

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 3 IMMOBILE 06

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;
- 4) Immobile categoria D/1 Via San Francesco Patria P.T. riportato al NCEU al foglio 38 p.lla 278 sub 2;
- 5) Immobile categoria D/1 Viale San Francesco D'Assisi P.T.-1 riportato al NCEU al foglio 38 p.lla 91;
- 6) Terreno are 37,08 sito alla località Masseria Delle Zoccole riportato al NCT al foglio 55 p.lla 245; IMM 06 OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA

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;
- 8) Immobile categoria C/2 via Filippo Turati P. S2 mq. 18 riportato al NCEU al foglio 6 p.lla 1967 sub 36;

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

- 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);
- 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

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

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.

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. 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.



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

- EST: Foglio 55, Particella 2436
- OVEST: Foglio 55, Particella 236

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

Trattasi di terreno sito in Giugliano in Campania (NA) alla località Masseria Delle Zoccole riportato al NCT al foglio 55 p.lla 245; lo stesso presenta una superficie commerciale totale di 3.659,84 mq e, come deducibile da Atto di donazione del 15/06/1977 in notar Nicola Salomone rep. n. 19691, trascritto il 06/07/1977 ai nn. 14651/13019, da potere di Granata Giuseppe, Giugliano in Campania (NA) 19/05/1898, alla Sig.ra Granata Raffaella (Vedi Allegato 17), la quale poi ha poi venduto il terreno alla [REDACTED] S.r.l., a quest'ultimo era possibile accedervi tramite stradone interpodereale che collega Via Madonna del Pantano a Via Signorelli a Patria (Vedi anche mappa in Allegato 07). Come deducibile dal rilievo fotografico effettuato dal sottoscritto, lo stradone è attualmente impraticabile e dunque il terreno inaccessibile, infatti dal lato di Via Madonna del Pantano l'accesso è chiuso da una vecchia sbarra oltre la quale si vede lo stradone in stato di abbandono completamente sommerso da arbusti (Vedi Allegato 03 foto 03 e 04), mentre dal lato di Via Signorelli a Patria si nota l'ingresso solo per l'interruzione del muretto di confine con la strada ma vi è una naturale prosecuzione della recinzione in metallo e non è più visibile il tracciamento dello stradone (Vedi Allegato 03 foto 05, 06 e 07). Si riporta di seguito rilievo fotografico dello stato dei luoghi visibile anche in Allegato 03 e relativa planimetria visibile anche in Allegato 02:

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



Vista satellitare dall'alto



Vista satellitare dall'alto

Pubblicazione

ripubblicazione 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]

[REDACTED]

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO



Accesso da Via Madonna del Pantano



Accesso da Via Madonna del Pantano



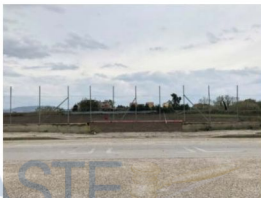
TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI: [REDACTED] SRL, [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO



Accesso da Via Signorelli a Patria



Accesso da Via Signorelli a Patria

AG

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

SRL.

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO



Accesso da Via Signorelli a Patria



Identificazione terreno

Publicazio

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

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

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

Attuale

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

Catasto Terreni Foglio: 55 Particella: 245

FRAZIONAMENTO del 15/06/1977

In atti dal 01/10/1980 n. 62079 generando le particelle 1187, 1189 e 1189.

La particella 245 ha mantenuto la stessa catastazione dall'impianto meccanografico del 1973.

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 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.

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

lotto.

LOTTO 3 (IMMOBILE 06): Piena ed intera proprietà di terreno sito in Giugliano in Campania (NA) alla località Masseria Delle Zoccole confinante con NORD: Foglio 55, Particella 1187, SUD: Foglio 55, Particelle 3296 e 2454, EST: Foglio 55, Particella 2436, OVEST: Foglio 55, Particella 236. Il terreno è riportato nel C.T. del Comune di

Esperto Stimatore - Dott. Ing. Francesco Spadaro

Pubblicazione
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

Giugliano in Campania (NA) al foglio 55 p.lla 245 e ricade per la maggiore estensione in zona FI "ZONA PER STANDARD ED ATTREZZATURE" la restante parte (minima) in zona G2 "ZONA DIREZIONALE DELL'AREA COSTIERA (Si veda Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato in Allegato 04). **PREZZO BASE € 71.821,60 (settantunomilaottocentoventuno/60).**

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 al bene pignorato 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.

- alla soc. [REDACTED] s.r.l., giusto atto di vendita del 13/01/2003 re n.39666 in notar Margarita Vittorio, trascritto il 20/02/2003 ai nn.7260/5538, da potere di [REDACTED]
[REDACTED]
- a [REDACTED] giusto atto di donazione del 15/06/1977 in notar Nicola Salomone rep.n.19691 trascritto il 06/07/1977 ai nn.14651/13019, da potere di [REDACTED] Giugliano in Campania 19/05/1898.

Si riporta in Allegato 17 l'atto di compravendita in capo agli esecutati ed anche atto di donazione in capo a [REDACTED] la cui copia è stata reperita dal sottoscritto presso l'Archivio notarile distrettuale di Napoli al fine di identificare la via di provenienza

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 521/2016

CREDITORE: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

DEBITORI:

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO

terreno. Di seguito, inoltre, stralcio del foglio di mappa catastale con evidenza della p.lla 245 consultabile anche in Allegato 07.



Stralcio di mappa

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

Da certificato di destinazione urbanistica aggiornato acquisito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania (NA) il terreno risulta ricadere per la maggiore estensione in zona F1 "ZONA PER STANDARD ED ATTREZZATURE" la restante parte (minima) in zona G2 "ZONA DIREZIONALE DELL'AREA COSTIERA.

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

In risposta a tale quesito si evidenzia quando già esposto in quesito 2, ovvero, che al momento dell'accesso il terreno è risultato inaccessibile dato che dal lato di Via Madonna del Pantano l'accesso è chiuso da una vecchia sbarra oltre la quale si vede lo stradone in stato di abbandono completamente sommerso da arbusti, mentre dal lato di Via Signorelli a Patria si nota l'ingresso solo per l'interruzione del muretto di confine con la strada ma vi è una naturale prosecuzione della recinzione in metallo e non è più visibile il tracciamento dello stradone. Per tale motivazione il sottoscritto ha stimato un costo per spese di manutenzione straordinaria per il ripristino accessi pari ad € 7.000,00 (settemila/00). Inoltre l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, è stato stimato pari a €/anno 600,00 (seicento/00);

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

La determinazione del valore del terreno è avvenuta utilizzando il criterio di stima del valore di mercato. Il metodo di stima scelto per comparazione diretta consente di avere una valutazione del valore di mercato dal confronto diretto con i prezzi desunti dal particolare, specifico mercato di riferimento. Dunque per il terreno che da certificato di destinazione urbanistica risulta ricadere per la maggiore estensione in zona F1 "ZONA PER STANDARD ED ATTREZZATURE" in parte ricade in STRADA di P.R.G. e piccola parte in zona G2 "ZONA DIREZIONALE DELL'AREA COSTIERA in esito della ricerca sui valori unitari di mercato di terreni con caratteristiche simili (esclusivo

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

un valore unitario di €/mq 25,00 (venticinque/00). In considerazione del fatto che la consistenza del bene è pari a 3.659,84 mq e che vi è adeguamento al valore di stima per ripristino accessi pari ad € 7.000,00, avremo:

$$V_{\text{Mercato}} = (V_{\text{Unitario}} \times \text{Consistenza}) - \text{Adeguamento}$$

$$(25,00 \times 3.659,84) - 7.000,00 = € 84.496,00$$

dal quale, poiché il cespite è soggetto a procedura esecutiva, il sottoscritto ha ritenuto opportuno detrarre il 15%, divenendo così il **PREZZO A BASE D'ASTA € 71.821,60** (settantunomilaottocentoventuno/60).

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 [REDACTED] residente in Qualiano (NA) dalla nascita, mentre [REDACTED] nata [REDACTED] [REDACTED] è residente in Qualiano.

Esperto Stimatore - Dott. Ing. Francesco [REDACTED]

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

(NA) dal 30/07/1964 proveniente da Giugliano in Campania (NA); 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]

[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