non da tutti tali uffici si è avuto riscontro cartaceo in merito alle risultanze delle ispezioni.

Inoltre, ha estratto dai siti dei suddetti comuni ogni riferimento in merito agli aspetti urbanistici relativi ai detti immobili, ha monitorato la banca dati delle quotazioni immobiliari sul sito internet dell'Agenzia del Territorio con riferimento alle zone in questione ed ha provveduto a monitorare sulla stampa specializzata l'andamento delle offerte di immobili di tipo simile a quelli in causa per tipologia e localizzazione.

Successivamente, sulla scorta delle indagini effettuate ed esaminata la documentazione di causa, provvedeva a redigere la presente relazione così suddivisa in conformità agli adempimenti richiesti:

- CONTROLLO PRELIMINARE - completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;
- QUESITO N.1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento;
- QUESITO N.2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;
- QUESITO N.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;
- QUESITO N.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;
- QUESITO N.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

dott. ing. Sergio Moretti  
Via Botteghele, 208  
San Giorgio a Cremano  
80046 Napoli

- QUESITO N.6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio urbanistico;
- QUESITO N.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;
- QUESITO N.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;
- QUESITO N.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;
- QUESITO N.10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo;
- QUESITO N.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
- QUESITO N.12: procedere alla valutazione dei beni;
- QUESITO N.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;
- QUESITO N.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio;

### RISPOSTE

A) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 II COMMA C.P.C.

Ai sensi del II comma dell'art. 567 c.p.c., la documentazione in atti è completa.

B) QUESITO N.1 - IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO;

I beni pignorati sono:

dott. ing. Sergio Moretti  
Via Botteghele, 208  
San Giorgio a Cremano  
80046 Napoli

- 1) proprietà 1/1 Fabbricato sito in QUARTO (NA) alla via Alcide De Gasperi n.64, riportato nel Catasto fabbricati del Comune di QUARTO al Piano TR, fg. 12, mappale 355, sub 3, cat. A/2, cl. 2, vani 2,5 R.C. € 161,39;
- 2) proprietà ½ dell'intero Piano Cantinato comprendente un locale deposito sito in QUARTO alla via Alcide De Gasperi n.64, riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Quarto al Piano S/1, fg. 12, mappale 355, sub 2, cat. C/2, classe 1, vani 2,5 R.C. € 381,76;
- 3) proprietà 1/1 di un Fabbricato in corso di costruzione sito in QUARTO alla via Marmolito riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Quarto al Piano SE-TR, fg. 7, mappale 855, sub 1, cat. C fabbricato in corso di costruzione;
- 4) proprietà 1/1 di un Terreno sito in Giugliano in Campania località Muscariello su cui risulta trascritto atto unilaterale di obbligo edilizio a favore del Comune di Quarto riportato nel Catasto terreni del Comune di Giugliano in Campania al fg. 14, mappale 452, mq. 302;
- 5) proprietà 1/1 di un Terreno sito in Giugliano in Campania località Muscariello su cui risulta trascritto atto unilaterale di obbligo edilizio a favore del Comune di Quarto riportato nel Catasto terreni del Comune di Giugliano in Campania al fg. 14, mappale 108, mq. 4023.

Il primo ed il secondo derivano da un Atto di Donazione trascritto ai nn.7747/6634 in data 18/03/1982 per Notaio Giuseppe Rotondano, atto del 11/03/1982 Rep.7929 a favore del debitore ██████████ piena proprietà.

Per il primo ed il secondo cespite sussistono **differmità sostanziali** dei dati di identificazione catastale; in particolare, vi sono differmità della situazione

dott. ing. Sergio Moretti  
Via Botteghele, 208  
San Giorgio a Cremano  
80046 Napoli

di fatto rispetto alle planimetrie catastali – diversa distribuzione dei vani e differenti misure tra quelle dichiarate e le reali;

Il terzo deriva da un Atto di Compravendita trascritto ai nn.40880/26556 in data 23 luglio 2008 per Notaio Ingrosso Susanna, atto del 21/07/2008 rep.49441/8908 a favore di [REDACTED] piena proprietà.

Il quarto ed il quinto derivano da un Atto di Compravendita trascritto ai nn.59792/39850 in data 18 dicembre 2004 per Notaio Laurini Giancarlo, atto del 14/12/2004 rep.74438/16271 a favore di [REDACTED] piena proprietà.

C) QUESITO N.2 - ELEN CARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO;

Dall'analisi dei beni pignorati emerge la necessità di formare un unico lotto costituito dai due primi immobili riportati nell'elenco al precedente punto, così da garantire l'autonomia e la funzionalità dei beni in questione (al fine di rendere tutto il più commerciabile possibile ed evitare la formazione di servitù); Infatti, il piccolo corpo di fabbrica costituente il primo cespite, risulterebbe intercluso all'esterno, poiché per potervi accedere si deve attraversare il locale seminterrato adibito a garage appartenente all'edificio principale. Quest'ultimo locale non rientra nei beni comuni ed accessori dell'edificio (beni non censibili), poiché è accatastato come deposito ed appartiene al Debitore per il 50% della superficie, rientrante per l'appunto nel secondo cespite pignorato.

Quindi, si propone di costituire un **primo lotto** (denominato **Lotto 1**)

dott. ing. Sergio Moretti  
Via Botteghele, 208  
San Giorgio a Cremano  
80046 Napoli

formato da:

a) - "... *Piccolo corpo di fabbrica indipendente sito nell'estremo angolo nord-ovest della porzione di corte retrostante il fabbricato e con ingresso autonomo da quest'ultimo, composto di solo piano terra-sottostrada comprendente due piccoli vani ed un wc; ...*" - come riportato e descritto

nell'Atto di Donazione del 11/03/1982 – attualmente ad uso abitativo; situato in QUARTO (NA) alla via Alcide De Gasperi n.64; In particolare, per accedere al detto corpo di fabbrica, dal cancello di ingresso dell'edificio principale, sulla Via Alcide De Gasperi, tramite una rampa carrabile, si attraversa un ampio locale destinato a parcheggio auto di pertinenza dello stesso e da qui, superando la diversa quota con dei gradini ed una porta, si percorre un sottoscala coperto, avente un'altezza di soli 177 cm, da cui si ha accesso ad un patio condominiale e dunque all'ingresso nel detto appartamento. Composto da un soggiorno pranzo con angolo cottura, da una camera da letto, da un bagno e da un piccolo ripostiglio, presenta un unico affaccio in corrispondenza del citato patio di uso comune, quest'ultimo in parte coperto da una tettoia ed in parte a giardino, orientato ad est; La porta di ingresso è vetrata, garantendo una buona luminosità agli ambienti, da qui si accede direttamente al soggiorno pranzo che comunica con la camera da letto servita da un bagno e da un piccolo ripostiglio.

Il solaio di copertura "lastrico solare" del detto "*piccolo corpo di fabbrica indipendente*" risulta attualmente essere una terrazza praticabile di esclusiva pertinenza dell'appartamento al primo piano del corpo dell'edificio principale, su cui è stato posto un pergolato.

Dotazioni condominiali: non risultano

dott. ing. Sergio Moretti  
Via Botteghele, 208  
San Giorgio a Cremano  
80046 Napoli

Superficie Utile = 30,90mq

Altezza interna = 2,29m

Esposizione/Orientamento: i vani presentano un unico affaccio orientato ad est;

Stato di Manutenzione: buono;

Impianti: non risultano esserci certificati attestanti la conformità – sono da verificare;

Attestato Energetico: mancante.

b) - Metà della proprietà indivisa costituito da un locale seminterrato (ad uso sosta auto al servizio del fabbricato, con ingresso tramite rampa carrabile ed accesso all'appartamento prima descritto, comprensivo di un piccolo locale ad uso tecnico – locale caldaia), dall'androne di ingresso del fabbricato, dal vano scala al servizio degli appartamenti sugli altri livelli, e da un ambiente ad uso deposito al piano terra, “... nonché di tutte le aree scoperte antistanti e retrostanti il fabbricato costituenti corte comune ...” - come riportato e descritto nel richiamato Atto di Donazione del 11/03/1982 - sito in QUARTO (NA) alla via Alcide De Gasperi n.64; In particolare, l'ambiente ad uso deposito è costituito da un disimpegno/ingresso, a cui si accede dall'androne del fabbricato e da tre ambienti tra loro separati, di cui soltanto due forniti di vani luce con grata di ferro a protezione comunicante con l'esterno.

Il locale utilizzato come garage è diviso in due ambienti, il primo è quello dall'ingresso carrabile, a cui si accede dalla già citata rampa esterna, dotato di un portone metallico di tipo scorrevole, al fianco del quale, confinante con il vano scala, tramite una porta è collegato direttamente all'androne del

dott. ing. Sergio Moretti  
Via Botteghele, 208  
San Giorgio a Cremano  
80046 Napoli

fabbricato. Da questo primo ambiente si accede tramite un vano di passaggio di grande ampiezza, ad un secondo, a cui vani luce ne garantiscono l'aerazione. Qui vi è collocato un piccolo locale ad uso tecnico (caldaia), oltre ad essere presente una rampa di scale con n.7 gradini ed una porta al servizio del citato patio. I descritti ambienti sono parte di un fabbricato che presenta una struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento, e si eleva per quattro livelli fuori terra (compreso il piano rialzato); presenta buone condizioni estetiche e manutentive, non mostrando l'apparente urgenza di opere condominiali economicamente rilevanti.

Dotazioni condominiali: non risultano;

Superficie Utile = Garage 94,86mq – loc.caldaia 3,02mq – Dep.1 28,26mq – Dep.2 6,67mq – Dep.3 6,67mq – Dis.Dep. 4,09mq;

Altezza interna = Garage 2,98m – Depositi 2,76m;

Stato di Manutenzione: buono;

Impianti: non risultano esserci certificati attestanti la conformità – sono da verificare;

Attestato Energetico: mancante.

Il **secondo lotto** (denominato **Lotto 2**) sarà costituito dal terreno col fabbricato ad uso rurale in corso di costruzione sito in QUARTO alla via Marmolito; dell'edificio risulta esserci soltanto lo scheletro di c.a.. In particolare, il detto scheletro è costituito da un piano di fondazione (a graticcio), da due solai di laterocemento con dimensioni in pianta di 17,80m x 12,00m, da n.18 pilastrate (dim. Pilastro 60cm x 30) e da una scala a soletta rampante che collega i due piani. Le travi presenti e inglobate nei solai sono tutte a spessore.

dott. ing. Sergio Moretti  
Via Bottegghelle, 208  
San Giorgio a Cremano  
80046 Napoli

Il terreno, è un lotto di forma rettangolare, come è emerso dai rilievi strumentali eseguiti sul posto, si presenta incolto e senza alcuna manutenzione; confina per tre lati con lotti di terra, definiti a nord ed est da muri bassi e recinzioni metalliche, mentre a sud il confine, non risulta identificabile in quanto non materializzato da nessun termine, recinzione o manufatto; ad ovest confina con la strada sterrata.

Sia dalle misurazioni prese in loco che dal foglio di mappa e dai grafici presentati all'epoca della richiesta del Permesso a Costruire al Comune di Quarto, risultano delle difformità del frazionamento eseguito. Infatti, oltre alla sagoma del lotto risulta esserci una diversa e ridotta superficie rispetto quella dichiarata (827mq rilevati contro i 983mq dichiarati).

Dallo studio dei vecchi elaborati grafici del permesso a costruire per la realizzazione dell'edificio rurale e dal foglio di mappa si desume che probabilmente in fase di frazionamento del terreno una quota parte della superficie è stata ceduta per la formazione della strada privata, ed ridotta materialmente proprio nelle operazioni delle divisione dei lotti – si rinvia agli allegati per i dettagli.

Sul presente lotto di terreno vige l'Atto di Asservimento redatto dal Notaio Giuseppe Rotondano in data 31/03/2004 rep.21.043 trascritto presso la CC.RR.II di Napoli in data 02/04/2004, con il quale si sottopone a vincolo di inedificabilità l'appezzamento di terreno in Quarto alla località Marmolito, della superficie complessiva di 4193 mq e distinto in Catasto Terreni al Fg.07 p.lla 680 (983 mq) e Fg.08 p.lla 62 (dell'estensione di 26710 mq di cui risultano asserviti solo 3210 mq, ovvero quelli necessari per il raggiungimento del lotto minimo edificabile).

dott. ing. Sergio Moretti  
Via Botteghele, 208  
San Giorgio a Cremano  
80046 Napoli

**Il terzo e ultimo lotto** (denominato **Lotto 3**) sarà costituito dai due terreni in Giugliano in Campania alla località Muscariello riportati nel Catasto terreni del Comune al fg.14, mappali 452 (302 mq) e 108 (4023 mq), che per continuità e dimensioni saranno accorpati nella vendita. Per questi ultimi è stato necessario effettuare dei rilievi strumentali in data 23/07/2019 per identificarli, poiché inglobati nelle coltivazioni dei terreni limitrofi. In particolare, come è emerso dal sopralluogo congiunto con il Custode Giudiziario avv. Michela Florio, del 19/06/2019, i detti terreni sono condotti e coltivati dal [REDACTED]

I terreni sono coltivati a frutteto (peschi), registrando nel corso del detto sopralluogo n.256 piante da frutto.

D) QUESITO N.3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

#### **Lotto 1**

- **immobile 1** - nel catasto fabbricati del Comune di Quarto al Piano TR, fg.12, mappale 355, sub 3, cat. A/2, cl. 2, vani 2,5 R.C. € 161,39;

- **immobile 2** - nel catasto fabbricati del Comune di Quarto al Piano S/1, fg.12, mappale 355, sub 2, cat. C/2, classe 1, vani 2,5 R.C. € 381,76;

Dall'analisi della Visura Storica si evince che:

Entrambi gli immobili, con diversa toponomastica (Via Cimitero n.40), appartenevano [REDACTED]

#### **- immobile 1**

Registrato all'UTE di Napoli con scheda n.939 del 02/04/1980, trasferito a

dott. ing. Sergio Moretti  
Via Botteghele, 208  
San Giorgio a Cremano  
80046 Napoli

favore di [REDACTED] con Voltura del 11/03/1982 n.7715/1982 rep.7929 notaio G. Rotondano; Successivamente, con la Variazione del 23/07/2004 n.20395.1/2004 vi è l'inserimento della planimetria e l'attribuzione degli attuali elementi identificativi fg.12 p.lla355 e sub.3.

**- immobile 2**

Registrato all'UTE di Napoli con scheda n.938 del 02/04/1980, trasferito per 500/1000 a favore di [REDACTED] con Voltura del 11/03/1982 n.7716/1982 rep.7930 notaio G. Rotondano; Successivamente, con la Variazione del 22/07/2004 n.20189.1/2004 vi è l'inserimento della planimetria e l'attribuzione degli attuali elementi identificativi fg.12 p.lla355 e sub.2.

Al riguardo, si deve segnalare il frazionamento del 02/04/2019 prot.n.NA0100004 in atti e presentato pari data, che correla la particella 354 del fg.12, di 175mq, del Comune di Quarto nel Catasto Terreni, al mappale Fabbricati cod. Comune H114 sez. Urb. Fg.12 p.lla 355. Questo frazionamento registra un documento rogato del Notaio Sica Rep. 11629 del 27/08/1951 ed è stato presentato (prot.n. 2019/NA0100004 data di approvazione 02/04/2019) oggi per allora dai proprietari della rimanente parte del lotto in questione, normalizzando una situazione di fatto senza nulla pregiudicare la procedura giudiziaria in atto.

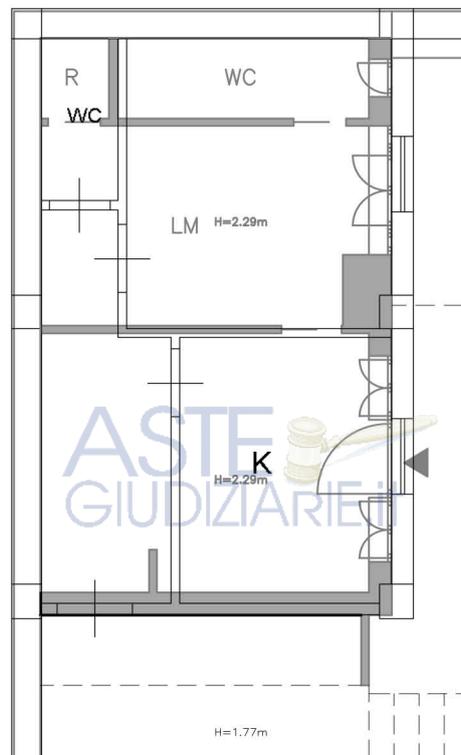
Come già detto, sussistono **difformità sostanziali** dei dati di identificazione catastale; in particolare, vi sono difformità della situazione di fatto rispetto alle planimetrie catastali – diversa distribuzione dei vani, di prospetto e differenti misure tra quelle dichiarate e le reali, come emerge dalle sovrapposizioni per il confronto dei grafici di rilievo con quelli catastali,

dott. ing. Sergio Moretti  
Via Botteghelle, 208  
San Giorgio a Cremano  
80046 Napoli

sotto riportate.

(in evidenza le aree retinate che riportano la situazione attuale – in trasparenza le planimetrie catastali):

per il primo immobile





dott. ing. Sergio Moretti  
Via Botteghele, 208  
San Giorgio a Cremano  
80046 Napoli

Le difformità riscontrate riguardano differenze di sagoma di misure, di prospetto e della distribuzione interna degli ambienti. **Inoltre, per il primo immobile (da 2,5 vani) non vi sarebbero le condizioni minime di abitabilità, avendo un'altezza interna pari a 2,29m.**

## **Lotto 2**

Fabbricato in corso di costruzione - nel Catasto fabbricati del Comune di Quarto al Piano S1-T, fg. 7, mappale 855, sub 1, cat. in corso di costruzione – Dati derivati da: Costituzione del 22/01/2008 prot.n.NA0059694.

Dall'analisi della Visura Storica si evince che:

apparteneva alla [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Tipo mappale del 15/01/2008 n.35619.1/2008 in atti pari data prot.n. NA0035619, e precedentemente da Frazionamento del 29/04/1998 n.50646.1/1998 in atti dal 22/12/2000 in Catasto Terreni con i seguenti identificativi: fg.7 p.lla 680 qualità Seminativo cl.2 superficie 983mq.

La situazione dell'immobile che ha originato il precedente deriva dal Frazionamento del 22/12/2000 n.971824.1/2000 in atti pari data con i seguenti identificativi: fg.7 p.lla 646 qualità Seminativo cl.2 superficie 11890mq. Volturato (n.5231.1/1998 in atti dal 25/06/2001) per Atto Pubblico del 19/05/1998 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] Derivante a sua volta dal Frazionamento del 02/07/1996 n.1046.1/1996 in atti dal 02/07/1996, con i seguenti identificativi: fg. 7 p.lla 598 qualità Seminativo cl.2 superficie 24223mq;

Originariamente e fino al 02/07/1996 di proprietà del [REDACTED] in Catasto Terreni, da impianto meccanografico, con i seguenti

dott. ing. Sergio Moretti  
Via Botteghele, 208  
San Giorgio a Cremano  
80046 Napoli

identificativi: fg.7 p.lla 23 qualità Seminativo cl.2 di superficie 31773mq.

### **Lotto 3**

formato da due lotti di terra identificati al Catasto terreni del Comune di Giugliano in Campania con i seguenti dati:

1 - fg. 14, mappale 452, qualità Seminativo Arb. cl.3 Superficie mq. 302;

2 - fg. 14, mappale 108, qualità Seminativo Arb. cl.3 Superficie mq. 4023.

Dall'analisi della Visura Storica si evince che:

1 – Deriva dal Frazionamento del 18/12/1981 in atti dal 30/05/1991;

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico: fg.14 p.lla 28 qualità Prato cl. U superficie 10100mq derivanti dall'impianto meccanografico del 12/09/1973;

2 – Deriva dal Frazionamento del 18/12/1981 in atti dal 31/05/1991;

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico: fg.14 p.lla 108 qualità Seminativo Arb. cl. 3 superficie 5180 mq derivanti dall'impianto meccanografico del 12/09/1973;

Appartenevano prima dell'esecutato, dal 27/11/1982, [REDACTED]

[REDACTED], per Atto Pubblico del 27/11/1982 Voltura in atti dal 13/06/1991 Rep. n.7776 Rogante Dongiacomo. Precedentemente apparteneva alla signora [REDACTED] dal 18/12/1981 per Voltura in atti dal 27/05/1986 Rep. n.161609 Rogante Morelli;

Originariamente apparteneva al [REDACTED]

[REDACTED] fino al 29/10/1971, trasferito per Testamento Olografo pari data in atti dal 27/05/1986 Rogante Morelli, [REDACTED]

dott. ing. Sergio Moretti  
Via Bottegghelle, 208  
San Giorgio a Cremano  
80046 Napoli

[REDACTED] a  
[REDACTED] fino al 18/04/1973.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

E) QUESITO N.4 - PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI  
SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEL LOTTO

#### LOTTO 1

(costituito dai due primi immobili nell'elenco riportato al punto B)

– piena ed intera proprietà di un appartamento ubicato in Quarto (NA) alla Via Alcide De Gasperi n.64, piano terra; composto da due piccoli vani ed un bagno, tra loro comunicanti; confinante a sud ed est con corte comune (in parte coperta da tettoia), e a nord ed ovest con proprietà aliena; riportato al catasto fabbricati del Comune di Quarto al Piano TR, fg. 12, mappale 355, sub 3. Il descritto stato dei luoghi **non corrisponde alla planimetria catastale** in ordine alla distribuzione, ai prospetti ed alle misure rispetto a quanto realmente in essere; Relativamente ai provvedimenti autorizzativi si registra la Concessione in sanatoria (L.47/85) n.1052 del 29/02/2008, da cui si evince la non conformità rispetto lo stato dei luoghi per quanto già indicato. **Per la ridotta altezza che la rende non abitabile h=2,29m viene venduta come deposito (C/2) - lasciando all'acquirente la possibilità di recuperare la detta agibilità, stante la fattibilità tecnico amministrativa.**

– quota di  $\frac{1}{2}$  della proprietà del piano cantinato e di tutte le aree scoperte antistanti e retrostanti, costituenti corti comuni, del fabbricato in Quarto (NA) alla Via Alcide De Gasperi n.64; in particolare, il detto piano cantinato comprende: un locale deposito, il locale caldaia ed il piano seminterrato coperto adibito a posti auto; confinante a sud con la Via A. De Gasperi e con

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



dott. ing. Sergio Moretti  
Via Botteghele, 208  
San Giorgio a Cremano  
80046 Napoli

gli altri lati con proprietà aliena; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in ordine alla distribuzione ed alle misure rispetto a quanto realmente in essere; Relativamente ai provvedimenti autorizzativi si registra la Licenza edilizia n.72 del 21/07/1976 e la Concessione in Sanatoria n.973 15/12/2005 (condono richiesto per le difformità realizzate rispetto la detta Licenza), da cui si evince la **non conformità rispetto lo stato dei luoghi** per quanto già indicato.

Può essere sanato con la presentazione di una SCIA ex Art.37 - Ristrutturazione edilizia Art. 3 comma 1 lettera “d” DPR 380/2001.

**PREZZO BASE €82'304,32 (Euro Ottantaduemilatrecentoquattro/32)**

## **LOTTO 2**

– piena ed intera proprietà di un terreno con fabbricato ad uso rurale in corso di costruzione sito in QUARTO alla via Marmolito; dell'edificio risulta esserci soltanto lo scheletro di c.a.

Il terreno, è un lotto di forma regolare trapezoidale si presenta incolto e senza alcuna manutenzione; confina per tre lati con lotti di terra, definiti a nord ed est da muri bassi, mentre a sud il confine, risulta difficilmente identificabile, per la presenza di folta vegetazione; ad ovest confina con la strada sterrata.

E' riportato nel Catasto del Comune di Quarto al fg. 7 p.lla 855 (per tipo mappale n.35619 del 2008 – al Catasto Terreni del Comune di Quarto al fg.07 p.lla 680 – terreno dell'estensione di 983 mq) ricadente nel PRG del Comune di Quarto in zona omogenea “Ea”, ovvero a destinazione “agricola semplice”, occupato da uno scheletro di c.a. che non avendo avuto il completamento e la definizione della pratica amministrativa (Permesso a

dott. ing. Sergio Moretti  
Via Bottegghelle, 208  
San Giorgio a Cremano  
80046 Napoli

Costruire) ed il collaudo statico, risulta attualmente un'opera abusiva e strutturalmente non agibile poiché non conforme alle norme in vigore; a parere dell'esperto stimatore non recuperabile.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla mancanza di un confine certo. Le misurazioni effettuate hanno evidenziato una diversa consistenza rispetto a quella riportata catastalmente che fa consigliare ad un approfondimento di indagine sui termini di confine come riportati negli atti di frazionamento.

Il terreno in questione è beneficiario di un asservimento a suo favore dal lotto identificato al fg.8 p.lla 62 dello stesso Comune (dell'estensione di 26710 mq di cui risultano asserviti solo 3210 mq, ovvero quelli necessari per il raggiungimento del lotto minimo edificabile). Avendo i requisiti di legge si potrebbe richiedere un nuovo Permesso a Costruire per la realizzazione di una struttura ad uso agricolo.

**PREZZO BASE €21'060,02 (Euro Ventunomilaesessanta/02)**

### **LOTTO 3**

(costituito dagli ultimi due immobili nell'elenco riportato al punto B)

– piena ed intera proprietà di due terreni in Giugliano in Campania alla località Muscariello - identificati al Catasto terreni del Comune di Giugliano in Campania con i seguenti dati:

- 1 - fg. 14, mappale 452, qualità Seminativo Arb. cl.3 Superficie mq. 302;
- 2 - fg. 14, mappale 108, qualità Seminativo Arb. cl.3 Superficie mq. 4023.

Contigui su di un lato, confinano a nord con una stradina sterrata interpodereale e con pari lotti di terreno sugli altri lati, i cui confini non risultano identificabili in quanto non materializzati da alcun termine,

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



dott. ing. Sergio Moretti  
Via Botteghelle, 208  
San Giorgio a Cremano  
80046 Napoli

recinzione o manufatto. Ricadenti entrambi nel PRG del Comune di  
Giugliano in Campania in zona omogenea "E1", ovvero a destinazione  
"agricola normale". I terreni sono coltivati a frutteto (peschi).

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in  
ordine alla mancanza di un confine certo. Le misurazioni effettuate hanno  
evidenziato una diversa consistenza rispetto a quella riportata catastalmente  
che richiederebbe un approfondimento di indagine sui i termini di confine  
come riportati negli atti di frazionamento.

Per entrambi i suoli risulta trascritto atto unilaterale d'obbligo edilizio a  
favore del Comune di Quarto avente ad oggetto il **vincolo di inedificabilità**.

**PREZZO BASE €12'253,05 (Euro Dodicimiladuecentocinquantatre/05)**

F) QUESITO N.5 - PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI  
PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO;

#### LOTTO 1

Sia il primo che il secondo bene pignorato (secondo l'elenco sopra  
trascritto), giungono alla disponibilità del Soggetto Esecutato, per effetto di  
Donazione trascritta ai nn.7747/6634 in data 18/03/1982, a seguito di atto  
per Notaio Giuseppe Rotondano di Quarto di Marano il 11/03/1982.

#### LOTTO 2

Il terreno col fabbricato in corso di costruzione, viene trasferito al Soggetto  
Esecutato, a seguito di atto di compravendita del 21 luglio 2008 rogante

Notaio Ingrosso Susanna di Pozzuoli, trascritto ai nn. 40880/26556 in data

23 luglio 2008 Repertorio n.49441/8908, contro

e titolare degli atti amministrativi relativi alla

dott. ing. Sergio Moretti  
Via Botteghele, 208  
San Giorgio a Cremano  
80046 Napoli

realizzazione del fabbricato.

La proprietà del terreno proviene alla [REDACTED] per atto di compravendita del 30 ottobre 2003, rogante Notaio Lombardi Armida di Qualiano, Rep. n.33911, contro [REDACTED] avente ad oggetto il detto terreno sito in Quarto (NA) riportato in catasto al fg. 7 p.lla 680 di are 09.83.

Il detto terreno proviene alla [REDACTED] per atto di donazione del 19 maggio 1998, rogante Notaio Lombardi Armida, Rep. n.18955, contro [REDACTED]

Quest'ultima acquista il terreno con atto di compravendita del 31 marzo del 1998, rogante Notaio Costantino Pratico di Napoli, Rep. n.43248, contro i Seguenti Signori:



Gli atti che legittimano i soggetti sopra elencati, sono:

– Accettazione tacita di eredità, del 08 ottobre 1997, Rep. n. 38486, rogante Notaio Pratico Costantino, contro l'eredità di [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto i diritti pari a 281/1000 dei terreni siti in Quarto (NA) fg. 7 p.lle 599 e 646;

– Accettazione tacita di eredità, del 08 ottobre 1997, Rep. n. 38486, rogante



dott. ing. Sergio Moretti  
Via Botteghele, 208  
San Giorgio a Cremano  
80046 Napoli

Notaio Pratico Costantino, contro l'eredità di [REDACTED]  
[REDACTED] avente ad oggetto i diritti pari a 217/1000 dei  
terreni siti in Quarto (NA) fg. 7 p.lle 599 e 646;

– Denuncia di Successione registrata il 17 novembre del 1999 (Ufficio di  
Gorizia n.3 vol.275) di [REDACTED]  
avente per oggetto tra l'altro i diritti pari a  $\frac{1}{4}$  del terreno sito in Quarto (NA)  
fg.7 p.lla 23 (terreno di grande estensione 31773mq da cui verrà frazionato  
il terreno in questione);

– Accettazione tacita di eredità, del 26 novembre 1979 (trascritta ai  
nn.7347/6405 del 19/03/1980), rogante Notaio Nicola Monda di Napoli,  
contro l'eredità di [REDACTED]

– Accettazione tacita di eredità, del 03 dicembre 1979 (trascritta ai  
nn.7346/6404 del 19/03/1980), rogante Notaio Nicola Monda, contro  
l'eredità di [REDACTED]

### LOTTO 3

I terreni costituenti il lotto 3 (identificati al Catasto terreni del Comune di  
Giugliano in Campania al fg. 14 mappali 452 e 108), giungono alla  
disponibilità del Soggetto Esecutato, per effetto di Atto di Compravendita,  
del 14 dicembre del 2004, rogante Notaio Laurini Giancarlo di Marano di  
Napoli, Rep.n.74438/16271, contro [REDACTED]  
[REDACTED]

A quest'ultimo pervengono a seguito di atto di Compravendita del 27  
novembre del 1982, rogante Notaio Dongiacomo Nicola di Aversa, Rep.  
n.7776, contro [REDACTED]

dott. ing. Sergio Moretti  
Via Bottegghelle, 208  
San Giorgio a Cremano  
80046 Napoli

G) QUESITO N.6 - VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI  
PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO URBANISTICO;

**- Lotto1**

per il primo immobile - Concessione in sanatoria (L.47/85) n.1052 del  
29/02/2008;

per il secondo - Licenza edilizia n.72 del 21/07/1976 (Concessione in  
Sanatoria n.973 15/12/2005 per le difformità sulla detta Licenza). Presso  
l'Ufficio Tecnico del Comune di Quarto, lo scrivente ha potuto acquisire i  
grafici del piano terra e sottostrada riportanti gli immobili in questione,  
nonché certificazione da parte del detto Ufficio circa la regolarità  
urbanistica. Si precisa che per il secondo immobile non vi è riscontro  
documentale agli atti del Comune, ma dalla pratica del primo immobile si è  
ricavato sia il grafico che i riferimenti dei provvedimenti autorizzativi.

**Difformità riscontrate** – Come già evidenziato nella sovrapposizione delle  
planimetrie catastali e di rilievo, risultano esserci delle difformità in ordine  
alla distribuzione, ai prospetti ed alle misure rispetto a quanto realmente in  
essere. Inoltre, **per il primo immobile (da 2,5 vani) non vi sarebbero le  
condizioni minime di abitabilità, avendo un'altezza interna pari a  
2,29m.** Quindi, pur precisando che sono possibili lavori per il recupero  
dell'abitabilità (ribassando l'attuale piano calpestio, o demolendo la  
copertura e rifacendola con altra quota – valutazioni progettuali demandate  
all'aggiudicatario) **in questa fase si prevede il declassamento  
dell'immobile da appartamento a deposito.** Pertanto, si dovrà procedere  
ad effettuare una pratica tecnica amministrativa presso il Comune di Quarto  
(SCIA ex art.37) – per intervento conforme alle norme urbanistiche ma

dott. ing. Sergio Moretti  
Via Botteghele, 208  
San Giorgio a Cremano  
80046 Napoli

realizzato senza autorizzazione (art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001)

con pagamento di una sanzione pari ad €1'000,00 – dove oltre alle variazioni sulle facciate e sulle distribuzioni interne, come detto, si dovrà richiedere il cambio di destinazione urbanistica da appartamento a deposito.

Relativamente alla normalizzazione dei documenti catastali si dovranno effettuare, per i due immobili in oggetto, due pratiche di variazione planimetrica.

- **Lotto2**

Il cespite in questione (fg.07 p.lla 680 – oggi p.lla 855 per tipo mappale n.35619 del 2008) è un terreno dell'estensione di 983 mq ricadente nel PRG del Comune di Quarto in zona omogenea "Ea", ovvero a destinazione "agricola semplice", occupato da uno scheletro di c.a., la cui pratica tecnica amministrativa non è stata mai chiusa, come è emerso dalle indagini eseguite presso il Comune di Quarto. Pertanto, mancando i certificati di collaudo, anche parziali, di chiusura, e di richieste di proroghe e/o sospensioni, la stessa è da ritenersi **decaduta** (art.15 DL380/2001 agg. L.156/2019) **per la parte non eseguita**. Poiché non esiste alcun documento comprovante lo stato dei luoghi prima della detta decadenza, **non può comprovarsi la liceità delle opere eseguite**.

A conferma di quanto sopra, anche presso gli Uffici della Regione Campania Settore Provinciale del Genio Civile di Napoli, è emerso che, seppur registrata col n.2429/2005, la pratica strutturale non è stata completata da alcuna Relazione a Strutture Ultimate e da alcun Collaudo Statico. Inoltre, dalle misurazioni effettuate risultano esserci delle difformità tra quanto realizzato ed all'epoca autorizzato.

dott. ing. Sergio Moretti  
Via Botteghele, 208  
San Giorgio a Cremano  
80046 Napoli

Pertanto, il lotto in questione può avere valore soltanto per chi possedendo i requisiti di legge (ovvero il duplice requisito: il primo di natura soggettiva, costituito dallo status di proprietario coltivatore diretto, proprietario conduttore in economia, proprietario concedente, imprenditore agricolo ed il secondo di natura oggettiva, rappresentato dal rapporto di strumentalità delle opere alla coltivazione del fondo) potrà richiedere un nuovo permesso a costruire e sfruttare così la capacità edificatoria del lotto e quindi gli asservimenti ivi presenti.

### - Lotto3

Nulla da esaminare trattandosi di terreni senza alcun manufatto realizzato e soggetti a vincolo di inedificabilità.

H) QUESITO N.7 - INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE;

Liberi e nella disponibilità dell'Esecutato, con le seguenti precisazioni: per il lotto n.1, come detto il solaio di copertura dell'immobile1 è risultato probabilmente in uso al proprietario del primo piano del fabbricato (con la presenza di un pergolato ed un piccolo cancello) e l'immobile2 è, come detto, d'uso comune (il cantinato è stato diviso ma senza alcun atto di frazionamento); il lotto n.3 durante i sopralluoghi è risultato in uso dal confinante; Le occupazioni sopra citate hanno luogo in assenza di titolo.

I) QUESITO N.8 - SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

GRAVANTI SUL BENE;

Non risultano vincoli.

dott. ing. Sergio Moretti  
Via Botteghele, 208  
San Giorgio a Cremano  
80046 Napoli

L) QUESITO N.9 - VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO  
SU SUOLO DEMANIALE;

Non ricadono su suolo demaniale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

M) QUESITO N.10 - VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI  
DI ALTRO TIPO;

Non risultano pesi ed oneri oltre quelli già richiamati.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

N) QUESITO N.11 - FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE  
SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI  
PROCEDIMENTI IN CORSO;

Non risultano procedimenti in corso che apportano spese circa la gestione  
degli immobili.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

O) QUESITO N.12 - PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI;

Per procedere alla stima dei valori di mercato dei cespiti oggetto di  
pignoramento, si è fatto riferimento al metodo sintetico – comparativo.

Dunque, sulla base delle indicazioni economiche desunte dai dati acquisiti e  
sulla scorta delle informazioni assunte sia a Quarto che a Giugliano in  
Campania, sull'andamento del mercato dei terreni e fabbricati, nonché  
attraverso agenzie del settore specifico, tenuto conto di tutte le  
caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei cespiti in oggetto e del mercato  
nei quali si collocano, si è pervenuto per essi al più probabile valore di  
mercato all'attualità.

Di seguito le fonti presi in riferimento, per gli immobili in Quarto:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



dott. ing. Sergio Moretti  
Via Botteghele, 208  
San Giorgio a Cremano  
80046 Napoli

**Fonte: OMI Agenzia del Territorio** : Anno 2020 – 1° semestre -

Provincia: NAPOLI - Comune: QUARTO

Fascia/zona: B3/Centrale/CENTRO: VIA DE FALCO, TRATTI  
CENTRALI DI CORSO ITALIA E VIA SANTA MARIA

valori vendita (€/mq)	minimo	massimo	medio
Ville e villini	€1'200,00	€1'850,00	€1'525,00
Abitazioni di tipo econ.	€820,00	€1'250,00	€1'035,00
box/depositi	€720,00	€1'100,00	€910,00
valori fitto (€/mq/mese)	€2,50	€3,90	€3,20

**Fonte: Borsino Immobiliare \_ Napoli – Quarto**

valori vendita (€/mq)	minimo	massimo	medio
Abitazioni di tipo econ.	€787,18	€1'208,98	€998,08
box/depositi	€631,84	€1066,41	€849,13
valori fitto (€/mq/mese)	€2,02	€3,29	€2,66

e per i lotti di terreno in Giugliano in Campania:

**Fonte: Regione Campania – Valori Medi Fondiari 2020**

Zona 3 – Frutteto (€/ha) €34.089,00

**Fonte: EXEO 2015**

Tab.F839D	minimo	massimo
Frutteto (€/ha)	€55.000,00	€100.000,00

**Fonte: informazioni sul mercato locale**

Frutteto (€/moggio) €13.500,00 €15.000,00

Seguono le determinazioni delle Superfici Commerciali:

dott. ing. Sergio Moretti  
Via Bottegghelle, 208  
San Giorgio a Cremano  
80046 Napoli

**Lotto1 -**

Immobile n.1

Sup. Lorda deposito/appartam.  $4,97 \times 8,0m = 39,76mq$

Sup. non res. Copertura  $4,97 \times 8,0m = 39,76mq$

**Sup. Commerciale**  $imm.1 = 39,76mq \times \phi_1 + 39,76mq \times \phi_2 = 43,74mq$

$\phi_1 =$  coeff. Omog./destinazione per deposito con ridotta altezza = 0,8

$\phi_2 =$  coeff. Omog./destinazione per lastrico = 0,3

Immobile n.2

Sup. Lorda deposito/garage  $7,97 \times 15,83m = 126,2mq$

Sup. Lorda deposito  $7,60 \times 6,0m + 10,37 \times 1,6m = 62,2mq$

Sup. aree cortilizie  $6,10 \times 9,70 + 6,80 \times 11,50m = 137,37mq$

vengono escluse le aree della rampa e quelle corrispondenti al vano scala/androne

**Sup. Commerciale**  $imm.2 = (127,0mq + 62,2mq + 137,4 \times \phi_6) \times \phi_3 = 160,77mq$

$\phi_3 =$  coeff. Omog. per comproprietà = 0,8

**Lotto2 -**

Per il calcolo della superficie commerciale si considera quanto riportato negli elaborati del citato Permesso a Costruire scaduto (Permesso n.25/04):

Sup. Pertinenza =  $8,40 \times 8,50 + 3,89 \times 4,85 = 90,27 mq$

Sup. Pertinenza (piano interrato) =  $8,50 \times 14,79 = 125,71 mq$

Sup. Residenza =  $2,50 \times 8,50 + 3,89 \times 3,65 = 35,45 mq$

Sup. esterna =  $17,00 \times 28,00 = 476,00 mq$

**Sup. Commerciale** =  $35,45 + 90,27 \times \phi_4 + 125,71 \times \phi_5 + 476,00 \times \phi_6 = 161,80mq$

dott. ing. Sergio Moretti  
Via Botteghele, 208  
San Giorgio a Cremano  
80046 Napoli

$\phi_4$  = coeff. Omog. per Super. Accessoria rifinita con le stesse caratt. della

Sup. Res. = 0,60

$\phi_5$  = coeff. Omog. per cantine/interrati = 0,25

$\phi_6$  = coeff. Omog. per area cortilizia = 0,15 *fino al 25% il rimanente al 5%*

Identicamente si considera il volume edificabile da quanto riportato nel

detto Permesso a Costruire scaduto, ovvero:

Vol.progettato = 315,95mc (vol. locali di lavorazione e deposito) +  
124,07mc (vol. residenziale) = 440,02mc (<Vol.max ammissibile  
545,09mc).

### **Lotto3 -**

Per i terreni a Giugliano in Campania (NA) in località Muscariello, si  
considereranno le consistenze delle superfici come riportate negli atti  
notarili:

terreno 1 – fg.14 mappale 452 – superficie 302mq

terreno 2 – fg.14 mappale 108 – superficie 4023mq.

Come detto nella valutazione dei beni si procederà ad applicare dei  
coefficienti correttivi di omogenizzazione che terranno conto delle diverse  
criticità evidenziate per ognuno di esse. In particolare:

#### **per il lotto 1**

Al **primo immobile** si dovrà considerare l'inabitabilità per l'altezza interna  
non conforme, l'attuale difficoltà ad accedervi (oltre a dover attraversare il  
garage/deposito) per la presenza di un disimpegno con altezza interna di soli  
1,77m (ricavato da un intervento sicuramente abusivo che ha legato la

dott. ing. Sergio Moretti  
Via Botteghele, 208  
San Giorgio a Cremano  
80046 Napoli

copertura dell'immobile in questione alla terrazza dell'appartamento del primo livello del fabbricato) e la probabile occupazione abusiva del solaio di copertura. Pertanto, la valutazione si effettuerà considerandolo un deposito (C/2) e decurtando la superficie commerciale ricavata del 20% ( $\phi_{imm1}$ ).

Per il **secondo immobile** si terrà conto della comproprietà decurtando la superficie commerciale del 20% ( $\phi_{imm2}$ ), oltre a considerare logicamente il solo 50% di quanto determinato.

Per il **lotto 2**

Considerando la trasformazione del lotto in questione con la realizzazione/completamento del fabbricato in costruzione, come un processo comune, conforme alle norme vigenti, con ordinarie tutte le grandezze economiche in gioco, ed un normale processo di produzione connesso alla trasformazione, si può assumere che il valore di mercato è proprio pari a quello di trasformazione.

Stimare il valore di mercato di un immobile come valore di trasformazione, significa fissare un ipotetico prezzo che un imprenditore ordinario è disposto a pagare per acquistarlo con l'obiettivo di compiere una trasformazione ordinaria e vendere il prodotto trasformato. Prezzo misurato come differenza scontata all'attualità tra i ricavi attesi ed i costi della trasformazione, attraverso un'analisi da condurre in linea con il principio di permanenza delle condizioni al contorno.

$$V_t = (V_{m\text{pet}} - \sum K_i) / q^n$$

dove:

$V_t$  il valore di trasformazione del bene economico;

$V_{m\text{pet}}$  il valore di mercato del prodotto edilizio trasformato;

dott. ing. Sergio Moretti  
Via Botteghele, 208  
San Giorgio a Cremano  
80046 Napoli

$K_i$  la quota del costo di trasformazione dell' $i$ -esimo fattore di produzione (compreso degli utili di impresa);

$r$  il saggio che remunera il capitale investito nelle operazioni simili a quella data (stesso rischio e durata dell'investimento) ovvero costo opportunità del "capitale investito";

$q$   $(1+r)^n$ ;

$n$  durata in anni dell'intero arco temporale della trasformazione;

Per il costo di costruzione si fa riferimento a banche dati rispetto alla tipologia edilizia in questione (casa unifamiliare – rif. prezzario DEI) individuando il detto costo in €447,00/mc.

Come già detto, la realizzazione/completamento del fabbricato sul lotto in questione oltre ad essere prerogativa di una ristretta fascia di mercato, possiede un'indubbia complessità realizzativa (eventuale adeguamento sismico o rifacimento integrale della struttura di c.a. fermo restando la rispondenza geometrica a quanto nuovamente da autorizzare).

Pertanto, volendo considerare la variabilità degli elementi di calcolo sopra citati, si applicherà una riduzione del 50% ( $\phi_{\text{lotto2}}$ ) al valore di mercato ricavato.

### Per il lotto 3

Seppur riportato catastalmente con la qualità di terreno tipo "Prato", dai sopralluoghi effettuati è emerso essere un "Frutteto". Pertanto, nella valutazione si farà riferimento alla qualità rilevata. Per tenere in conto del vincolo di inedificabilità, dei terreni in questione, si procederà ad effettuare una riduzione sul valore determinato pari al 30% ( $\phi_{\text{lotto3}}$ ).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



dott. ing. Sergio Moretti  
Via Bottegghelle, 208  
San Giorgio a Cremano  
80046 Napoli

### Determinazione dei Valori di Mercato dei singoli lotti:

Sulla base delle quotazioni sopra riportate, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in questione e di tutte le considerazioni sopra fatte, si perviene al più probabile Valore di Mercato al mq e dunque con l'applicazione dei coefficienti sopra citati ai valori di mercato dei singoli cespiti:

#### Lotto1 -

$$Vm1 = 880,00 \text{ €/mq}$$

Pertanto,

$$Vm_{imm.1} = 43,74mq \times 880,00\text{€/mq} = \text{€}38'491,00 \times \phi_{imm1} = \text{€}30'792,96$$

$$Vm_{\frac{1}{2} imm.2} = \frac{1}{2} (160,77mq \times 880,00\text{€/mq}) \times \phi_{imm2} = \text{€}56'591,04$$

$$Vm_{lotto1} = \text{€}30'792,96 + \text{€}56'591,04 = \text{€}87'384,00$$

#### Lotto2 -

$$Vm2 = 1'525,00 \text{ €/mq}$$

Pertanto,

Valore di Trasformazione dalla (A) – assumendo un saggio di interesse per il capitale investito pari al 4% e n = 2 anni il tempo di lavorazione:

$$Vm_{lotto2} = V_{t_{lotto2}} = \text{€}46'279,64 \times \phi_{lotto2} = \text{€}23'139,82$$

#### Lotto3 -

$$Vm3 = 4,46\text{€/mq}$$

$$Vm_{terreno1} = 302mq \times 4,46\text{€/mq} = \text{€}1'346,27 \times \phi_{lotto3} = \text{€}942,39$$

$$Vm_{terreno2} = 4.023mq \times 4,46\text{€/mq} = \text{€}17'933,88 \times \phi_{lotto3} = \text{€}12'553,72$$

$$Vm_{lotto3} = \text{€}942,39 + \text{€}12'553,72 = \text{€}13'503,11$$

dott. ing. Sergio Moretti  
Via Botteghele, 208  
San Giorgio a Cremano  
80046 Napoli

Alle cifre sopra determinate si dovranno sottrarre i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica/catastale e di manutenzione. Dunque,

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### **Lotto1 -**

Per la redazione della SCIA ex art.37 - il pagamento dei diritti di segreteria delle spese istruttorie, della sanzione amministrativa, e dell'onorario da corrispondere ad tecnico abilitato - si stimano:

€520,00 + €130,00 + 1'000,00 + 1'000,00 = **€2'550,00**

Per la pratica Catastale relativa al cambio di destinazione d'uso e per la diversa distribuzione degli spazi interni - redazione DOCEFA diritti ed onorario da corrispondere ad tecnico abilitato - si stimano:

€50,00 + €400,00 = **€450,00** – cambio d'uso

€50,00 + €400,00 = **€450,00** – diversa distribuzione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### **Lotto2 -**

Per la verifica della consistenza, il confronto con i frazionamenti presenti ed eventuale riconfinamento - si stimano:

€650,00 + €1'000,00 = **€1'650,00**

#### **Lotto3 -**

Per la verifica della consistenza, il confronto con i frazionamenti presenti ed eventuale riconfinamento - si stima **€1'000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pertanto, considerando ulteriormente le possibili differenze esistenti al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dei

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



dott. ing. Sergio Moretti  
Via Botteghele, 208  
San Giorgio a Cremano  
80046 Napoli

beni pignorati, si apporta una detrazione al valore di mercato sopra determinati, al netto delle spese indicate, pari al 2%, ottenendo i seguenti

**PREZZI A BASE D'ASTA:**

**Lotto1 = €82'304,32 (Euro Ottantaduemilatrecentoquattro/32)**

**Lotto2 = €21'060,02 (Euro Ventunomilaesessanta/02)**

**Lotto3 = €12'253,05 (Euro Dodicimiladuecentocinquantatre/05)**

P) QUESITO N.13 - PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA;

Nel caso in esame soltanto nel secondo immobile del primo lotto vi è la comproprietà del 50% della consistenza, come considerata nelle determinazioni del Valore di mercato.

Non è divisibile, a parte il cantinato, poiché presenta un unico ingresso, ed un unico impianto elettrico.

Q) 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;

L'Esecutato risulta essere sposato ed avere un regime patrimoniale di separazione dei beni ai sensi degli artt. 162 e 215 del CC annotato il 07/09/1984.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



dott. ing. Sergio Moretti  
Via Botteghelle, 208  
San Giorgio a Cremano  
80046 Napoli

Avendo completato l'incarico conferitogli, il sottoscritto rimane a disposizione del S.V. G.E. dott.ssa Cannavale per ogni ulteriore dettaglio e chiarimenti necessari.

Napoli, li 07/01/2021



in fede

dott. ing. Sergio Moretti

A handwritten signature in black ink, appearing to read "S. Moretti".



dott. ing. Sergio Moretti  
Via Botteghele, 208  
San Giorgio a Cremano  
80046 Napoli

## Indice generale

A) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 II COMMA C.P.C.....	3
B) QUESITO N.1 - IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO;.....	3
C) QUESITO N.2 - ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO;.....	5
D) QUESITO N.3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	10
E) QUESITO N.4 - PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	16
F) QUESITO N.5 - PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO;.....	19
G) QUESITO N.6 - VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO URBANISTICO;.....	22
H) QUESITO N.7 - INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE;.....	24
D) QUESITO N.8 - SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE;.....	24
L) QUESITO N.9 - VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE;.....	25
M) QUESITO N.10 - VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO;.....	25
N) QUESITO N.11 - FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO;.....	25
O) QUESITO N.12 - PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI;.....	25
P) QUESITO N.13 - PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA;.....	33
Q) 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;.....	33

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



dott. ing. Sergio Moretti  
Via Bottegghelle, 208  
San Giorgio a Cremano  
80046 Napoli

## Allegati

- 1\_Allegato\_01\_grafico\_LOTTO1\_IMM.01
- 2\_Allegato\_02\_grafico\_LOTTO1\_IMM.02
- 3\_Allegato\_03\_Plan\_Catastale\_LOTTO1\_IMM.01
- 4\_Allegato\_04\_Plan\_Catastale\_LOTTO1\_IMM.02
- 5\_Allegato\_05\_VisureCatastaliStoriche\_LOTTO1
- 6\_Allegato\_06\_FOTO\_LOTTO1\_IMM.01
- 7\_Allegato\_07\_FOTO\_LOTTO1\_IMM.02
- 8\_Allegato\_08\_FOTO\_LOTTO1\_IMM.02
- 9\_Allegato\_09\_FOTO\_LOTTO1
- 10\_Allegato\_10\_Comune di Quarto\_Sanatoria\_1052\_2008\_LOTTO1
- 11\_Allegato\_11\_Donazione\_11.03.1982\_LOTTO1
- 12\_Allegato\_12\_DestinazioneDUso\_LOTTO1
- 13\_Allegato\_13\_Frazionamento\_Prot.NA0100004\_02.04.2019\_LOTTO1
- 14\_Allegato\_14\_PRG\_Comune di Quarto
- 15\_Allegato\_15\_rilievo-analisi\_topografica\_LOTTO2
- 16\_Allegato\_16\_VisureCatastaliStoriche\_LOTTO2
- 17\_Allegato\_17\_DestinazioneDUso\_LOTTO2
- 18\_Allegato\_18\_FOTO\_LOTTO2
- 19\_Allegato\_19\_Compravendita\_21.07.2008\_LOTTO2
- 20\_Allegato\_20\_Atto\_Unil.Obbligo\_22.02.2005\_LOTTO2
- 21\_Allegato\_21\_Comune di Quarto\_PraticaEdilizia\_N.25\_2004\_LOTTO2
- 22\_Allegato\_22\_rilievo-analisi\_topografica\_LOTTO3
- 23\_Allegato\_23\_VisureCatastaliStoriche\_LOTTO3
- 24\_Allegato\_24\_FOTO\_LOTTO3
- 25\_Allegato\_25\_DestinazioneDUso\_LOTTO3
- 26\_Allegato\_26\_PRG\_LOTTO3
- 27\_Allegato\_27\_Compravendita\_14.12.2004\_LOTTO3
- 28\_Allegato\_28\_Agenzia Entrate\_Banca\_Quotaz.Immobiliari\_LOTTO1\_2
- 29\_Allegato\_29\_Region Campania\_Valori\_Fondiani\_2020\_LOTTO3

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



dott. ing. Sergio Moretti  
Via Botteghelle, 208  
San Giorgio a Cremano  
80046 Napoli

30\_Allegato\_30\_Cert.ResidenzaStorica

31\_Allegato\_31\_Cert.StatoCivile

32\_Allegato\_32\_Verbal.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

