

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI:

SRL, SRL, SRL

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 2 IMMOBILI 03, 04 e 05

1. PREMESSE E MANDATO

Il sottoscritto Ing. Francesco Buonauro, regolarmente iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli, sezione A, settore Civile e Ambientale, al n° 20107, e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio di questo Tribunale, al n° 981, con studio in Giugliano in Campania (NA) alla Via Casacelle n. 400, è stato nominato dal G.E. quale Esperto Stimatore in merito al procedimento in epigrafe riunito a stralcio fascicolo RGE 523/2016 ed ha accettato l'incarico (Vedi Allegato 01). Di seguito sono indicate le Parti del presente Procedimento:

CREDITORE PROCEDENTE:

MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.p.A. Via Leone Pancaldo 4
50127 Firenze C.F./P.IVA: 00816350482

DEBITORI:

- 1) SRL con sede in
CF/P.IVA:
- 2) nato a
:
- 3) nata a
CF:

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI: [REDACTED] SRL, [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO

IMMOBILI PIGNORATI:

della società [REDACTED] SRL per la quota di piena proprietà pari all'intero

Immobili siti nel Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA:

- 1) Abitazione categoria A/2 Via Innamorati P.1 int. 2 vani 5, riportata al NCEU al foglio 63 p.lla 3172 sub. 40;
- 2) Garage categoria C/6 Via Innamorati P.T. int. 34 mq. 14 riportato al NCEU al foglio 63 p.lla 3172 sub. 79;
- 3) Area Urbana Via San Francesco Patria P.T. mq. 577 riportata al NCEU al foglio 38 p.lla 278 sub 1; IMM 03 OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA
- 4) Immobile categoria D/1 Via San Francesco Patria P.T. riportato al NCEU al foglio 38 p.lla 278 sub 2; IMM 04 OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA
- 5) Immobile categoria D/1 Viale San Francesco D'Assisi P.T.-1 riportato al NCEU al foglio 38 p.lla 91; IMM 05 OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA
- 6) Terreno are 37.08 sito alla località Masseria Delle Zoccole riportato al NCT al foglio 55 p.lla 245;

Immobili siti nel Comune di QUALIANO:

- 7) Immobile categoria C/2 via Filippo Turati P. S2 mq. 14 riportato al NCEU al foglio 6 p.lla 1967 sub 35;

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI: [REDACTED] SRL, [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO

- 8) Immobile categoria C/2 via Filippo Turati P. S2 mq. 18 riportato al NCEU al foglio 6 p.lla 1967 sub 36;
- 9) Immobile categoria C/2 via Filippo Turati P. S2 mq. 7 riportato al NCEU al foglio 6 p.lla 1967 sub 37;
- 10) Immobile categoria C/2 Via Filippo Turati P. S2 mq. 10 riportato al NCEU al foglio 6 p.lla 1967 sub 38;
- 11) Immobile categoria C/2 Via Filippo Turati P. S2 mq. 8 riportato al NCEU al foglio 6 p.lla 1967 sub. 39;

della sig.ra [REDACTED] per la quota di piena proprietà pari all'intero

Immobili siti nel Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA:

- 12) Abitazione categoria A/4 Corso Campano, 387 P.T. -1 -2 vani 4 riportata al NCEU al foglio 63 p.lla 157 (ESCLUSA vedi istanza ES del 07/06/2018)
- 13) Immobile categoria C/2 Corso Campano P.T. riportato al NCEU al foglio 63 p.lla 154 (ESCLUSO vedi istanza ES del 07/06/2018)
- 14) Abitazione categoria A/7 Via San Francesco Patria P.T. vani 4,5 riportata al NCEU foglio 50 p.lla 532 sub 1;
- 14bis) Abitazione in villini A/7 in Giugliano in Campania (NA) Via San Francesco a Patria, vani 11, in Catasto foglio 50, p.lla 533 sub1 (AGGIUNTA in stralcio da fascicolo RGE 523/2016 – piena proprietà [REDACTED]);
- 15) Ente Urbano are 49.50 riportata al NCT al foglio 50 p.lla 532 (ex p.lla 97);

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI: [REDACTED] SRL, [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO

- 16) Abitazione categoria A/4 Corso Campano n. 393 P.T. -1 vani 3 riportata al NCEU al foglio 63 p.lla 162 e graffata p.lla 201 (ESCLUSA per estinzione parziale della procedura richiesta dal creditore procedente e ordinata dal G.E. in data 20/12/2016).

Della sig.ra [REDACTED] per la quota di usufrutto pari all'intero e del sig. [REDACTED] per la quota di nuda proprietà pari all'intero

Immobili siti nel Comune di QUALIANO:

- 17) Locale deposito sito alla Piazza del Popolo 2 piano S1, riportato al NCEU al foglio 7 p.lla 1812 sub 12 cat. C/2 di mq. 4;
- 18) Locale deposito sito alla Piazza del Popolo 2 piano S1 riportato al NCEU al foglio 7, p.lla 1812 sub.18 cat. C/2 di mq. 8;

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

Il creditore procedente ha optato per deposito della certificazione notarile sostitutiva certificando provenienze e formalità rilevate nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati in detta certificazione.

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO

2. RISPOSTE AI QUESITI

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

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che l'atto di pignoramento corrisponda a quanto in titolarità degli esecutati e, al fine dell'esatta individuazione degli immobili oggetto della presente relazione, ha effettuato una sovrapposizione di una foto satellitare con la relativa mappa catastale di riferimento. Si riporta di seguito tale sovrapposizione visibile anche in Allegato 05 della presente relazione.



Date le caratteristiche dei beni pignorati, al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi si è inteso unirli in unico lotto. I confini degli immobili sono i seguenti:

IMMOBILE 03:

NORD: Foglio 38 Particella 56

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI: [REDACTED] SRL, [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO

- SUD: Foglio 38 Particella 91
- EST: Foglio 38 Particella 278 Sub 02, Particella 279, Particella 208 e Particella 346
- OVEST: Foglio 38 Particella 277

IMMOBILE 04:

- NORD: Foglio 38 Particella 279
- SUD: Foglio 38 Particella 278 Sub 01
- EST: Foglio 38 Particella 346
- OVEST: Foglio 38 Particella 278 Sub 01

IMMOBILE 05:

- NORD: Foglio 38 Particelle 267, 47, 277 e 278
- SUD: Foglio 38 Particella 43
- EST: Foglio 38 Particella 346
- OVEST: Foglio 38 Particelle 266, 267, 368, 364, 248 e 369

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

Trattasi di Area Urbana Via San Francesco Patria riportata al NCEU al foglio 38 p.lla 278 sub 1, immobile categoria D/1 Via San Francesco Patria riportata al NCEU al foglio 38 p.lla 278 sub 2 e immobile categoria D/1 Viale San Francesco D'Assisi riportata al NCEU al foglio 38 p.lla 91 gli stessi presentano una superficie commerciale totale di 5.015,31 mq avendo considerato i seguenti valori:

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI: [REDACTED] SRL, [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO

- Superficie interna capannone corpo A	2.934,85 mq
- Superficie interna abitazione corpo A	76,70 mq
- Superficie terrazzo corpo A	64,60 mq x 35% = 22,61 mq
- Superficie interna capannone corpo B	224,90 mq
- Superficie interna palazzina uffici	134,10 mq
- Superficie terrazzo palazzina uffici	18,35 mq x 35% = 6,42 mq
- Superficie area esterna	31,697,60 mq x 5% = 1.584,88 mq
- Superficie cabina elettrica	13,45 mq x 15% = 2,02 mq
- Superficie area urbana	576,60 mq x 5% = 28,83 mq

Si precisa che dagli accessi si è evidenziato che gli immobili sono accessibili dalla SP1 Circumvallazione esterna di Napoli e l'immobile 05 anche da Via San Francesco a Patria. L'altezza interna media del corpo A risulta essere di circa 5,00 m mentre quella del corpo B variabile dai 6,20 m ai 7,80 m, della palazzina uffici di circa 2,75 m e della cabina elettrica di circa 3,00 m. Le strutture dei capannoni sono in cemento armato per il corpo A e mista muratura-acciaio per il corpo B, la palazzina uffici è in cemento armato mentre la cabina elettrica è in muratura. Lo stato manutentivo sia esterno che interno dei capannoni e della palazzina uffici è da considerarsi mediocre mentre la cabina elettrica è in stato di disuso. Va segnalato che, circa gli impianti, anche se funzionanti, alla data di accesso al sottoscritto non è stata rilasciata alcuna dichiarazione di conformità. Si stima dunque un costo per adeguamento impiantistico alla normativa vigente pari ad € 24.273,38 (ventiquattromiladuecentosettantatre/38). Inoltre, in fase di accesso non si è ricevuto Attestato di Prestazione Energetica ed i costi di

Esperto Stimatore - Dott. Ing. Francesco Spadaro

Publicazione
ripubblicazione o ripro



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI: [REDACTED] SRL, [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO

acquisizione dello stesso, considerata la tipologia di immobili, sono quantificati in € **5.015,31 (cinquemilazeroquindici/31)**. Si riporta di seguito rilievo fotografico parziale dello stato dei luoghi visibile integralmente in Allegato 03 e relativa planimetria visibile anche in Allegato 02:



Ingresso tramite area immobile 03 area urbana



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI:

██████████

SRL, ██████████

██████████

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO



Immobile 04 cabina elettrica



Interno immobile 04

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI:

SRL,

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO



Immobile 05 corpo A esterno



Immobile 05 corpo A interno

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI:

SRL,

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO



Immobile 05 corpo A interno



Immobile 05 corpo B esterno

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

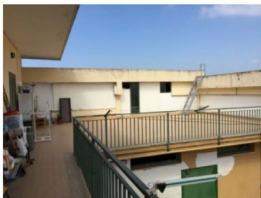
DEBITORI:

SRL,

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO



Immobile 05 corpo B interno



Immobile 05 corpo A terrazzo

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI: [REDACTED] SRL, [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO



Immobile 05 corpo A appartamento



Immobile 05 palazzina uffici

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI:

██████████ SRL, ██████████

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO



Immagine 05 area deposito



Franta immobile 3



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI: [REDACTED] SRL, [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO



ASTE
GIUDIZIARIE®

Pianta immobile 4



Pianta immobile 5



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI: [REDACTED] SRL, [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Circa l'identificazione catastale dei beni pignorati, le variazioni intervenute nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sono le seguenti:

IMMOBILE 03 CATASTO FABBRICATI

Attuale

Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (Codice: E054) Provincia di NAPOLI

Foglio: 38 Particella: 278 Sub.: 1

COSTITUZIONE del 25/07/2003

Protocollo n. 595940 in atti dal 25/07/2003 COSTITUZIONE (n. 5053.1/2003)

IMMOBILE 04 CATASTO FABBRICATI

Attuale

Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (Codice: E054) Provincia di NAPOLI

Catasto Fabbricati Foglio: 38 Particella: 278 Sub.: 2

COSTITUZIONE del 25/07/2003

Protocollo n. 595940 in atti dal 25/07/2003 COSTITUZIONE (n. 5053.1/2003)

IMMOBILE 03 e 04 CATASTO TERRENI

Attuale

Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (Codice: E054) Provincia di NAPOLI

Catasto Terreni Foglio: 38 Particella: 278

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI DAL 11/07/2003

Tipo mappale del 11/07/2003 protocollo n. 341156 in atti dal 11/07/2003 (n. 3760.1/2003)

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI: [REDACTED] SRL, [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO

VARIAZIONE DEL 09/04/2003

Protocollo n. 341147 in atti dal 09/04/2003 (n. 1815.1/2003) da p.lla 47 a p.lla 278.

La p.lla 47 è così censita dall'impianto meccanografico del 12/09/1973.

IMMOBILE 05 CATASTO FABBRICATI

Attuale

Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (Codice: E054) Provincia di NAPOLI

Foglio: 38 Particella: 91

FUSIONE del 18/12/2000

Protocollo n. 304230 in atti dal 18/12/2000 FUSIONE (n. 33290.1/2000) da 542A e 542B.

IMMOBILE 05 CATASTO TERRENI

Attuale

Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (Codice: E054) Provincia di NAPOLI

Foglio: 38 Particella: 91

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUA DAL 09/04/2003

Tipo mappale del 09/04/2003 protocollo n. 341147 in atti dal 09/04/2003 (n. 1815.1/2003)

FRAZIONAMENTO del 19/12/1968

In atti dal 19/09/1976 (n. 19676) da p.lla 47 a p.lla 91.

Vi è corrispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento (Vedi Allegato

12) e nella nota di trascrizione (Vedi Allegato 13), nonché nel negozio di acquisto, con

le risultanze catastali attuali quanto a foglio, p.lla e subalterno. Non risultano inoltre

Esperto Stimatore - Dott. Ing. Francesco Sordani

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI: [REDACTED] SRL, [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO

variazioni catastali richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati in pignoramento. Infine, effettuando un confronto tra le planimetrie dello stato reale dei luoghi con le planimetrie catastali (Vedi Allegato 06), si sono riscontrate per l'IMMOBILE 05 difformità in merito a: disposizione tramezzature e aperture corpo A e corpo B, presenza soppalco corpo B, presenza palazzina uffici ed area deposito coperta in corrispondenza del lato nord. Si stima dunque un costo per **regolarizzazione catastale** pari ad € **6.741,10 (seimilasettecentoquarantuno/10).**



Confronto planimetria stato di fatto/catastale IMMOBILE 03

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

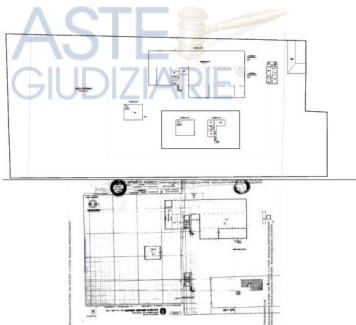
CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI: [REDACTED] SRL, [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO



Confronto planimetria stato di fatto/catastale IMMOBILE 04



Confronto planimetria stato di fatto/catastale IMMOBILE 05

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI:

██████████

SRL, ██████████

██████████

██████████

██████████

██████████

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO

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

LOTTO 2 (IMMOBILI 03, 04 e 05): Piena ed intera proprietà di suolo con relativi capannoni industriali corpo A e corpo B, palazzina uffici, area urbana e cabina elettrica ubicati in Giugliano in Campania (NA) alla Via San Francesco a Patria. Il capannone corpo A si sviluppa al PT il quale è composto da un'area di rimessaggio, locali spogliatoio, docce e wc e al P1 presenta dei locali attualmente adibiti ad abitazione; il capannone corpo B si sviluppa al PT e presenta un locale soppalcato; la palazzina uffici si sviluppa al Piano rialzato ed è composta da tre camere ufficio, una cucina, un deposito, una sala d'attesa e un terrazzo all'ingresso. L'area urbana confina con NORD: Foglio 38 Particella 56, SUD: Foglio 38 Particella 91, EST: Foglio 38 Particella 278 Sub 02, Particella 279, Particella 208 e Particella 346, OVEST: Foglio 38 Particella 277. La cabina confina con NORD: Foglio 38 Particella 279, SUD: Foglio 38 Particella 278 Sub 01, EST: Foglio 38 Particella 346, OVEST: Foglio 38 Particella 278 Sub 01. Il suolo su cui insistono i capannoni corpo A e B e la palazzina uffici confina con NORD: Foglio 38 Particelle 267, 47, 277 e 278, SUD: Foglio 38 Particella 43, EST: Foglio 38 Particella 346, OVEST: Foglio 38 Particelle 266, 267, 368, 364, 248 e 369. L'area urbana è riportata al NCEU al foglio 38 p.lla 278 sub 1, mentre la cabina al foglio 38 p.lla 278 sub 2 e i capannoni al NCEU al foglio 38 p.lla 91 ed il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in merito a disposizione tramezzature e aperture corpo A e corpo B, presenza soppalco corpo B, presenza palazzina uffici ed area deposito coperta in corrispondenza del lato nord; vi è licenza edilizia n. 1179 del 02/11/1973 rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania (NA) e conossibile

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI: [REDACTED] SRL, [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO

edilizia in sanatoria n. 5560/c/SAN del 2004 a cui lo stato dei luoghi non è conforme per disposizione tramezzature e aperture corpo A e corpo B, presenza soppalco corpo B, presenza palazzina uffici ed area deposito coperta in corrispondenza del lato nord. La palazzina uffici e l'area deposito coperta sono abusive e a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria. Non vi è titolo edilizio per la cabina che però data l'allocazione e l'epoca di costruzione a parere dell'esperto può considerarsi regolare. Non risulta ordine di demolizione. Gli immobili ricadono in Zona D2 - zona per artigianato e piccole industrie (Si veda Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato in Allegato 04).

PREZZO BASE € 2.048.528,41

(due milioni zero quarantotto cinquemila duecentoventotto e 41/100).

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

In merito al presente quesito, si riportano di seguito 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.

IMMOBILI 03 e 04 - Giugliano in Campania (NA) fg.38 part.278/1-278/2, alla soc.

[REDACTED] s.r.l., giusto atto di vendita del 30/07/2003 rep.n.40068 in notar Margarita Vittorio, trascritto il 07/08/2003 ai nn.34645/25085, da potere di [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO

Si riportano in Allegato 17 gli atti di compravendita in capo agli esecutati. Di seguito, inoltre, stralcio del foglio di mappa catastale con evidenza delle p.lle 278 e 91 su cui insistono gli immobili pignorati, consultabile in Allegato 07.

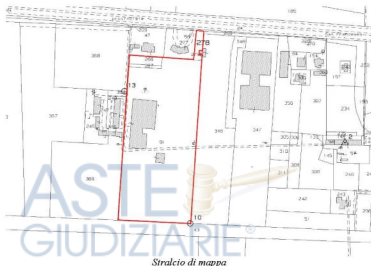
TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI: [REDACTED] SRL, [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO



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

Dagli accessi eseguiti e dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Giugliano in Campania (NA), il sottoscritto ritiene che l'epoca di realizzazione dell'IMMOBILE 04 (cabina) risalgia ad un periodo compreso tra il 1942 e il 1967 mentre dell'IMMOBILE 05 (capannoni, palazzina uffici e area deposito) ha epoche di costruzione differenti tutte successive al 1967. A tal proposito, dato che non sono stati rinvenuti titoli autorizzativi per l'IMMOBILE 04, essendo stato realizzato fuori dal centro urbano si è inteso considerarlo regolare. Per l'IMMOBILE 05 invece si è riscontrata la presenza di licenza edilizia n. 1179 del 02/11/1973 rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania (NA) e concessione edilizia in sanatoria n. 3560 del 14/11/1973.

Esperto Stimatore - Dott. Ing. Francesco Scudato

Pubblicazione o riproduzione

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI: [REDACTED] SRL, [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO

2004 la cui copia dei provvedimenti autorizzativi e dei grafici di progetto allegati, per la concessione in sanatoria, relativamente alla parte riguardante gli immobili pignorati, è in Allegato 08 della presente relazione. Da un confronto tra le planimetrie allegate alla concessione in sanatoria e le planimetrie redatte dello stato di fatto si sono rilevate difformità in merito a disposizione tramezzature e aperture corpo A e corpo B, presenza soppalco corpo B, presenza palazzina uffici ed area deposito coperta in corrispondenza del lato nord. Si riporta di seguito confronto tra le citate planimetrie.



Planimetria provvedimento autorizzativo capannone corpo A PT

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

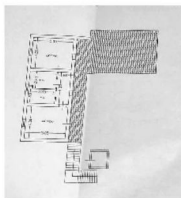
DEBITORE:

SRL,

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO



Planimetria stato di fatto capannone corpo A PT



Planimetria provvedimento autorizzativo capannone corpo A P1

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI:

██████████ SRL, ██████████

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO



Planimetria stato di fatto capannone corpo A PI



Planimetria provvedimento autorizzativo capannone corpo B



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI: [REDACTED] SRL, [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO

CORPO B PT



CORPO B P1



Planimetria stato di fatto capannone corpo B

Sulla base degli accertamenti sopra compiuti, il sottoscritto ha provveduto a verificare la sanabilità/condonabilità delle parti difformi al provvedimento autorizzativo. Dunque, per le difformità relative alle disposizioni delle tramezzature e delle aperture interne si prevede un costo per **regolarizzazione urbanistica** pari ad € 48.546,75 (**quarantottomilacinquecentoquarantasei/75**); mentre per le disposizioni delle aperture esterne, per la presenza della palazzina uffici e dell'area di deposito coperta, verificato che non ci si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985); che non si sarebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; art. 39 della legge n. 724 del 1994; art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003; il sottoscritto conclude che, secondo il proprio parere, l'aggiudicatario in tali condizioni non potrà depositare domanda di sanatoria.

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI: [REDACTED] SRL, [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO

Si stima dunque un costo per eliminazione opere abusive pari ad € 132.513,75 (centotrentaduemilacinquecentotredici/75). Si precisa inoltre che non risulta Certificato di Agibilità e che non risulta Ordine di Demolizione.

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

Alla data di accesso (Vedi Allegato 04) lo stato di possesso degli immobili è risultato il seguente:

IMMOBILE 03: utilizzato per l'accesso all'IMMOBILE 05;

IMMOBILE 04: inutilizzato;

IMMOBILE 05: Occupato dalla società [REDACTED] con Sede Legale in Giugliano in Campania (NA) alla strada provinciale S. Francesco 9 cap 80014 contrada capece e avente come amministratore unico rappresentante dell'impresa il Sig. [REDACTED] nato a Napoli il 17/05/1969 con il quale risultano soci i Signi [REDACTED] (Vedi visura storica società in Allegato 14). La società occupa l'immobile in virtù di contratto di locazione commerciale stipulato con la [REDACTED] SRL in data 01/11/2014 e regolarmente registrato con durata fino al 31/10/2020. Dunque tale contratto è opponibile alla procedura essendo stato registrato in data antecedente alla data di trascrizione del pignoramento risalente al 15/09/2016. Si precisa inoltre che da tale contratto si deduce che il canone di locazione ammonta ad €/mese 4.000,00 (quattromila/00) più iva. Il sottoscritto ha stimato un canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato e lo stesso è risultato congruo per tale cifra.

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI: [REDACTED] SRL, [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO

Si precisa inoltre che i locali al piano primo del capannone A, in fase di accesso risultanti adibiti ad appartamento, risultano occupati dalla Sig.ra [REDACTED] nata a Napoli il 02/01/1958 e residente in Giugliano in Campania alla Via Orsa Maggiore 15 (Certificato di residenza storico in Allegato 14) in virtù di contratto di comodato a tempo determinato stipulato con la [REDACTED] in data 01/03/2018 e registrato il 02/03/2018 con durata fino al 28/02/2021 (Vedi Allegato 14). Data la tipologia di contratto e la data di registrazione successiva a quella di trascrizione del pignoramento, il sottoscritto ritiene che lo stesso non sia opponibile alla procedura. Da tale contratto, si evince inoltre che lo stesso è stato stipulato per esigenze transitorie e provvisorie della comodataria che risulta essere stata licenziata dal proprio datore di lavoro e non risulta avere alloggio. A tal proposito il sottoscritto ha comunque stimato un canone di locazione di mercato per un immobile appartenente allo stesso segmento dell'immobile occupato il quale è risultato pari ad € 200,00 (duecento/00). Dunque, a parere del sottoscritto, l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.) dovrà essere pari ad €/mese 150,00 (centocinquanta/00).

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI: [REDACTED] SRL, [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO

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

A tal proposito si segnala che su ispezione ipotecaria eseguita sugli immobili (Vedi Allegato 11) risultano le seguenti formalità:

IMMOBILE 03:

1. TRASCRIZIONE del 07/08/2003 - Registro Particolare 25085 Registro Generale 34645 Pubblico ufficiale MARGARITA VITTORIO Repertorio 40068 del 30/07/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 30/07/2008 - Registro Particolare 8583 Registro Generale 42781 Pubblico ufficiale MARGARITA VITTORIO Repertorio 44556/13603 del 29/07/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3. TRASCRIZIONE del 18/11/2014 - Registro Particolare 34609 Registro Generale 50881 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI - XII CIVILE Repertorio 10932/2014 del 17/07/2014 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA COSTITUTIVA DI DIRITTI REALI Servente

4. TRASCRIZIONE del 15/09/2016 - Registro Particolare 30352 Registro Generale 39110 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 9089/2016 del 09/08/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

IMMOBILE 04:

1. TRASCRIZIONE del 07/08/2003 - Registro Particolare 25085 Registro Generale 34645 Pubblico ufficiale MARGARITA VITTORIO Repertorio 40068 del 30/07/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI: [REDACTED] SRL, [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO

2. ISCRIZIONE del 30/07/2008 - Registro Particolare 8583 Registro Generale 42781
Pubblico ufficiale MARGARITA VITTORIO Repertorio 44556/13603 del 29/07/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3. TRASCRIZIONE del 15/09/2016 - Registro Particolare 30352 Registro Generale
39110 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio
9089/2016 del 09/08/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

IMMOBILE 05:

1. TRASCRIZIONE del 23/07/2003 - Registro Particolare 22330 Registro Generale
31141 Pubblico ufficiale MARGARITA VITTORIO Repertorio 40033 del 15/07/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 30/07/2008 - Registro Particolare 8583 Registro Generale 42781
Pubblico ufficiale MARGARITA VITTORIO Repertorio 44556/13603 del 29/07/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3. TRASCRIZIONE del 15/09/2016 - Registro Particolare 30352 Registro Generale
39110 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio
9089/2016 del 09/08/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si segnala che dall'atto di compravendita relativo all'IMMOBILE 03 (area urbana) si
deduce che la Steflim s.r.l., sull'area trasferita, si riserva servitù di passaggio, pedonale e
carrabile. La società acquirente si obbliga ad eseguire, a sua cura e spese, le opere per lo
spostamento delle vasche fognarie verso l'interno della residua area di proprietà della

Esperto Stimatore - Dott. Ing. Francesco Spadaro

Publicazione
ripubblicazione o ripro

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI: [REDACTED] SRL, [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO

società venditrice, per lo spostamento del muro divisorio e di quant'altro necessario per la carrabilità dell'area ceduta.

Si segnalano inoltre oneri per le seguenti difformità precisando che gli stessi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta:

- Oneri per difformità urbanistico-edilizie:

€ 181.060,50 (centottantunomilazerosessanta/50);

- Oneri per regolarizzazione difformità catastali:

€ 6.741,10 (seimilasettecentoquarantuno/10);

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

Il sottoscritto ha consultato all'indirizzo www.agenziademanio.it elenco delle aree del patrimonio immobiliare dello Stato in gestione all'Agenzia del Demanio sull'intero territorio nazionale aggiornato al 31/12/2018 da cui si evince che gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale

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

Non risultano sul bene pignorato pesi od oneri di altro tipo.

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

A tal proposito, in risposta al presente quesito, si segnala che per gli immobili non è presente regolamento condominiale e che l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione è stato stimato pari a €/anno 6.000,00 (seimila/00);

Esperto Stimatore - Dott. Ing. Francesco Spadaro

Publicazione
ripubblicazione o ripro

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI:

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

In linea con i procedimenti di stima di cui agli standard internazionali, il valore definito è frutto dell'utilizzo del metodo del costo (Cost Approach). Secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, il metodo del costo è un procedimento di stima finalizzato a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. Il valore dell'area ove è ubicato il fabbricato oggetto di stima è stato calcolato ricorrendo alla determinazione del costo di costruzione. Per la quantificazione dello stesso, il sottoscritto ha effettuato un'indagine di mercato fra le imprese operanti nel settore. Dai dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, relativi alle ultime quotazioni immobiliari è stato calcolato il valore al metro quadro di immobili siti nella zona in cui si trova l'immobile pignorato e lo stesso è stato moltiplicato per i metri quadri costituenti la superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione. Dunque, dalla stima ottenuta mediante i dati dell'Agenzia delle Entrate, si può desumere il valore di un immobile avente pari superficie commerciale a quello dell'immobile pignorato con stato conservativo riferito a quello più frequente di zona ovvero NORMALE. Essendo inoltre il valore dell'area su cui insiste l'immobile pari al valore dell'immobile meno il costo di costruzione e considerato che vi sono adeguamenti al valore di stima per Regularizzazione catastale € 6.741,10, Adeguamento impiantistico € 24.273,38, Attestato di Prestazione Energetica € 5.015,31, Stato occupazione immobile € 33.853,34, Stato d'uso e manutenzione € 100.306,20, Irregolarità urbanistiche € 48.546,75, Eliminazione opere abusive € 132.513,75, si arriva ad un valore di mercato

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI: [REDACTED] SRL, [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO

degli immobili pignorati dal quale, poiché i cespiti sono soggetti a procedura esecutiva, il sottoscritto ha ritenuto opportuno detrarre da esso il 15%, divenendo così il

PREZZO A BASE D'ASTA € 2.048.528,41

(duemilionezeroquarantottocinquecentoventotto/41).

Per una maggior comprensione si rimanda al foglio di calcolo in Allegato 10 redatto dal sottoscritto.

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

La presente procedura non ha ad oggetto una quota indivisa.

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 a tale quesito, in Allegato 14 visura storica CCIA della società [REDACTED] SRL e certificati di residenza storici dei debitori da cui si deduce che [REDACTED] nato il [REDACTED] residente in Qualiano (NA) dalla nascita, mentre [REDACTED] nata il [REDACTED] [REDACTED] residente in Qualiano [REDACTED]; dunque stessa residenza sia alla data del pignoramento che a quella attuale.

Inoltre, come deducibile da estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio (Vedi Allegato 15) l'esecutato [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED]

Esperto Stimatore - Dott. Ing. Francesco Scodurro

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI: [REDACTED] SRL, [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO

[REDACTED] in data 14/06/1997 scegliendo il REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI mentre l'esecutata [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED] in data 04/06/1964 non riportando alcuna annotazione in merito al regime di separazione dei beni. Sempre in Allegato 15 estratto per riassunto di morte del Sig. [REDACTED] da cui si deduce che lo stesso è mancato in data 21/11/2007.

3. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitomi, rassegnò la presente relazione, confidando di aver obiettivamente ed esaurientemente risposto ai quesiti formulati e restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento al riguardo.

Giugliano in Campania (NA) 01/08/2019

L'Esperto Stimatore

Dott. Ing. Francesco Buonauro