



Trib. Napoli Nord -- Uff Esecuzioni Immobiliari

GE Dott.ssa P. CASERTA

ASTE
GIUDIZIARIE®
RGE

ASTE
GIUDIZIARIE®

273/2023



Procedimento di Esecuzione Immobiliare

Penelope SPV Srl *contro* XXX

Comune di Giugliano in Campania (NA) – Via Masseria Vecchia 29bis pt

CF f.85 p.lla 748 sub 1

Lotto UNICO

ELABORATO PERITALE

settembre 2024

Tecnico incaricato: arch. Dario Di Criscienzo
cell. 339 2752630



indice

| | |
|---|----|
| Premessa e mandato..... | 2 |
| verifica documentazione depositata ex art 567 c.p.c | 4 |
| QUESITO 1: identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento | 5 |
| QUESITO 2: elenco ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale di ciascun lotto..... | 6 |
| QUESITO 3: identificazione catastale del bene pignorato | 11 |
| QUESITO 4: schema sintetico descrittivo del lotto..... | 12 |
| QUESITO n. 5: ricostruzione dei passaggi di proprietà dei beni in relazione con il bene pignorato | 13 |
| QUESITO n. 6: verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico | 13 |
| 6.1 epoca di realizzazione..... | 13 |
| 6.2 pratiche edilizie, estremi del provvedimento autorizzatorio | 13 |
| 6.3 rispondenza della costruzione alle previsioni di progetto | 14 |
| QUESITO n. 7: stato di possesso attuale dell’immobile..... | 15 |
| QUESITO n. 8: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene..... | 15 |
| QUESITO n. 9: verifica dell’eventuale ricaduta dei beni pignorati su suolo demaniale | 16 |
| QUESITO n. 10: verifica dell’esistenza di pesi ed oneri di altro tipo | 16 |
| QUESITO n. 11: spese di gestione dell’immobile – eventuali procedimenti in corso | 16 |
| QUESITO n. 12: valutazione dei beni | 17 |
| QUESITO n. 13: valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota..... | 20 |
| QUESITO n. 14: certificazioni (stato civile, anagrafe, eventuale certificato di matrimonio nel caso che l’esecutato risulti persona fisica); certificazione della Camera di Commercio (nel caso l’esecutato risulti una società) | 20 |





RELAZIONE DI STIMA

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Procedimento di esecuzione immobiliare **RGE 273/2023**

PENELOPE SPV
Contro
XXX



GE dott.ssa Paola CASERTA

Premessa e mandato

In data 19/12/2023 lo scrivente arch. Dario Di Criscienzo, veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa P. CASERTA, quale esperto stimatore ex art. 568 c.p.c nel presente procedimento; in data 22/12/2023 lo stesso depositava verbale di accettazione dell'incarico e di giuramento. Con il decreto di nomina l'esperto veniva incaricato di provvedere alla redazione della relazione di stima sulla base dei quesiti ivi contenuti, e dei quali si riporta il seguente stralcio sintetico:

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. ...

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** ... ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. ...

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), ... l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento. ...

... l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali)...

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.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** ...

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, ...

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità ... ;

- deve indicare le **variazioni** ... che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un **momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento**,

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi** e la **situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente. ...

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del **prospetto sintetico** (proposto dall'Ufficio e contenuto nella versione estesa del presente verbale di giuramento - ndr) ...

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.



L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

...

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo...** ;
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. ...

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi.**

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.** ...

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. ...

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). ...

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.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**. ...

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima.** ...

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle **differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (**misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato**) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. ...

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della 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.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. ...

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio.** ...



**Beni in Giugliano in Campania -NA -
LOTTO UNICO
proprietà della quota di 1/1
locale commerciale in Via Masseria Vecchia 29bis pt
Catasto dei Fabbricati f. 85 p.lla 748 sub 1**

SOPRALLUOGHI: in data 19/01/2024, lo scrivente, unitamente al custode giudiziario nominato, dott. Luigi Meinardi, si recava presso i detti beni pignorati; in tale occasione risultava assente l'esecutato, rendendo così necessario programmare nuova data per la richiesta di accesso, fissata questa volta per il 19/02/2024. In tale data risultava presente il precedente proprietario il quale rendeva possibile l'accesso al bene pignorato attraverso l'unità immobiliare confinante (nello stato dei luoghi le due dette unità risultano comunicanti tra loro attraverso una porta), consentendo così il regolare svolgimento delle rituali operazioni di rilievo grafico e fotografico.

All'esito dello svolgimento delle ulteriori attività si è redatto il presente elaborato.

verifica documentazione depositata ex art 567 c.p.c.

In riferimento alla documentazione di cui all'art 567 c.p.c., il creditore procedente risulta aver depositato:

- nota di trascrizione del pignoramento;
- certificato notarile;

All'esito delle verifiche effettuate, in riferimento ai beni individuati al CF di Giugliano in Campania al foglio 85, p.lla 748 sub 1, risulta

**Pignoramento del 31/07/2023
trascritto in data 18/09/2023**

L'atto di acquisto dei beni pignorati a favore dell'esecutata è stato stipulato con

**atto di COMPRAVENDITA
del 23/03/2005
trascritto in data 05/04/2005**

QUESITO 1: identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento

Risulta sottoposta ad esecuzione forzata la

Quota di 1/1 della piena proprietà

Dei seguenti beni riportato nel Catasto di Giugliano in Campania (NA):

CF foglio 85, particella 748 sub 1



Sovrapposizione vista satellitare con mappa catastale

FORMAZIONE LOTTI

Sulla base delle sue caratteristiche il bene pignorato viene riguardato come costituente lotto unico.

CONFINI:

dalla mappa catastale terreni: ad est con foglio 85, plla 219; dal catasto fabbricati: a nord con corte comune e ad ovest con p.lla 748 sub 2.

QUESITO 2: elenco ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale di ciascun lotto

Percorrendo da nord la strada Domiziana SS 7 quater, dall'uscita Licola ci si immette su Via San Nullo. Svoltando a destra, a poche decine di metri, sulla sinistra si imbecca Via Masseria Vecchia. Percorsi circa 350 metri la strada presenta una curva a 90 gradi sulla sinistra. A qualche decina di metri, ancora sulla sinistra, è posto il lotto di terreno su parte del quale insiste il bene pignorato.

Un punto di forza dell'area è dato certamente dalla presenza dello svincolo di Licola della Domiziana. Ad eccezione della presenza di qualche struttura ricettiva, prevalentemente la zona risulta destinata a residenza.

Sul lotto risultano realizzate tre unità immobiliari; la recinzione perimetrale esterna lungo la strada presenta tre ingressi.

Entrando da uno di essi nella corte comune e guardando la facciata, il portoncino posto sulla sinistra è quello di ingresso al locale commerciale pignorato.



Vista a volo d'uccello

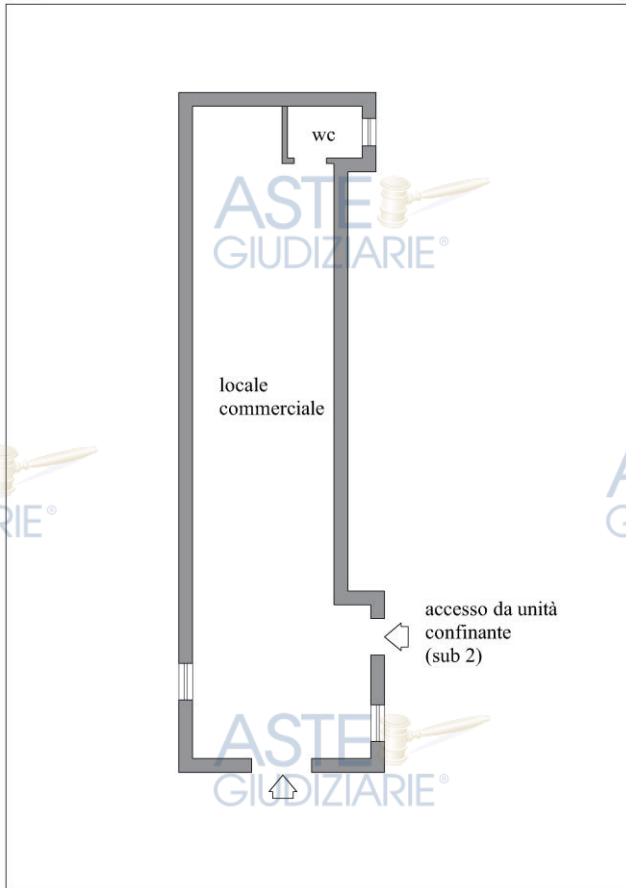
Dal portoncino si accede in un unico ambiente di forma rettangolare oblunga sul cui fondo è ricavato un piccolo wc.

L'illuminazione dell'ambiente avviene attraverso il portoncino d'ingresso e da una finestra alta posta sulla parete sinistra.

Nello stato dei luoghi il bene risulta comunicante con il confinante sub 2 attraverso una porta posta sulla parete destra in prossimità del portoncino d'ingresso.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Pianta



L'ingresso da Via Masseria Vecchia

ASTE
GIUDIZIARIE®



La corte comune interna

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Il portoncino d'ingresso al locale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'interno

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Il wc

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per la verifica degli impianti (all'attualità l'impianto elettrico è ancora condiviso con l'unità confinante), la produzione della certificazione di conformità e la chiusura della porta comunicante con il sub 2, si stima una spesa di € 3.000,00

Caratteristiche geometriche e commerciali:

Superficie interna netta = mq 46,80 (locale mq 45,00, wc mq 1,80)

Superficie Commerciale netta = mq 46,80

H interna = m 2,70

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO 3: identificazione catastale del bene pignorato

CATASTO TERRENI Comune di Giugliano in Campania -NA-

dal 14/12/1979

risulta allibrata la particella f 85 n. 203, che dal 10/07/1981, intestata a:

xxx

xxx

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

dal 05/09/2002

per presentazione tipo mappale la particella assume identificativo "ente urbano" e numero 748.

**CATASTO FABBRICATI DI GIUGLIANO IN CAMPANIA
FOGLIO 85, PARTICELLA 748 SUB 1**

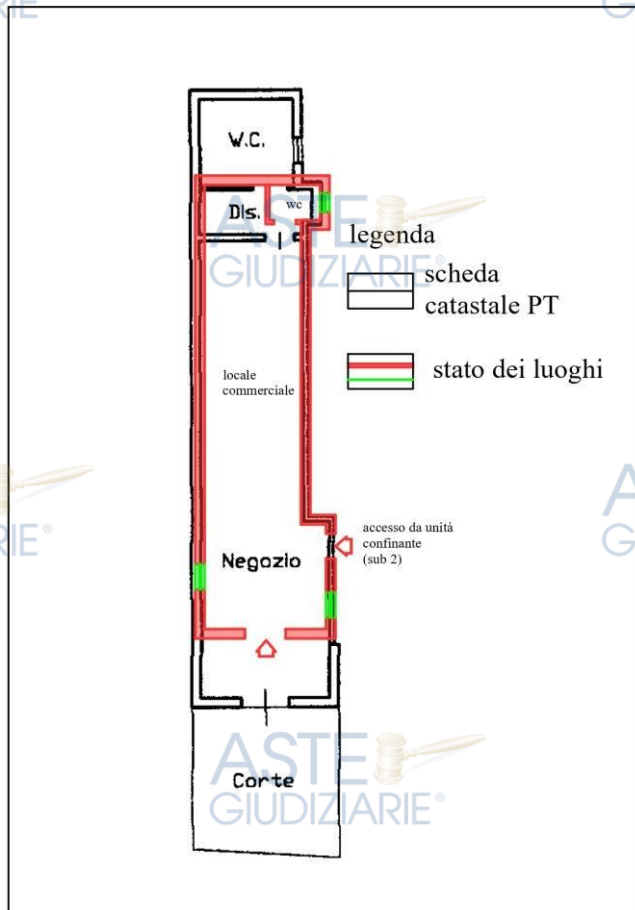
dal 17/09/2002

risulta costituita la p.lla f 85, n. 748, sub 1 intestata a:

- xxx
- xxx
-

dal 23/03/2005

passa in testa all'esecutato



CF di Giugliano in Campania, foglio 85, p.lla 748, sub 1
– sovrapposizione scheda catastale / stato dei luoghi –

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata in ragione di una minore superficie riscontrata nello stato dei luoghi rispetto a quella prospettata nel grafico. Tale difformità passa però in subordine rispetto a quanto emerso in merito alla regolarità amministrativa (vedi quesito 6 seguente)

QUESITO 4: schema sintetico descrittivo del lotto

LOTTO unico: –diritto di proprietà della quota di 1/1 di negozio/magazzino sito in Giugliano in Campania -NA-, alla Via Masseria Vecchia n. 29 bis; il locale è al piano terra, ed è costituito da un unico ambiente e da un wc per una superficie netta complessiva di circa mq 47; confina: a nord e a sud con corte comune, ad ovest con sub 2 e ad est con particella catasto terreni foglio 85 n. 219; il bene è riportato nel **C.F. del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 85, p.lla 748 sub 1**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ragione di una minore superficie riscontrata nello stato dei luoghi rispetto a quella prospettata nella planimetria catastale; l'unità è risultata realizzata in assenza di titolo edilizio; la stima del valore del bene si è fondata sulla ricerca del suo valore d'uso per un limitato termine temporale.

PREZZO BASE = euro 11.400,00

QUESITO n. 5: ricostruzione dei passaggi di proprietà dei beni in relazione con il bene pignorato

dal 10/07/1981

con **ATTO DI COMPRAVENDITA per notaio XXX** del 10/07/1981, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, in data 31/07/1981 n.ri 19954/17321

- **XXX**

- **XXX**

Vendono a:

- **XXX**

- **XXX**

la proprietà della quota di 1/1 di "zona di terreno agricolo, alla contrada Masseria Vecchia o San Nullo, estesa complessivamente are 6.65 ... circa ...riportata nel NCT di Giugliano in Campania nella maggiore consistenza della p.lla 203 mentre nel frazionamento allegato ad atto ... del 20/12/1979 è riportata alla p.lla 203 (ex 203/a) per are 6.65"

il detto fondo (attualmente identificato al n. 748 – ente urbano -) è quello su cui risulta realizzato il bene pignorato.

dal 23/03/2005

con **ATTO DI COMPRAVENDITA per notaio XXX** del 23/03/2005, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, in data 05/04/2005 n.ri 17150/10047

- **XXX**

- **XXX**

Vendono a:

- **XXX**

Unità immobiliare sita in Giugliano in Campania – Via Masseria Vecchia 29bis
Catasto Fabbricati foglio 85, p.lla 748, sub 1.

La nota riporta gli estremi dell'annotazione presentata il 20/01/2016 n.ri 2288/223 – sentenza di inefficacia; di detta annotazione si riporta integralmente la sezione D:

"SI ANNOTA LA SENTENZA N.2658/2009 DEL TRIBUNALE DI NAPOLI, DEPOSITATA IL 3 MARZO 2009, RESA ALL'ESITO DEL GIUDIZIO ISCRITTO AL N. 45550/2006 DEL R.G. CON LA QUALE, IN ACCOGLIMENTO DELLA DOMANDA ATTOREA, SONO DICHIARATI INEFFICACI, NEI CONFRONTI DEI SIG.RI XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, L'ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA DEL 23 MARZO 2005 REP. N. 56818, RACC. 6055 PER NOTAIO XXX CON IL QUALE I SIG.RI XXX VENDEVANO A XXX LA PIENA PROPRIETA' DEL LOCALE COMMERCIALE SITO IN



GIUGLIANO IN CAMPANIA E RIPORTATO AL N. C.E.U. DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 85, PARTICELLA 748, SUB. 1 E L'ATTO NOTARILE DI DONAZIONE DEL 18 APRILE 2005 REP. N. 112108, RACC. N. 21212 PER NOTAIO XXX CON IL QUALE I SIG.R XXX I E XXX DONAVANO AI FIGLI XXX XXXX, XXXXX E XXX LA PIENA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE SITO IN GIUGLIANO IN CAMPANIA ALLA VIA MASSERIA VECCHIA RIPORTATO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 85, PARTICELLA 627"

QUESITO n. 6: verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico

6.1 epoca di realizzazione

All'esito delle ricerche eseguite si può solo presumere la data di edificazione dell'immobile pignorato come anteriore al 2002, anno nel quale lo stabile risulta costituito presso il catasto.

6.2 pratiche edilizie, estremi del provvedimento autorizzatorio

Al catasto, sulla particella terreni foglio 85 n. 748 risulta costituito un compendio immobiliare frazionato in tre unità immobiliari individuati al foglio 85 p.la 748 sub 1 (immobile pignorato), 2 e 3. Nel P.R.G. del Comune di Giugliano in Campania parte del subalterno 2 ed il subalterno 3 ricadono in zona omogenea E1- zona agricola normale-, mentre l'altra porzione di sub 2 ed il sub 1 ricadono in zona E2 – zona agricola di pregio.

Le NTA del PRG così regolamentano le dette zone omogenee:

“ ...

- E1: ZONA AGRICOLA NORMALE
- Destinazione d'uso :
agricola con possibilità di costruzioni necessarie alla conduzione dei fondi, come : case coloniche, fienili, stalle, capannoni per la lavorazione, la trasformazione e la conservazione dei prodotti agricoli.
- Strumento attuativo :
concessione di edificare
- Area minima d'intervento :
mq. 10.000 (diecimila). Oss.prot.N° 101.
- Indice di fabbricabilità fondiaria :
Per le aree boschive, pascolive e incolte: 0,003 mc/mq
Per le aree seminative e a frutteto : 0,03 mc/mq
Nel computo dei volumi non sono da conteggiarsi :
fienili, stalle, silos magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti del fondo; per tali realizzazioni l'indice max di fabbricabilità fondiaria è pari a: 0,10 mc/mq.

Per gli allevamenti zootecnici, consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, non vanno superati i seguenti limiti :





- rapporto di copertura: 5%
- minima distanza dai confini : mt.20

- Ampliamenti :

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purchè esse siano direttamente utilizzato per la conduzione del fondo opportunamente documentata.

- Accorpamenti

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui a condizione che sull'area asservita venga venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

- E2 : ZONA AGRICOLA DI PREGIO

Per tale zona valgono le disposizioni indicate per la zona omogenea E1 (Agricola), salvo che in considerazione delle particolari destinazioni agricole delle aree in esse ricadenti gli indici di fabbricabilità fondiaria sono elevati rispettivamente a :
0.05 mc/mq per l'edilizia residenziale; 0.10 mc/mq per gli annessi agricoli.

Sono prescritte le opere di tutela e recupero ambientale, atte a consentire lo sviluppo delle attività agricole di pregio su tutta la superficie interessata.

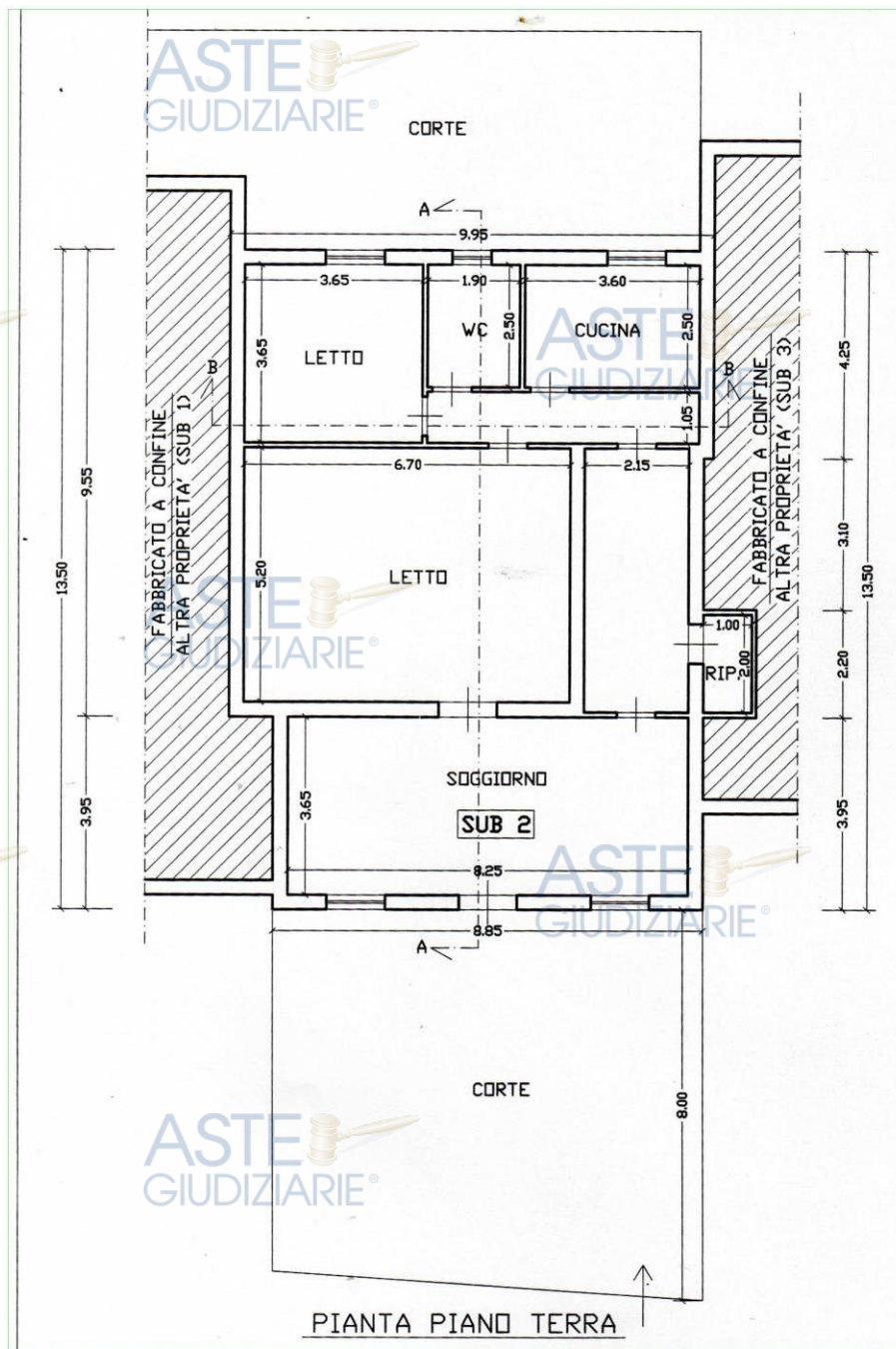
Da dette restrittive norme si comprendono le limitate potenzialità edificatorie dell'area.

Nell'atto di compravendita del bene pignorato a favore dell'esecutato, individuato al catasto fabbricati al **foglio 85, plla 748 sub 1**, viene dichiarata la sua realizzazione come avvenuta in assenza di titolo abilitativo, in seguito condonato con istanza del 31/03/1985 prot. 11159. Viene inoltre indicata la presenza di permesso per cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale di cui al protocollo 366 del 04/03/2005.

A seguito di accesso agli atti, così come certificato dall'UTC, alla detta istanza di condono edilizio fa seguito Concessione in Sanatoria 36/C/2017 del 19/3/2018 prot 26579, con la quale però risulta sanato l'abuso della realizzazione in assenza in assenza di titolo del bene individuato al catasto fabbricati al **foglio 85, plla 748 sub 2 (immobile estraneo al procedimento)**.

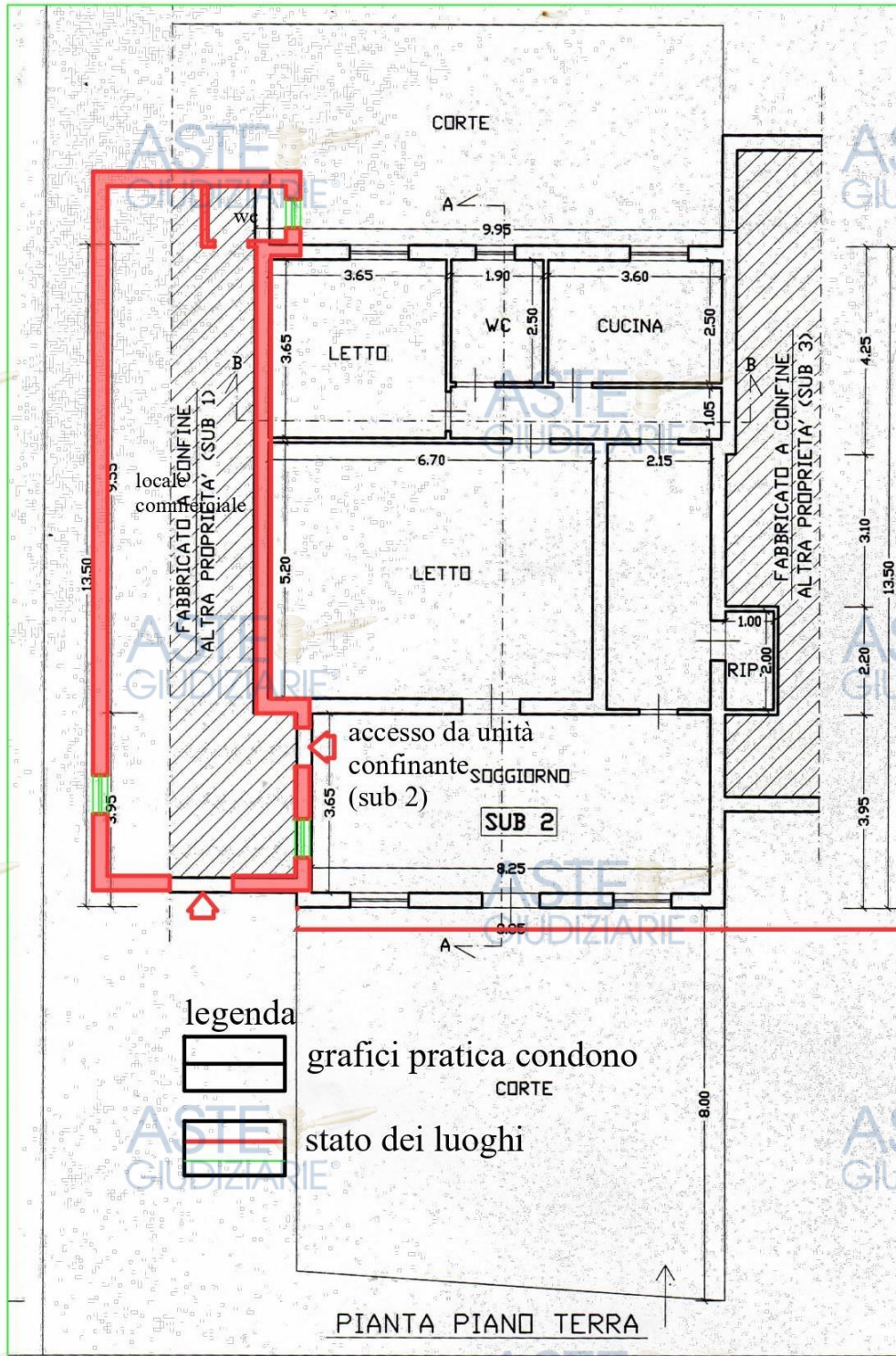


La Concessione in sanatoria indicata riguarda dunque solo la confinante unità individuata al sub 2 e non quella qui in interesse.



Pianta allegata alla pratica di condono prot 11159 .
Oggetto di condono è il solo sub 2.
Il sub 1 oggetto della presente esecuzione (rappresentato in pianta solo parzialmente) non è incluso nel condono edilizio.





Sovrapposizione pianta assentita con CE in SANATORIA 36/C/2017 del 19/03/2018, istanza prot 11159 del 31/04/1985/stato dei luoghi. (sub 1 e 3 sono esclusi dalla sanatoria)



Sull'immobile pignorato non risultano presentate ulteriori pratiche di condono dai precedenti proprietari. Allo stato dunque esso risulta realizzato abusivamente in assenza di titolo abilitativo.

Ai sensi dell'art 31 DPR 380/01 c.2, in caso di accertamento di intervento realizzato in assenza di titolo, i responsabili dei competenti uffici ingiungono la rimozione o la demolizione dell'immobile.

Allo stato non risultano emessi ordini di demolizione.

Le riscontrate condizioni amministrative del bene pignorato impongono la stima del solo suo valore d'uso.

Per la verifica degli impianti e la produzione della certificazione di conformità si stima una spesa di € 3.000,00

QUESITO n. 7: stato di possesso attuale dell'immobile

All'atto dell'accesso effettuato l'immobile pignorato è risultato libero.

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

Formalità non pregiudizievoli:
non risultano

Formalità pregiudizievoli:

Sezione A - oneri e vincoli a carico dell'acquirente:
non si riscontrano

Sezione B - Oneri e vincoli che saranno cancellati nel contesto della procedura:

iscrizioni:

dal 23/03/2005

Con **atto notarile - IPOTECA VOLONTARIA** del 23/03/2005 del notaio IMPROTA Filippo, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in **data 05/04/2005 ai n.ri 17151/5183**

Risulta **iscritta ipoteca**

A favore di

- **XXX**

Contro

XXX

Sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei beni individuati al Catasto Fabbricati di Giugliano **foglio 85, p.lla 748, sub 1.**



dal 20/05/2005

Con **atto giudiziario - IPOTECA GIUDIZIALE da DECRETO INGIUNTIVO** del 20/05/2005 del Tribunale di Napoli, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in **data 24/11/2005 ai n.ri 65787/22725**

Risulta **iscritta ipoteca**

A favore di

- **XXX**

Contro

- **XXX**

Fra maggiore consistenza, sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei beni individuati al Catasto Fabbricati di Giugliano **foglio 85, p.lla 748, sub 1.**

dal 13/01/2006

Con **atto giudiziario - IPOTECA GIUDIZIALE da DECRETO INGIUNTIVO** del 13/11/2006 del Tribunale di Cuneo, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in **data 03/02/2006 ai n.ri 6776/2041**

Risulta **iscritta ipoteca**

A favore di

- **XXX**

Contro

- **XXX**

Sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei beni individuati al Catasto Fabbricati di Giugliano **foglio 85, p.lla 748, sub 1.**

dal 13/11/2006

Con **atto amministrativo - IPOTECA LEGALE** del 13/11/2006 di GEST LINE SPA di Napoli, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in **data 06/12/2006 ai n.ri 91345/36142**

Risulta **iscritta ipoteca legale**

A favore di

- **XXX**

Contro

- **XXX**

Sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei beni individuati al Catasto Fabbricati di Giugliano **foglio 85, p.lla 748, sub 1.**

trascrizioni

dal 14/12/2006

Con **domanda giudiziale** del Tribunale di Napoli del 14/12/2006, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 28/03/2007 ai n.ri 24049/11873

Risulta trascritta **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

A favore di

- **XXX**

contro

- **XXX**

- **XXX**

- **XXX**

- **XXX**

- **XXX**

- **XXX**



Fra maggiore consistenza, sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei beni individuati al Catasto Fabbricati di Giugliano **foglio 85, p.lla 748, sub 1.**

La nota riporta inoltre alla

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

- ACCERTARE E DICHIARARE, CHE L'ATTO PER NOTAR XXX DEL 23.03.2005 REP. N.56816 RACC.6055, E SIMULATO E, PER L'EFFETTO, DICHIARARNE LA NULLITA ASSOLUTA. ACCERTARE E DICHIARARE CHE ENTRAMBI GLI ATTI DISPOSITIVI (ATTO PER XXX DEL 23.03.2005 REP. N.56816, RACC.6055 E ATTO PER NOTAR XXX IN DATA 18.04.2005 REP. N.112108, RACC.21212) SONO, IN OGNI CASO, LESIVI DEI DIRITTI DI CREDITODELL'ESPONENTE BANCA IN QUANTO PREORDINATI ALLA RIDUZIONE DELLE GARANZIE PATRIMONIALI DEI DEBITORI E DI CONSEGUENZA DICHIARARNE L'INEFFICACIA EX ART.2901 C.C. CON OGNI CONSEGUENZIALE PROVVEDIMENTO. - SIPRECISA CHE LA CAPITALIA SERVICE J.V. S.R.L. AGISCE QUALE MANDATARIA DELLA XXX.

dal 24/03/2014

Con **atto giudiziario** del Tribunale di Livorno del 24/03/2014, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 09/05/2014 ai n.ri 25967/14086

Risulta trascritto **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

A favore di

- **XXX**

contro

- **XXX**

Sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei beni individuati al Catasto Fabbricati di Giugliano **foglio 85, p.lla 748, sub 1.**

Da indagini condotte dal custode giudiziario avv. Meinardi risulta che il presente verbale ha generato il Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 219/2014 RGE – Tribunale di Napoli Nord, estinto in data 05/10/2018

dal 31/07/2023

Con **atto giudiziario** del Tribunale di Napoli Nord del 31/07/2023, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 18/09/2023 ai n.ri 45009/35053

Risulta trascritto **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

A favore di

- **XXX**

contro

- **XXX**

Sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei beni individuati al Catasto Fabbricati di Giugliano **foglio 85, p.lla 748, sub 1.**

QUESITO n. 9: verifica dell'eventuale ricaduta dei beni pignorati su suolo demaniale

I beni pignorati non risultano ricadere su suolo demaniale

QUESITO n. 10: verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Compulsato l'Ufficio Usi Civici della Campania, risulta che in territorio di Giugliano in Campania non risultano terreni gravati da Uso Civico.

QUESITO n. 11: spese di gestione dell'immobile – eventuali procedimenti in corso

Non risultano spese di gestione.

QUESITO n. 12: valutazione dei beni

L'immobile pignorato è risultato realizzato in assenza di titolo abilitativo, e, da quanto emerso, in termini di legge è suscettibile di demolizione.

Ai fini del valore dell'unità si prenderà pertanto in considerazione il suo valore d'uso, ovvero si stimerà il reddito ricavabile dalla sua locazione per il limitato periodo di dieci anni.

Il bene pignorato presenta:

- Superficie commerciale netta= mq 46.85
- Superficie commerciale lorda= mq 58.70

Sebbene il cespite risulti accatastato in categoria C/1 – negozi e botteghe, per tipologia edilizia e per localizzazione potrebbe essere, forse più propriamente, riguardabile come magazzino/deposito piuttosto che come locale commerciale.

Da ricerche di mercato condotte su di un'area più vasta di quella di stretta pertinenza del cespite, i canoni di locazione riscontrati per i negozi sono risultati assolutamente fuori scala per le caratteristiche di quello in interesse (dai 6 fino ai 14 ed oltre €/mq x mese), risultando invece più aderenti alle caratteristiche del bene quelli relativi a magazzini e depositi.

Per la zona in interesse l'OMI fornisce in un'unica tabella sia un range di valori relativi ai magazzini che quello per i negozi. Per le sue caratteristiche tipologiche e dimensionali si è pertanto ritenuto adeguato al bene prendere in considerazione il valore massimo espresso per i magazzini, quello minimo proposto per i negozi, per poi utilizzare ai fini della stima la media dei due valori.

Fonti utilizzate per la raccolta dei dati elementari:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI – Agenzia delle Entrate
- Ufficio studi sito internet www.immobiliare.it
- Offerte di mercato in zona di beni comparabili

Dati di valore di mercato unitari forniti dall'OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Fascia/zona: Suburbana/VARCATURO,%20VIA%20SAN%20NULLO,%20VIA%20RIPUARIA

Codice zona: E2

Microzona: 0

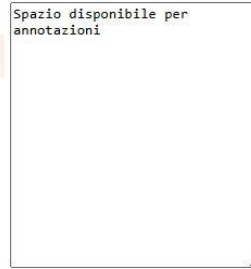
Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Magazzini | Normale | 245 | 495 | L | 1 | 2,1 | L |
| Negozi | Normale | 860 | 1750 | L | 4,3 | 8,8 | L |

Stampa

Legenda



L'OMI, in zona, indica un valore di locazione massimo di €/mq x mese 2,1 ed un valore di locazione minimo di €/mq x mese 4,3, e dunque un valore medio di 3,2 /mq x mese.

Valori di mercato unitari riscontrati sul mercato delle vendite

Sono risultati presenti un discreto numero di immobili destinati a magazzino/deposito con valori medi di 4 €/mq x mese.

Caratteristiche costruttive:

caratteristiche strutturali:

- strutture verticali: cemento armato
- strutture orizzontali: solai in latero-cemento
- componenti edilizie e costruttive:
- infissi esterni: ferro
- infissi interni: ferro
- pavimentazione: piastrelle ceramiche
- impianti:
- elettrico, idraulico.

consistenza:

definizioni:

Altezza.

È l'altezza interna dei locali al netto dei solai

superficie utile netta.

È la superficie misurata al netto delle murature divisorie interne e di quelle perimetrali.

superficie utile lorda.

È la superficie misurata al lordo delle murature divisorie interne e di quelle perimetrali.

**Superficie commerciale lorda.**

Per il computo della superficie commerciale (per immobili residenziali e commerciali) si considera:

- o la somma delle superfici lorde;
- o spazi aperti= il 10% dei primi 25 mq, oltre il 2% delle aree eccedenti.
- o il 30% dei posti auto scoperti
- o il 50% delle superfici pertinenziali accessorie esclusive (cantine, box ecc.)
- o il 30% di balconi e terrazzi

consistenza dell'immobile nello stato dei luoghi :

superfici utili nette:

| destinazione | Sup. utile netta vani |
|---------------|--------------------------|
| locale | mq. 45,00 |
| wc | mq. 1,85 |
| TOTALE | Mq 46,85 |

Superficie totale netta locale = mq 46,85

Superficie commerciale netta appartamento= mq 46,85

Superficie lorda locale = mq 58,70

Superficie commerciale lorda = mq 58,70

H appartamento= m 2,70

RICERCA DEL VALORE DI MERCATO**Valore di mercato su dati OMI:**

mq lordi 58,70 x €/mq x mese 3,20 = € x mese 187,84

€ x mese 187,84 x 12 mesi x 10 anni = € 22.540,80

Dal canone di locazione ricavato si detrae la percentuale del 20% per tenere conto delle spese di gestione da sostenere, pari a:

€ 22.540,80 x 0,20 = € 4.508,16

Valore di mercato del bene su dati OMI:

€ (22.540,80 – 4.508,16) = € 18.032,64

Valore di mercato con dati desunti dal mercato= mq netti 46,85 x €/mq x mese 4 =
= € x mese 187,40

€/mese 187,40 x 12 mesi x 10 anni = € 22.488,00

Dal canone di locazione ricavato si detrae la percentuale del 20% per tenere conto delle spese di gestione da sostenere, pari a:

€ 22.488,00 x 0,20 = € 4.497,60

Valore del bene a dati desunti sul mercato libero:

€ (22.488,00 – 4.497,60) = € 17.990,40

Sintesi di stima

Si assume come più probabile valore di mercato la media dei valori ottenuti dalle predette fonti:

€ (18.032,64 + 17.990,40)/2 = € 18.011,52



Stima del Valore di mercato del bene pignorato =
€ 18.011,52



RIEPILOGO COMPLESSIVO DELLA VALUTAZIONE

Stima del valore di mercato del bene posto in vendita **€ 18.011,52**

somme in detrazione:

- per verifica impianti e spese accessorie € 3.000,00
- si considera infine una riduzione del 20% del valore
di mercato stimato per assenza di garanzia su eventuali vizi
(€ 18.011,52 x 0,20)= € 3.602,30

sommano in detrazione **€ 6.602,30**

Stima totale lotto al netto delle detrazioni

€ 18.011,52 -

€ 6.602,30 =

sommano € 11.409,22

in c.t. € 11.400,00





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

Nella presente procedura il caso non ricorre.

QUESITO n. 14: certificazioni(stato civile, anagrafe, eventuale certificato di matrimonio nel caso che l'esecutato risulti persona fisica); certificazione della Camera di Commercio (nel caso l'esecutato risulti una società).

Dall'estratto per riassunto dal Registro dei matrimoni del Comune di Napoli risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 24/02/1979; a margine del certificato risulta l'annotazione che con atto notarile del 16/02/2005 i coniugi scelsero il regime della separazione dei beni; tale scelta risulta annotata in data 13/04/2005.

Il tecnico arch. Dario Di Criscienzo

