
TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Passaretti Mariarosaria, nell'Esecuzione Immobiliare
1328/2013 del R.G.E.

promossa da

FOBAR S.R.L.

contro

XXXXX

Codice fiscale: XXXXX



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Condizioni	5
Parti Comuni.....	5
Servitù.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riserve e particolarità da segnalare.....	9
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 1328/2013 del R.G.E.....	11
Lotto Unico	11



INCARICO

Con udienza del 25/10/2014, il sottoscritto Arch. Passaretti Mariarosaria, con studio in Poggio Vallesana - 80016 - Napoli (NA), email rosariapassaretti@libero.it, PEC rosariapassaretti@archiworldpec.it, Tel. 081 19 573 795, Fax 081 19 573 795, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/11/2014 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Di Lonardo Salvatore presso il Tribunale di Napoli.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Rif. 1** - Locale Terraneo ubicato a Giugliano in Campania (NA) - Via Giambattista Marino n.19

DESCRIZIONE

Locale posto al piano terra di un fabbricato per civili abitazioni situato in un contesto urbano semi saturo, in zona periferica rispetto al centro cittadino del Comune di Giugliano.

Detta area è a forte connotazione residenziale con scarsa presenza in loco di servizi e parcheggi.

Con raccomandata A/R n.13726834128-0 veniva messo al corrente l'esecutato della data e ora del primo accesso fissata dalla scrivente per il 26.11.2014 alle ore 10:30 nell'immobile pignorato. Giunta sul posto la sottoscritta rinveniva la sig.XXXXXXXXXX che si qualificava come madre dell'esecutato. Rilevata l'assenza del debitore la scrivente si qualificava mettendo al corrente la sig.ra XXXX del motivo del sopralluogo e delle funzioni da espletare all'interno del cespite in parola. A questo punto la sig.ra XXXXXXXXXXXX nel riferire dell'assenza del proprio figlio si impegnava a fare da tramite per consentire l'accesso al bene.

In data 10.12 2014 la scrivente C.T.U. procedeva ad eseguire sopralluogo per le operazioni di propria competenza, come da verbale di primo accesso in allegato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 1** - Locale Terraneo ubicato a Giugliano in Campania (NA) - Via Giambattista Marino n.19

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- XXXXX (Proprietà 1/1) Codice fiscale:
XXXXX

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXX (Proprietà 1/1) Regime

patrimoniale di comunione legale dei beni



Da certificato di stato civile rilasciato dal Comune di Casoria (Na), l'esecutato risulta coniugato in regime di comunione dei beni.

CONFINI

Il bene confina a Nord e Sud con area comune esterna, ad Est con strada pubblica Via G.B. Marino e ad Ovest con residua proprietà stesso fabbricato. Verificata corrispondenza tra i confini reali con quelli catastali. Si rimanda alla planimetria catastale e tavola grafica di rilievo, entrambe allegate alla presente.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area pavimentata a livello	21,66 mq	21,66 mq	0,25	5,42 mq	0,00 m	terra
Laboratorio riparazioni frigoriferi	49,92 mq	56,28 mq	1,00	56,28 mq	3,75 m	terra
Vano deposito frigoriferi	49,80 mq	55,04 mq	1,00	55,04 mq	3,75 m	terra
vano deposito utensileria	7,20 mq	7,70 mq	1,00	7,70 mq	3,75 m	terra
Bagno	3,84 mq	6,80 mq	1,00	6,80 mq	3,75 m	terra
Totale superficie convenzionale:				131,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				131,24 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il cespite pignorato si trova in zona periferica rispetto al centro della città di Giugliano. Con precisione è ubicato a confine tra il predetto Comune e quello di Mugnano di Napoli in zona semi satura (Vedere ortofoto). Il bene in parola ha accesso diretto dalla Via Giambattista Marino, (traversa della strada intercomunale Via Madonna delle Grazie) a mezzo due ingressi con serrande metalliche con antistante piccola area pavimentata scoperta (foto 1). Una volta entrati al suo interno si accede direttamente in un ampio vano avente funzione di laboratorio dove si effettuano (presumibilmente) riparazioni di frigoriferi (foto 2, 3). Dal succitato vano è possibile raggiungere un secondo ampio vano retrostante usato come stoccaggio dei predetti elettrodomestici (foto 3, 4); da quest'ultimo si accede ad un bagno (foto/), completo di servizi igienici, preceduto da un piccolo vano (foto 5, 6) utilizzato come deposito di utensileria. Per tutto quanto non riportato nel seguente punto si rimanda alla tavola grafica di rilievo allegata alla presente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1980 al 23/12/2005	##XXXXXXXXXX##	Catasto Terreni Fg. 64, Part. 1691



Dal 23/12/2005 al 19/01/2015	##XXXXX##	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 1691 Categoria C3 Rendita € 545,38
------------------------------	-----------	---

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	64	1691	5		C3						

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della planimetria catastale sono emerse delle difformità consistenti in:

- 1) una diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) chiusura di una porta che dal vano scala del fabbricato garantiva un ulteriore accesso all'immobile con conseguente rimozione di una serie di gradini interni al bene, posti immediatamente a ridosso della suddetta porta;
- 3) la realizzazione ex novo di un piccolo bagno.

Nessuna nota da segnalare

PRECISAZIONI

E' stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta presumibilmente usato come deposito di frigoriferi e data la presenza in un angolo di un piccolo banco con diversi attrezzi da lavoro anche come laboratorio per effettuare riparazioni.

CONDIZIONI

Il locale si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile in questione trovasi al piano terra di una piccola palazzina di due piani interamente appartenente alla famiglia dell'esecutato (genitori e sorelle). Non risulta inserito in un contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.



SERVITÙ

Non si segnalano servitù gravanti sull'immobile pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto ha una struttura portante in C.A. con rompenti di chiusura in blocchi forati e solai in laterocemento. Il bene de quo, la cui altezza interna è di circa 3,75 m, si presenta in discrete condizioni manutentive. Esso, al suo interno, ha un primo vano (quello con accesso diretto a mezzo due serrande dalla strada pubblica di Via G.B. Marino) con pareti intonacate e tinteggiate mentre i restanti sono rivestiti con piastrelle.

L'impianto elettrico si presenta parte sottotraccia e parte in superficie; il cablaggio è stato ottenuto mediante l'installazione di canaline a parete con cassette di derivazione e montanti sino ai punti luce. In un angolo dell'immobile è stato ricavato un bagno dotato di una piccola finestra posta in alto. Si segnala la mancanza di un impianto di riscaldamento e di allarme. Si evidenzia altresì la presenza di una piccola area scoperta antistante l'immobile (tra questi e la strada pubblica di Via G.B. Marino) delimitata da una ringhiera in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Da indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 2 non risultano in essere contratti locativi. Pertanto l'utilizzo del locale è, presumibilmente, ad uso personale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/1980 al 23/12/2005	##XXXXX XXXXX##, nata a ##Napoli il ##, C.F. ##XXXXX##, proprietario per 1/1.	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2005 al 11/12/2014	##XXXXX##, nato a ##Napoli il ##, C.F. ##XXXXX##, proprietario per 1/1.	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Sorgenti degli		12613	3947



		Uberti			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale del Territorio - Napoli 2	10/01/2006	1012	650
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle entrate di Sessa Aurunca	03/01/2006	28	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza è stato acquisito presso studio notarile Sorgenti degli Uberti e si riporta integralmente in allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 aggiornate al 11/12/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Napoli il 19/12/2006
Reg. gen. 95783 - Reg. part. 38268
Importo: € 180.000,00
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
Contro XXXXX Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 16/10/2009
Reg. gen. 61951 - Reg. part. 10192
Importo: € 72.000,00
A favore di UNICREDIT S.P.A.
Contro XXXXX Formalità a carico della procedura

Trascrizioni



- **Verbale pignoramento**
Trascritto a Napoli il 13/09/2013
Reg. gen. 36485 - Reg. part. 28401
A favore di FOBAR S.R.L.
Contro XXXXX Formalità a carico
della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Giugliano, reso esecutivo con Decreto sindacale il 18/11/1985 a seguito del decreto di conformità del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 15415 del 27/09/1985, classifica l'area dove ricade il fabbricato come Zona B2 ovvero Zona di "completamento di primo grado". L'area così classificata è a carattere residenziale urbanisticamente semi satura ovvero con piccole aree ancora edificabili.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da una indagine svolta presso l'U.T.C. di Giugliano (Na) si è potuto constatare che è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n.3757/SAN/86 del 2005 su istanza fatta dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXX il 30/04/1986 protocollata presso l'Ente al n. 15692. Si precisa altresì che dal sopralluogo effettuato nel cespite in parola sono emerse delle difformità sia rispetto alla planimetria catastale (così come già indicato al punto "Dati catastali") sia rispetto alla tavola di progetto allegata al titolo in sanatoria di cui prima. Orbene per le suddette opere non risultano titoli abilitativi legittimanti tale stato di fatto. Se ne deduce che quanto realizzato rappresenta un illecito urbanistico sanabile, poiché non contrastante con le norme di zona di cui al P.R.G. Comunale, ai sensi del D.P.R. n.380 del 2001. Più specificatamente, considerato che le suddette opere rientrano tra quelle soggette alla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), trova applicazione l'art.37 del già menzionato testo unico in materia edilizia, il quale prevede la corresponsione pecuniaria a titolo di oblazione di un importo che va da un minimo di € 516,00 sino ad un massimo di € 5.164,00. Lo stesso articolo al comma 1 recita che la predetta sanzione pecuniaria è commisurata al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La stima dell'immobile de quo è stata condotta tenendo in considerazione di alcuni parametri, quali la posizione, la peculiarità della zona, la consistenza, lo stato manutentivo, la qualità delle finiture, la situazione di mercato etc. Tutti i suddetti elementi insieme ad una attenta ricerca di mercato, hanno concorso alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile da espropriare.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Rif. 1** - Locale Terraneo ubicato a Giugliano in Campania (NA) - Via Giambattista Marino n.19
Locale posto al piano terra di un fabbricato per civili abitazioni situato in un contesto urbano semi saturo, in zona periferica rispetto al centro cittadino del Comune di Giugliano. Detta area è a forte connotazione residenziale con scarsa presenza in loco di servizi e parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 1691, Sub. 5, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 124.678,00
Per quanto già esplicitato al punto "Regolarità urbanistica" in riferimento alla sanzione pecuniaria da versare a titolo di oblazione necessaria per sanare l'abuso edilizio, considerato altresì l'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere da legittimare, è da ritenersi congrua una oblazione pari ad € 5.164,00. Pertanto il valore di stima al netto degli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica risulta essere: € 125.000,00 - 5.164,00 = € 119.836,00 (il più probabile valore di mercato).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 1 - Locale Terraneo Giugliano in Campania (NA) - Via Giambattista Marino n.19	131,24 mq	950,00 €/mq	€ 124.678,00	100,00	€ 124.678,00
Totale lotto:					€ 124.678,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, li 20/01/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Passaretti Mariarosaria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale primo accesso (Aggiornamento al 15/12/2014)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di donazione (Aggiornamento al 15/12/2014)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Concessione edilizia in sanatoria (Aggiornamento al 15/12/2014)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale bene (Aggiornamento al 15/12/2014)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure catastali per soggetto e storica (Aggiornamento al 15/12/2014)
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - Tavola progetto allegata alla concessione in sanatoria (Aggiornamento al 15/12/2014)
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Tavola rilievo stato di fatto (Aggiornamento al 15/12/2015)
- ✓ N° 8 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 15/12/2014)
- ✓ N° 9 Foto - Rilevo fotografico (Aggiornamento al 15/12/2014)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Certificato Agenzia delle entrate di Napoli 2 (Aggiornamento al 15/12/2014)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Prospetto quotazione di zona prezzo elementare (Aggiornamento al 15/12/2014)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Certificazione notarile (Aggiornamento al 15/12/2014)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Stralcio P.R.G. Comunale (Aggiornamento al 15/12/2014)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Ricevuta raccomandata A R (Aggiornamento al 15/12/2014)



**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1328/2013 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Rif. 1 - Locale Terraneo			
Ubicazione:	Giugliano in Campania (NA) - Via Giambattista Marino n.19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale Terraneo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 1691, Sub. 5, Categoria C3	Superficie	131,24 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Il locale si presenta in discrete condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Locale posto al piano terra di un fabbricato per civili abitazioni situato in un contesto urbano semi saturo, in zona periferica rispetto al centro cittadino del Comune di Giugliano. Detta area è a forte connotazione residenziale con scarsa presenza in loco di servizi e parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

