

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 9 IMMOBILI 14, 14BIS e 15

I. 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) [REDACTED] SRL con sede in [REDACTED]
CF/P.IVA: [REDACTED];
- 2) [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED];
- 3) [REDACTED] nata a [REDACTED]
CF: [REDACTED];

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;

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;
- 9) Immobile categoria C/2 via Filippo Turati P. S2 mq. 7 riportato al NCEU al foglio 6 p.lla 1967 sub 37;

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

- 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; IMM 14 OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA
- 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]); IMM 14BIS OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA
- 15) Ente Urbano ure 49,50 riportata al NCT al foglio 50 p.lla 532 (ex p.lla 97); IMM 15 OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA

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.



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:

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 14 e 15:

- **NORD:** Foglio 50 Particella 533
- **SUD:** Foglio 50 Particelle 15, 120
- **EST:** Foglio 50 Particelle 96, 203, 204
- **OVEST:** Foglio 50 Particelle 270, 35

IMMOBILE 14bis:

- **NORD:** Foglio 50 Particelle 76, 489, 31
- **SUD:** Foglio 50 Particella 532
- **EST:** Foglio 50 Particella 35
- **OVEST:** Foglio 50 Particelle 301, 302, 303, 305

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

Trattasi di Villa con locali ospiti indipendenti sita in Giugliano in Campania (NA) alla Via San Francesco a Patria dotata di area esterna attrezzata con piscina, campetti da tennis e calcetto e relativo locale docce, wc e spogliatoio. Gli stessi presentano una superficie commerciale totale di 987,07 mq avendo considerato i seguenti valori:

- | | |
|-------------------------------|----------------------------|
| - Superfici interne | 307,75 mq |
| - Superficie terrazzi | 63,65 mq x 35% = 22,28 mq |
| - Superficie locali interrati | 124,95 mq x 15% = 18,74 mq |
| - Superficie area esterna | 127,66 mq |

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

Le altezze dei locali variano dai 2,50 ai 2,90 m e le strutture sono miste muratura/cemento armato presentando alcune di esse copertura in legno. Lo stato manutentivo sia esterno che interno è da considerarsi sufficiente. 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 € 7.403,03 (**settemilaquattrocentotré/03**). Inoltre, in fase di accesso non si è ricevuto **Attestato di Prestazione Energetica** ed i costi di acquisizione dello stesso, considerata la tipologia di immobili, sono quantificati in € 987,07 (**novacentottantasette/07**). Si riporta di seguito rilievo fotografico parziale dello stato dei luoghi visibile integralmente in Allegato 03 e relativa planimetria visibile anche in Allegato 02:



Cucina



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



Letto 1



Wc 1



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



Struttura aperta in ferro



Piscina



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



Area esterna e campetti.



Ingresso tipo locali ospiti



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



Camera tipo locali ospiti



Wc tipo locali ospiti

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



Terrazzo 2



Lavanderia



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



Forno

GIUDIZIARIE®



Pianta immobile

Publicazione

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]

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 14 CATASTO FABBRICATI

Attuale

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

Catasto Fabbricati Foglio: 50 Particella: 532 Sub.: 1

COSTITUZIONE del 18/04/2011

Protocollo n. NA0379847 in atti dal 18/04/2011 COSTITUZIONE (n. 5173.1/2011)

IMMOBILE 14 e 15 CATASTO TERRENI

Attuale

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

Catasto Terreni Foglio: 50 Particella: 532

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI DAL 30/12/2010

Tipo mappale del 30/12/2010 protocollo n. NA1198472 in atti dal 30/12/2010 presentato il 30/12/2010 (n. 2882.1/2010)

Dall'impianto meccanografico del 12/09/1973 al 30/12/2010

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

Catasto Terreni Foglio: 50 Particella: 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

IMMOBILE 14BIS CATASTO FABBRICATI

Attuale

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

Catasto Fabbricati Foglio: 50 Particella: 533 Sub.: 1

COSTITUZIONE del 18/04/2011

Protocollo n. NA0379818 in atti dal 18/04/2011 COSTITUZIONE (n. 5170.1/2011)

IMMOBILE 14BIS CATASTO TERRENI

Attuale

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

Catasto Terreni Foglio: 50 Particella: 533

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUA DAL 30/12/2010

Tipo mappale del 30/12/2010 protocollo n. NA1198472 in atti dal 30/12/2010
presentato il 30/12/2010 (n.2882.1/2010)

FRAZIONAMENTO del 23/01/1989

In atti dal 23/01/1989 (n.8539_F01/1985)

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.

Infine, effettuando un confronto tra le planimetrie dello stato reale del luogo con le

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:

██████████ SRL, ██████████ ██████████

GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO

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

lotto.

LOTTO 9 (IMMOBILI 14, 14BIS e 05): Piena ed intera proprietà di villa con locali ospiti indipendenti sita in Giugliano in Campania (NA) alla Via San Francesco a Patria dotata di area esterna attrezzata con piscina, campetti da tennis e calcetto e relativo locale docce, wc e spogliatoio. La villa si sviluppa al piano rialzato ed è divisa in due porzioni, quella esposta a sud è composta da salone, cucina, due camere da letto, due wc e terrazzo, mentre quella esposta a nord è composta da salone cucina, camera da letto, wc e terrazzo. Vi è inoltre un locale interrato utilizzato come deposito. I cinque locali ospiti sono dislocati in tre strutture indipendenti: la prima composta da due locali al piano terra entrambi composti da camera da letto e wc. Vi è inoltre un locale interrato utilizzato come deposito. La seconda composta da due locali al piano terra entrambi composti da camera da letto e wc. La terza composta da un locale tecnico e da due locali ospiti, il primo composto da un locale, camera da letto e wc ed il secondo composto da camera da letto e wc. Vi è inoltre un locale lavanderia composto da una struttura al piano terra con relativa tettoia, un forno composto da una struttura autonoma all'aperto, due strutture aperte in ferro, una piscina, un campetto da calcetto, uno da tennis e relativo locale docce wc e spogliatoio con tettoia oltre a strutture attualmente utilizzate per il ricovero degli animali. Le strutture sopra indicate insistono quasi tutte sulla particella 533 la quale presenta i seguenti confini NORD: Foglio 50 Particelle 76, 489, 31; SUD: Foglio 50 Particella 532; EST: Foglio 50 Particella 35; OVEST: Foglio 50 Particelle 301, 302, 303, 305; mentre parte dell'area esterna con parte dei campetti da tennis e calcio con il relativo locale docce wc e spogliatoio con tettoia insistono sulla



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

particella 532 la quale presenta i seguenti confini NORTH: Foglio 50 Particella 533; SUD: Foglio 50 Particelle 15, 120; EST: Foglio 50 Particelle 96, 203, 204; OVEST: Foglio 50 Particelle 270, 35. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in merito a presenza locali interrati, presenza locale spogliatoio di diversa metratura e categoria catastale. Vi è concessione edilizia n. 223 del 27/10/1987 rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania (NA) a cui lo stato dei luoghi non è conforme ad eccezione del solo impianto originario del lato sud della villa, comunque modificato in termini di aperture e di disposizione tramezzature e corpi scala. Dunque, ad eccezione di tale zona, l'interno complesso è da ritenersi abusivo e a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria. Non risulta ordine di demolizione. Gli immobili ricadono in Zona E1 - zona agricola normale (Si veda Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato in Allegato 04). **PREZZO BASE**
€ 619.340,85 (seicentodiciannovemilatrecentoquaranta/85).

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 14 E 15: alla sig. [REDACTED], quali beni personali giusto atto di vendita del 07/09/1968 in notar Luigi Salomone, trascritto il 27/09/1968 ai nn.

Stralcio di mappa

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 del solo impianto originario del lato sud della villa risalga al 1988 mentre il resto degli immobili ha epoche di costruzione differenti tutte comunque successive al 1967. Si è riscontrata la presenza di concessione edilizia n. 223 del 27/10/1987 rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania (NA) le cui copie dei provvedimenti autorizzativi e dei grafici di progetto allegati, relativamente alla parte riguardante gli immobili pignorati, è in Allegato 08 della presente relazione. Da un confronto tra le planimetrie al permesso di costruire e le planimetrie redatte dello stato di fatto si sono rilevate difformità totali ad eccezione del solo impianto originario del lato sud della villa, comunque modificato in termini di aperture e di disposizione tramezzature e corpi scala. Si riporta di seguito confronto tra le citate planimetrie.



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



Planimetria provvedimento autorizzativo

ASTE
GIUDIZIARIE



Planimetria stato di fatto

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 al solo impianto originario del lato sud della villa si prevede un costo per **regolarizzazione urbanistica** pari ad € **14.806,05** (quattordicimilaottocentesei/05); mentre per i restanti immobili, verificato che non ci si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o

Esperto Stimatore - Dott. Ing. Francesco...

Publicazione
ripublicatione 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

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.

Si stima dunque un costo per **eliminazione opere abusive** pari ad € 272.956,50 (**duecentosettantaduemilanovecentocinquanta e 50/100**). 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: non occupato. [REDACTED] in fase di accesso ha dichiarato che gli stessi sono occupati da lui e dalla propria famiglia durante il periodo estivo.

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 14:

1. 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 Immobili attuali

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 14BIS:

1. TRASCRIZIONE del 15/09/2016 - Registro Particolare 30353 Registro Generale
39111 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio
9091/2016 del 08/08/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

IMMOBILE 15: nessuna.

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:

€ 287.762,55 (duecentottantasettemilasettecentosessantadue/55);

- Oneri per regolarizzazione difformità catastali:

€ 1.974,14 (millenovecentosettantaquattro/14);

QUESITO 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'Agenda 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.

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.

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 4.000,00 (quattromila/00)**;

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 sono ubicati gli immobili 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 trovano gli immobili pignorati e lo stesso è stato moltiplicato per i metri quadri costituenti la superficie commerciale degli immobili 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 degli immobili pignorati con stato conservativo riferito a quello più frequente nella zona.

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

ovvero NORMALE. Essendo inoltre il valore dell'area su cui insistono gli immobili pari al valore degli immobili meno il costo di costruzione e considerato che vi sono adeguamenti al valore di stima per Regolarizzazione catastale € 1.974,14, Adeguamento impiantistico € 7.403,03, Attestato di Prestazione Energetica € 987,07, Stato d'uso e manutenzione € 19.741,40, Irregolarità urbanistiche € 14.806,05, Eliminazione opere abusive € 272.956,50, si arriva ad un valore di mercato 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 € 619.340,85 (seicentodiciannovemilatrecentoquaranta/85).

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] nato il [REDACTED]

