TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

G.E. DOTT. ALESSANDRO AULETTA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G. N. **293/2017**

Promossa da:

UNICREDIT S.P.A

c/

[redacted]

creditori intervenuti:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

BANCO DI NAPOLI S.p.A

(Udienza del 29/01/2019)

RELAZIONE TECNICA

Aversa, 17 dicembre 2018

L'Esperto Stimatore

Arch. Federica Ruocco



Tel/fax: 081.198.10.514
Cellulare: 339.14.83.006
e-mail: archfedericaruocco@libero.it
p.e.c.. federica.ruocco@archiworldpec.it
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Napoli:
Materia civile: n°12117

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29650849638 18f8b199a91f8efa7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE DI STIMA

Ill.mo G.E. Dott. Alessandro Auletta, III Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord.

Premessa

Con provvedimento del **21/02/2018**, la S.V.I. nominava la sottoscritta Arch. Federica Ruocco, con studio tecnico alla Via R. Morghen n° 92 (Na), iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Napoli con il n.10243 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli, in materia civile, con il n. 12117, Esperto Stimatore nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare N°**293/2017**, promosso da **Unicredit S.p.A. c/** [redacted] **S.p.A.**, [redacted] avente quale oggetto di pignoramento la piena proprietà degli immobili siti in Villaricca (Na), al Corso Europa n. 528: **sub 47** Hotel (BENE N.1); **sub 45** locale autorimessa al piano terra (BENE N.2), **sub 46** appartamento al piano 2° (BENE N.3), **sub 107** deposito al piano seminterrato (BENE N.4), **sub 34** deposito al piano seminterrato (BENE N.5) e Corso Italia n. 297/E: **sub 1** villino unifamiliare (BENE N. 6); nella procedura risultano intervenuti **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e Banco di Napoli S.p.A.**

Contestualmente, col medesimo provvedimento, veniva nominato l'Avv. Alessandro Di Caprio, quale Custode giudiziario dei beni oggetto di pignoramento.

Il giorno **23/02/2018**, la sottoscritta prestava il giuramento di rito per l'incarico affidatole, mediante sottoscrizione, con firma digitale, dei quesiti posti dalla S.V.I. nel modulo di *Accettazione incarico e giuramento* e deposito dello stesso, presso gli uffici di cancelleria, secondo le modalità telematiche.

In data **12/03/2018**, l'Avv. A. Di Caprio, a mezzo raccomandata 1 ed a mezzo p.e.c., comunicava alle parti, la data del primo accesso, fissato per il giorno 23/03/2018, alle ore 9.30, presso gli immobili oggetto della presente procedura.

In data **23/03/2018**, la sottoscritta, unitamente al Custode ed ai propri collaboratori tecnici, Ing. Francesco Riboldi ed Ing. Alessandra Corleto, si recava presso l'indirizzo indicato negli atti della procedura, riscontrando corrispondenza con l'ubicazione dei beni pignorati. Sui luoghi, erano presenti i debitori, il Sig. [redacted] ed il Sig. [redacted] che permettevano l'accesso al cespite oggetto di esecuzione contraddistinto dal sub **47**, destinato a struttura alberghiera ed il regolare svolgimento delle operazioni peritali. Durante l'accesso, l'Esperto consegnava ai Sigg: [redacted] e [redacted] quest'ultimo in qualità anche di rappresentante della società debitrice, copia di un foglio informativo, al fine di renderli edotti in merito alla presente procedura. L'Esperto procedeva in un'attenta ricognizione dei luoghi ed eseguiva, con l'ausilio dei propri collaboratori tecnici, rilievi fotografici e planimetrici della struttura alberghiera (in particolare dei quattro livelli destinati a camere), riscontrando una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (datata 14/05/2009), preventivamente acquisita dall'Esperto, presso l'Agenzia delle Entrate di Villaricca Servizi Catastali (Cfr. quesiti n. 2 e 3). Veniva eseguita, altresì, una sommaria ricognizione degli spazi esterni (viale di accesso e area parcheggio), di pertinenza del bene

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638181f8b199a91f8efa7

visionato. Stante le notevoli dimensioni del cespite, l'Esperto si riservava di fissare un ulteriore accesso per il prosieguo delle attività di rilievo e l'ispezione degli ulteriori immobili pignorati (Cfr. All. "A" - *Verbali di accesso* e *foglio informativo*).

In data **06/04/2018**, la sottoscritta, unitamente al proprio collaboratore tecnico Ing. Alessandra Corleto, così come da accordi presi con la parte debitrice, si recava presso l'immobile pignorato sub **47**, destinato a struttura alberghiera, dove incontrava il Sig. [redacted] che permetteva l'accesso al cespite oggetto di esecuzione ed il regolare svolgimento delle operazioni di campo. Durante l'accesso l'Esperto, con l'ausilio del collaboratore, eseguiva rilievi metrici e fotografici dei livelli terra e primo piano della struttura, rispettivamente identificati nella planimetria catastale come piano seminterrato e piano terra. L'Esperto, considerata la necessità di effettuare un ulteriore accesso, si riservava di fissare un altro sopralluogo.

In data **10/04/2018**, così come da accordi presi con la parte debitrice, la sottoscritta, unitamente al proprio collaboratore tecnico Ing. Alessandra Corleto, si recava presso l'immobile destinato ad hotel, **sub 47,** per proseguire le operazioni di rilievo. Sui luoghi era presente il Sig. [redacted] che permetteva l'accesso alla struttura alberghiera ed il regolare svolgimento delle operazioni tecniche nei locali del piano terra, catastalmente identificato come seminterrato, non rilevati nel corso del precedente accesso; in considerazionie delle notevoli dimensioni dell'albergo, l'Esperto riteneva di dover fisare un ulteriore accesso (Cfr. All. "A" - *Verbali di accesso* e *foglio informativo*).

In data **17/04/2018**, l'Esperto, così come da accordi presi con il debitore Sig. [redacted] effettuava il **quarto** accesso, unitamente al proprio collaboratore tecnico, Ing. Dario Della Rossa, recandosi presso l'immobile destinato ad hotel, **sub 47,** dove incontrava il sopracitato debitore che si rendeva disponibile allo svolgimento delle attività di campo. In tal sede, veniva eseguita un'attenta ricognizione degli ambienti presenti al piano terra, catastalmente identificato come seminterrato ed, in particolare, degli uffici e dei numerosi locali wc a servizio delle sale di ricevimento presenti a detto livello. L'Esperto procedeva altresì, in un'ispezione dei locali depositi **sub 107** e **sub 34**, ubicati al piano seminterrato della palazzina posta all'ingresso della struttura alberghiera, in cui ricade anche l'abitazione del Sig. [redacted] procedendo in un rilievo unicamente fotografico degli stessi. Veniva, altresì, visionatala suddetta abitazione, contraddistinta dal **sub 46**, eseguendo un rilievo fotografico della stessa. Le operazioni di rilievo metrico e fotografico procedevano poi per il **sub 45**, destinato ad autorimessa, posto al piano terra della struttura alberghiera sub 47. Successivamente, sopraggiunto il debitore Sig. [redacted] l'Esperto si recava con quest'ultimo presso la propria abitazione, oggetto del presente pignoramento, contraddistinta dal sub **1**. Anche per tale immobile, l'Esperto procedeva unicamente in un rilievo fotografico dello stesso e, ritendo di dover eseguire le necessarie misurazioni, si riservava di fissare un ulteriore accesso (Cfr. All. "A" - *Verbali di accesso* e *foglio informativo*).

In data **8 maggio 2018**, la sottoscritta, unitamente al proprio collaboratore tecnico, Ing. Francesco Riboldi, eseguiva il **quinto** accesso, presso gli immobili destinati a depositi, contraddistinti dal sub **107** e sub **34** e posti al piano seminterrato della palazzina sita al Corso Europa n. 528, sita in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638186b199a91f8eta7

prossimità dell'ingresso della struttura alberghiera. Sui luoghi, erano presenti i debitori, il Sig. [redacted] ed il Sig. [redacted], che permettevano l'accesso ai cespiti ed il regolare svolgimento delle operazioni di rilievo dei suddetti subalterni. Durante l'accesso veniva riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le relative planimetrie catastali dei beni (datate 23/2/1998 e 04/07/2006) preventivamente acquisite dall'Esperto, presso l'Agenzia delle Entrate di Villaricca Servizi Catastali; tuttavia, si riscontrava l'apertura di un varco nella muratura divisoria esistente tra i beni che, pertanto, risultavano fusi. Successivamente le operazioni di rilievo proseguivano presso l'immobile del Sig. [redacted] sito in Corso Italia n. 297/E, sub **1** part 1848, costituito da tre livelli fuori terra, e delle aree esterne di pertinenza, riscontrando una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (datata 05/08/2011), preventivamente acquisita dall'Esperto, presso l'Agenzia delle Entrate di Villaricca Servizi Catastali, a meno di qualche bucatura variata (Cfr. All. "A" - *Verbali di accesso* e *foglio informativo*).

In data **29 maggio 2018**, così come da accordi presi con il debitore Sig. [redacted] l'Esperto si recava preso l'abitazione di quest'ultimo, identificato dal sub **46**, per eseguire il **sesto** accesso. Era presente, altresì, l'Ing. Francesco Riboldi, quale collaboratore tecnico dell'Esperto. Durante il sopralluogo venivano effettuate le operazioni di rilievo metrico non eseguite nel corso dei precedenti accessi, riscontrando una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del bene (datata 12/05/2009), preventivamente acquisita dall'Esperto, presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli Servizi Catastali, a meno di qualche bucatura variata e della presenza di un ascensore, a servizio unicamente dell'abitazione, non riportato in detta planimetria. Si procedeva, infine, in una verifica delle **aree esterne** di pertinenza della struttura alberghiera sub 47 (viale di accesso e area parcheggio) (Cfr. All. "A" - *Verbali di accesso* e *foglio informativo*).

Contestualmente alle attività di campo, la sottoscritta provvedeva ad acquisire, presso la Camera di Commercio I.I.A.di Napoli la visura camerale della società [redacted] S.p.A e presso il Comune di Villaricca Ufficio Servizi Demografici, l'estratto di matrimonio del debitore [redacted], il certificato di stato civile del Sig. [redacted] nonchè i certificati di stato di famiglia ed i certificati di residenza storica degli stessi (Cfr. All. "B" - *Visura e certificati* debitori e quesito n.7).

Ulteriori indagini ed accertamenti venivano effettuati dalla sottoscritta, presso Pubblici Uffici ed in particolare: presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali; l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare; la Camera di Commercio I.A.A. di Napoli; il Comune di Villaricca - Ufficio Tecnico e Ufficio Condono; l'Archivio Notarile di Napoli, lo studio del Notaio Benedetto Giusti di Napoli; la Regione Campania - Ufficio Usi Civici; l'Agenzia del Demanio; agenzie immobiliari (operanti sul territorio di Villaricca); l'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare e la Borsa Immobiliare di Napoli, al fine di esperire in maniera esaustiva il mandato conferito.

Verificata la completezza della documentazione presente in atti ed esperite le necessarie indagini preliminari, la sottoscritta provvedeva in data 21/04/2018 a depositare apposito modulo di controllo per il sub 47; in data 01/05/2018 i moduli di controllo dei sub 45 e 46; in data 08/05/2018 i moduli di controllo dei sub 107 e sub 34 e sub 1. In data 26/07/2018, a seguito dell'acquisizione di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638188b199a918e1a7

ulteriore documentazione, la scrivente depositava apposita nota integrativa presso gli ufffici di cancelleria.

In data **16/07/2018**, la MBCredit Solutions S.p.A. in qualità di cessionaria del creditore procedente Unicredit S.p.A. depositava apposita **istanza di rinunzia** al presente pignoramento, tuttavia, nessuna documentazione veniva depositata dai creditori intervenuti (Cfr. atti).

In data **17/12/2018**, la sottoscritta inviava copia del proprio elaborato tecnico alle parti, secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. cpc.

Sulla scorta dei rilievi eseguiti, degli accertamenti e delle indagini effettuate, la sottoscritta ha redatto la presente relazione, rispondendo ai quesiti posti dalla S.V.I.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29650849638f8b199a91f8efa7

INDICE

QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. 8
QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. 14
QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. 49
QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. 59
QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. 62
QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico 65
QUESITO N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. 81
QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. 82
QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. 85
QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. 87
QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. 89
QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni. 89
QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. 101
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. 101

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d2985086496381f8f8b199a9118efa7

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

In primo luogo, come meglio indicato nei moduli di controllo, depositati presso gli uffici di cancelleria in data 21/04/2018 (sub 47), in data 01/05/2018 (sub 45 e 46), in data 08/05/2018 (sub 107 e sub 34 e sub 1), e successiva nota integrativa depositata in data 26/07/2018.si rappresenta che la documentazione in atti ex art. 567 c.p.c., allegata all'istanza di vendita, con riguardo agli immobili pignorati, siti in Corso Europa n. 528 e Corso Italia n. 297/E ed identificati al N.C.E.U. di Sant'Antimo con i seguenti identificativi catastali:

- immobile n.1: foglio **2**, particella **75**, sub. **47**, cat. **D/2**, piano S1-T-1-2-3-4-5
- immobile n.2: foglio **2**, particella **75**, sub. **45**, cat. **C/6**, piano S1;
- immobile n.3: foglio **2**, particella **75**, sub. **46**, cat. **A/7**, int. **4**, piano 2°;
- immobile n.4: foglio **2**, particella **75**, sub. **107**, cat. **C/2**, int. **A**, piano S1
- immobile n.5: foglio **2**, particella **75**, sub. **34**, cat. **C/2**, int.**B**, piano S1,
- immobile n.6: foglio **2**, particella **1848**, sub. **1**, cat. **A/7**, piano T,1,2.

è sostituita dalla **certificazione** del Dott. **Gustavo Trotta**, Notaio in Pagani (Sa), redatta in data 21/06/2017 e depositata in data 14/07/2017 contenente: le generalità anagrafiche dei debitori ([redacted], Sigg. [redacted]), l'ubicazione ed i dati catastali degli immobili pignorati, la quota pignorata (pari a: **1/1 piena proprietà di ciascun immobile**), il quadro sinottico della provenienza e le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni a favore e contro), relative ai beni oggetto di esecuzione ed il periodo ispezionato (dal **23/02/1977**, data atto Not. Gennaro Garzone al **21/06/2017** data di deposito relazione).

Detta certificazione risale sino all'atto di **compravendita** del **23/02/1977** rep. n. **281306** del Dott. **Gennaro Garzone**, Notaio in Napoli (relativo al **terreno** su cui insistono oggi la struttura alberghiera e la palazzina in cui ricadono gli altri beni pignorati), registrato a Napoli, in data 09/03/1977 al n. 3295 e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli, il 16/03/1977 ai nn. 6126/5451 (Cfr. All. D.7 - *Atto Not Garzone del 23/02/1977*) per i beni pignorati sub 47, 45, 46, 107 e 34 ed all'atto di **vendita** del **23/07/1992**, rep. n. **11516** della Dott.ssa **Ida D'Ambrosio**, Notaio in Napoli, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, il 29/07/1992 ai nn. 29053/22085 (relativo al **terreno** su cui insiste oggi l'immobile sub 1 part 1848) (Cfr. All. D.10 - *Atto Not. D'Ambrosio del 23/071992*); detti atti risultano essere atti *inter vivos*, trascritti in data antecedente ai venti anni la trascrizione del pignoramento, avvenuta il **26/05/2017**.

La suddetta certificazione **risulta completa**, tuttavia, in merito alla continuità delle trascrizioni, come già esposto nella nota informativa deposita il 26/07/2018, la palazzina in cui ricadono i beni pignorati sub 46, sub 107 e sub 34, prima della vendita dei singoli immobili ai debitori dall'allora società "[redacted]" (avvenuta con atti di vendita del Notaio B. Giusti del 08/11/2006 rep. n. 1797 e rep. n. 1798), risulta essere stata oggetto di trasferimento dalla suddetta società all'attuale "[redacted]" (con atto di scissione del Notaio B. Giusti del 16/01/2006 rep. n. 798) (Cfr. All. D.5 - *Atto di scissione del 16/01/2006*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850f4963818f8b199a91f8eta7

Per la verifica richiesta nel presente quesito, la scrivente ha effettuato apposite ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare di Napoli 2, indagini presso l'Archivio Notarile di Napoli e presso lo studio del Notaio B. Giusti di Napoli (Cfr. All. n.1.3, n.2.3, n.3.3 - *Ispezioni ipotecarie*, All. "D" - *Atti di provenienza*).

In secondo luogo, da una verifica dell'ulteriore documentazione presente in atti, si evidenzia che la certificazione notarile sostitutiva indica i dati catastali attuali e quelli storici (nel ventennio), allegandone anche le relative visure storiche; tuttavia la scrivente, al fine di espletare con completezza il mandato ricevuto, ha provveduto:

- ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Servizi Catastali (ex Territorio):
  - le visure catastali storiche del cespiti pignorati;
  - le planimetrie catastali del cespiti pignorati;
  - le planimetrie catastali precedenti;
  - gli elaborati planimetrici attuali;
  - gli elaborati planimetrici precedenti;
  - l'estratto di mappa catastale terreni;

  (Cfr. All. "C" - *Dati catastali particelle* e All. nn. 1.4, 2.4, 3.4 - *Dati catastali lotti*)

- ad acquisire presso l'Archivio Notarile di Napoli:
  - l'atto di **compravendita** del **23/02/1977** (relativo al **terreno** su cui insistono alcuni beni pignorati), rep. n. **281306** del Notaio Gennaro **Garzone** di Napoli, registrato a Napoli, in data 09/03/1977 al n. 3295 e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 2, il 16/03/1977 ai nn. 6126/5421 (Cfr. All. "D.7" - *Atto Not. Garzone del 23/02/1977*);
  - l'atto di **compravendita** del **03/05/2012** (in favore del debitore [redacted] per il sub **1**), rep. n. **179001** del Notaio **Alfonso Monda** di Napoli, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 2, il 04/05/2012 ai nn. 18786/14474 (Cfr. All." D.8" - *Atto Not. Monda del 03/05/2012*);
  - l'atto **costitutivo di s.r.l.** del **19/12/2008**, rep. n. **110209** del Notaio **Adolfo Branca**, di Napoli (con il quale viene istituita la società "[redacted]", che realizzerà il sub 1), trascritto, presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, il 07/01/2009 ai nn. 407/272 (Cfr. All. D.9 - *Atto Not. Branca del 19/12/2008*);
  - atto di **compravendita** del **23/07/1992**, rep. n. **11516** del Notaio **Ida D'Ambrosio** (relativo al **terreno** su cui è stato poi realizzato il sub 1), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, il 29/07/1992 ai nn. 29053/22085 (Cfr. All. "D.10" - *Atto Not. D'Ambrosio del 23/071992*).

- ad acquisire presso lo Studio del Notaio B. Giusti di Napoli:
  - l'atto di **compravendita** del **02/08/2007**, rep. n. **2750**, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 2, il 09/08/2007, ai nn. 59257/30054 (col quale la società "[redacted] *S.p.Aa*" ha venduto alla società "[redacted]" i cespiti sub 41, sub 40 e 43 poi fusi e divenuti 47, sub 45) (Cfr. All. "D.1" - *Atto Not. Giusti del 02/08/2007*);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638f8b199a91f8ela7

- l'atto di **scissione** del **16/01/2006**, rep. n. **798**, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 2, il 10/02/2006, ai nn. 8387/4851 ed il 26/05/2006 ai nn. 38923/19943 (col quale viene istituita l'attuale società "[redacted]", alla quale viene assegnato tra l'atro i sub 19 e 21 poi fusi nel tempo e divenuti sub 47) (Cfr. All. "D.5" - *Atto di scissione del 16/01/2006*);
- l'**atto di compravendita** del **08/11/2006**, rep. n.**1797**, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 2 il 28/11/2006, ai nn. 88380/42531 (con il quale la precedente società "[redacted]" vende al Sig. [redacted], i sub **107**, sub **46 ex 33**) (Cfr. All. "D.3" - *Atto Not. Giusti del 08/11/2006 rep. n.1797*);
- l'**atto di compravendita** del **08/11/2006**, rep. n.**1798**, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 2 il 28/11/2006, ai nn. 88381/42532 (con il quale la precedente società "[redacted]" vende al Sig. [redacted] il sub **34**) (Cfr. All. "D.4" - *Atto Not. Giusti del 08/11/2006 rep. n.1798*);

come meglio riportato nei paragrafi successivi.

In terzo luogo, l'Esperto rappresenta che il creditore procedente non ha depositato nè la **visura camerale** della società debitrice, nè l'estratto per riassunto dal registro degli atti di **matrimonio** dell'esecutato [redacted], nè il certificato di stato libero dell'esecutato [redacted]. La sottoscritta, pertanto, ha provveduto ad acquisirne copia presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Villaricca (Cfr. All. "B" - *Visura e certificati debitori*). Dagli stessi si evince che: il debitore Sig. [redacted] risulta coniugato con la Sig.ra [redacted] (non esecutata) dal **27/01/2009** in **separazione dei beni** e che in data **21/11/2014** hanno costituito un **fondo patrimoniale** con atto dl Notaio Nunzia Paola Visconti di Roma rep. n.54; il debitore Sig. [redacted] è celibe (Cfr. quesito 5 e quesito 14).

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

Gli immobili oggetto della presente procedura constano in n. **6 immobili** siti in Villaricca (Na), al Corso Europa n. 528: Hotel (BENE N.1); locale autorimessa al piano terra (BENE N.2), appartamento al piano 2° (BENE N.3), deposito al piano seminterrato (BENE N.4), deposito al piano seminterrato (BENE N.5) e Corso Italia n. 297/E: villino unifamiliare (BENE N. 6).

I suddetti beni risultano identificati al N.C.E.U. di Villaricca con i seguenti identificativi catastali ed hanno i seguenti intestatari:

- BENE N.1: SUB **47** (**hotel**):
  foglio **2**, particella **75**, sub. **47**, cat. **D/2**, rend. **€ 53.970,00**, piani **S1**, **T**, **1**, **2**, **3**, **4** (Cfr. All. n. 1.4 - *Dati catastali sub 47*);
  intestato a:
  [redacted]
  per il diritto di **proprietà 1/1**, per:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29650849638181f8b199a9118eta7

atto di **scissione** del **16/01/2006** rep. n. **798** del Notaio **Benedetto Giusti**, di Napoli, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, il 10/02/2006, ai nn. 8387/4851 (in favore di [redacted] - 1^ società nascente dalla scissione) ed il 26/05/2006 ai nn. 38923/19943 (in favore di [redacted] - 2^ società nascente dalla scissione). Si precisa che in detto atto, il bene in questione viene trasferito alla società debitrice con i precedenti identificativi catastali, ovvero con **sub 21** l'hotel e **sub 19** l'area esterna (Cfr. All. "C.32 - *Elaborato planimetrico n. 7 del 03/11/2005*), poi divenuti rispettivamente sub 37 e sub 35 (Cfr. All. "C.3" - *Elaborato planimetrico n. 9 del 13/11/2006*), poi divenuti sub 44 e sub 35 (Cfr. All. "C.3" - *Elaborato planimetrico n. 11 del 18/07/2008*), poi fusi nell'attuale sub 47 (Cfr. All. "C.3" - *Elaborato planimetrico n. 13 del 14/05/2009*).

Pertanto:

- in ordine alla quota di proprietà, nella visura catastale del bene sub 47, la stessa risulta correttamente riportata;
- in ordine al **diritto reali pignorato**, si precisa che il corrispondente diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (intera proprietà) **corrisponde** a quello in titolarità della società esecutata, in forza del sopracitato atto.

Per quanto concerne i **confini,** l'immobile sub 47 confina a:

Nord: con part 75 sub 10, sub 36, sub 50; Sud: con proprietà aliene part 1756 part 1755 e part 253; Est: con sub 42 e sub 38; Ovest con part 1447 di proprietà aliena (Cfr. All. n.1.1 - *Rilievo planimetrico sub 47*).

- BENE N.2: SUB 45:

foglio **2**, particella **75**, sub. **45**, cat. **C/6**, cl. **4**, cons. **58** mq, sup. cat. **63** mq, rend. **€ 158,76** piano **S1** (Cfr. All. n.1.4 - *Dati catastali sub 45*)

intestato a:

[redacted]. con sede in [redacted]

per il diritto di **proprietà 1/1**, per:

averlo realizzato (senza titolo) in data **18/07/2008** su "area di corte", identificata dall'ex sub 35, oggi viale di accesso di pertinenza dell'hotel sub 47 (Cfr. All. n.1.4 - *Visura catastale sub 45* e All."C.3" - *Elaborato Planimetrico n. 10 el 13/11/2006 e n. 11 del 18/07/2008*). Si precisa che il sub 35 (ex sub 19) fu assegnato alla società debitrice con atto di **scissione** del **16/01/2006** rep. n. **798** del Notaio **Benedetto Giusti**, di Napoli.

Pertanto:

- in ordine alla quota di proprietà, nella visura catastale del bene sub 45, la stessa risulta correttamente riportata;
- in ordine al **diritto reale pignorato**, si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (intera proprietà) **corrisponde** a quello in titolarità della società esecutata in forza del sopracitato atto.

Per quanto concerne i **confini,** l'immobile sub 45 confina a:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d2985084963818f8b199a91f8efa7

Nord: con viale di accesso dell'hotel sub 47; Sud: con area di manovra sub 47; Est: con viale di accesso dell'hotel sub 47; Ovest: con part 1447 (Cfr. All. n.1.1 - *Rilievo planimetrico sub 45*).

- BENE N.3: SUB **46 (abitazione)**:

  foglio **2**, particella **75**, sub. **46**, cat. **A/7**, cl. **3**, cons. **12,5** vani, sup. cat. **261** mq, rend. € **1.581,65**, piano 2°, int. **4** (Cfr. All. n.2.4 - *Dati catastali sub 46*);

  intestato a:

  Sig. [redacted]

  per il diritto di **proprietà** 1/1:

  atto di **compravendita** del **08/11/2006** rep. n. **1797** racc. n. 738. del Notaio **Benedetto Giusti**, di Napoli, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, il 28/11/2006, ai nn. 88380/425331 contro la società (originaria) "[redacted]"

  Si precisa, come già esposto nella nota informativa depositata dalla scrivente in data 26/07/2018, che l'intera palazzina in cui ricade il sub 46, prima della sopracitata vendita, era stata già stata oggetto di trasferimento alla suddetta società all'attuale "[redacted]" dalla società (originaria) "[redacted]", per atto di scissione del Notaio B. Giusti del 16/01/2006 rep. n. 798 (Cfr. All. "D.5" - *Atto di scissione del 16/01/2006*) e che tuttavia, non essendo stata la stessa identificata dai singoli subalterni che la costituivano alla suddetta data, non compare tra gli immobili indicati nella nota di trascrizione dell'atto di scissione (Cfr. All. "D.6" - *Nota di trascrizione atto di scissione*).

  Si evidenzia, infine, che nell'atto di compravendita, il bene in questione viene acquistato dal debitore con il precedente identificativo catastale **sub 33**, poi divenuto **sub 46** in data **12/05/2009** a seguito di *ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni* (Cfr. All. n.2.4 - Visura catastale sub 46).

  Pertanto:

  - in ordine alla quota di proprietà, nella visura catastale del bene sub 46, la stessa risulta correttamente riportata;
  - in ordine al **diritto reale pignorato**, si ritiene che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (intera proprietà) **corrisponde** a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto sopracitato di compravendita.

  Per quanto concerne i **confini,** l'immobile sub **46** confina a:

  Nord: con sub 10 e Corso Europa; Sud: con sub 29; Est: con sub 62; Ovest: con sub 28 e viale di accesso al sub 47 (Cfr. All. n.2.1 - *Rilievo planimetrico sub 46)*

- BENE N.4: SUB **107 (deposito)**:

  fg **2** particella **75**, sub. **107**, cat. **C/2**, cl.2, cons. **74** mq, sup. cat. **106** mq, rend. € 171,98, piano S1, int. **A** (Cfr. All. n.2.4 - *Dati catastali sub 107*);

  intestato a:

  Sig. [redacted]

  per il diritto di **proprietà** 1/1:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29350849638 1:8f8b199a91f8efa7

atto di **compravendita** del **08/11/2006** rep. n. **1797** racc. n. 738. del Notaio **Benedetto Giusti**, di Napoli, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, il 28/11/2006, ai nn. 88380/425331 contro la società (originaria) [redacted]

Si precisa anche per il sub 107, che come già esposto nella nota informativa depositata dalla scrivente in data 26/07/2018, l'intera palazzina in cui ricade il sub 107, prima della sopracitata vendita, era stata già stata oggetto di trasferimento alla suddetta società all'attuale "*Hotel* [redacted] dalla società (originaria) "[redacted]", per atto di scissione del Notaio B. Giusti del 16/01/2006 rep. n. 798 (Cfr. All. "D.5" - *Atto di scissione del 16/01/2006*) e che tuttavia, non essendo stata la stessa identificata dai singoli subalterni che la costituivano alla suddetta data, non compare tra gli immobili indicati nella nota di trascrizione dell'atto di scissione (Cfr. All. "D.6" - *Nota di trascrizione atto di scissione*).

Pertanto:

- in ordine alla quota di proprietà, nella visura catastale del bene sub 107, la stessa risulta correttamente riportata;
- in ordine al **diritto reale pignorato**, si ritiene che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (intera proprietà) **corrisponde** a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto sopracitato di compravendita.

Per quanto concerne i **confini**, l'immobile sub **107** confina a:

Nord: terrapieno; Sud: con scala fabbricato e sub 34, di proprietà del debitore [redacted]; Est: con terrapieno; Ovest: con terrapieno (Cfr. All. n.2.1 - *Rilievo planimetrico sub 107*).

- BENE N.5: SUB **34 (deposito)**:

foglio **2**, particella **75**, sub. **34**, cat. **C/2**, cl. 1, cons. **70** mq, sup. cat. **83** mq, rend. € 137,38, piano S1, int.**B** (Cfr. All. n.2.4 - *Dati catastali sub 34*);

intestato a:

Sig. [redacted]

atto di **compravendita** del **08/11/2006** rep. n. **1798** racc. n. 739 del Notaio **Benedetto Giusti**, di Napoli, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, il 28/11/2006, ai nn. 88381/425332 contro la società (originaria) "[redacted]

Si precisa anche per il sub 34, che come già esposto nella nota informativa depositata dalla scrivente in data 26/07/2018, l'intera palazzina in cui ricade il sub 34, prima della sopracitata vendita, era stata già stata oggetto di trasferimento alla suddetta società all'attuale "[redacted] dalla società (originaria) "[redacted]", per atto di scissione del Notaio B. Giusti del 16/01/2006 rep. n. 798 (Cfr. All. "D.5" - *Atto di scissione del 16/01/2006*) e che tuttavia, non essendo stata la stessa identificata dai singoli subalterni che la costituivano alla suddetta data, non compare tra gli immobili indicati nella nota di trascrizione dell'atto di scissione (Cfr. All. "D.6" - *Nota di trascrizione atto di scissione*).

Pertanto:

- in ordine alla quota di proprietà, nella visura catastale del bene sub 34, la stessa risulta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638181 8b199a911 8e1a7

correttamente riportata;

- in ordine al **diritto reale pignorato**, si ritiene che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (intera proprietà) **corrisponde** a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto sopracitato di compravendita.

Per quanto concerne i **confini**, l'immobile sub **34** confina a:
Nord: con sub 107 di proprietà del debitore Sig. [redacted]; Sud: con sub 31; Est con terrapieno; Ovest: con scala del fabbricato (Cfr. All. n.2.1 - *Rilievo planimetrico sub 34*).

- BENE N.6: SUB **1** (**abitazione**):

foglio **2**, particella **1848**, sub. **1**, cat. **A/7**, cl. **3**, cons. **10,5** vani, sup. cat. **226** mq, rend. € 1.328,59, piano **T, 1, 2** (Cfr. All. n.3.4 - *Dati catastali sub 1*);
intestato a:
Sig. [redacted]
atto di **compravendita** del **03/05/2012** rep. n. **179001** racc. n. 36393 del Notaio **Alfonso Monda**, di Napoli, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, il 04/05/2012, ai nn. 18786/14474 contro la società [redacted] (Cfr. All. "D.8" - *Atto Not. Monda del 03/05/2012*).
Pertanto:

- in ordine alla quota di proprietà, nella visura catastale del bene sub 1, la stessa risulta correttamente riportata;
- in ordine al **diritto reale pignorato**, si ritiene che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (intera proprietà) **corrisponde** a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto sopracitato di compravendita.

Per quanto concerne i **confini**, l'immobile sub **1** confina a:
Nord: con part 1847; Sud: con part 1849; Est con part 1447; Ovest: con part 1430 (Cfr. All. n.3.1 - *Rilievo planimetrico sub 1*).

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa dei diritti dei seguenti beni:

IMMOBILE	piano	cat.	cl.	cons.	sup. cat.	rend.	proprietà attuale	quota	provenienza
SUB 47	S1, T, 1,2,3,4 (di fatto T,1,2,3,4,5)	D/2	--	----	----	€ 53.970,00	[redacted]	1/1	dal 16/01/2006 data atto di scissione
SUB 45	S1 (di fatto terra)	C/6	4	58 mq	63 mq	€ 158,76	[redacted]	1/1	realizzato su area ex sub 35 in data 18/07/2008
SUB 46	2°	A/7	3	12,5 vani	261 mq	€ 1.581,65	[redacted]	1/1	dal 08/11/2006 data atto di compravendita rep. n. 1797

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362029850849638181f8b199a91f8e1a7

SUB 107	S1	C/2	2	74 mq	106 mq	€ 171,98	[redacted]	1/1	dal 08/11/2006 data atto di compravendita rep. n. 1797
SUB 34	S1	C/2	1	70 mq	83 mq	€ 137,38	[redacted]	1/1	dal 08/11/2006 data atto di compravendita rep. n. 1798
SUB 1	T, 1, 2	A/7	3	10,5 vani	226 mq	€ 1.328,59	[redacted]	1/1	dal 03/05/2012 data atto di compravendita

In ordine ad **eventuali difformità dei dati di identificazione catastale** riportati nell'atto di pignoramento rispetto a quelli in atti al catasto, non sussistono difformità (Cfr. All. nn.1.4, 2.4, 3.4, - *Dati catastali lotto 1, lotto 2, lotto 3*).

In ordine ad **eventuali procedure di espropriazione per pubblica utilità**, si precisa che i beni oggetto di pignoramento **non risultano** interessati da procedure.

In ordine al numero di lotti vendibili, in considerazione dello sviluppo planimetrico, dell'autonomia strutturale e catastale di ciascun bene pignorato, della loro ubicazione, si ritiene che gli stessi risultino **vendibili in un n. 3 lotti indipendenti, così identificati:**

- **LOTTO N.1: sub 47 hotel + sub 45 autorimessa (Corso Europa n. 528)**
- **LOTTO N.2: sub 46 abitazione + sub 107 deposito + sub 34 deposito (Corso Europa n. 528)**
- **LOTTO N.3: sub 1 abitazione (Corso Italia n. 297/E)**

Al fine dell'esatta **individuazione dei fabbricati interessati**, in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento, si riportano di seguito: un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI, nonché una sovrapposizione dei due elaborati, così come richiesto nel presente quesito (Cfr. All. "C" - *Dati catastali* e All. "F" - *Grafici di inquadramento*):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638181f8b199a9118efa7



Figura n.1: Ortofoto

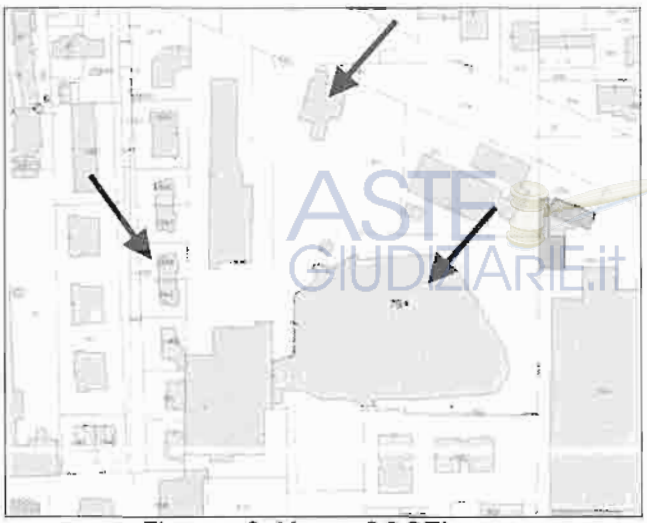

Figura n.2: Mappa SOGEI


Figura n.3: Sovrapposizione ortofoto/mappa SOGEI

Dall'esame delle stesse si evince che i fabbricati part 75 e part 1898 sono regolarmente immessi in mappa ed insistono sulle particelle 75 del fg 2 del NCT di Villaricca, alle quali gli stessi risultano aggraffati. In particolare:

- la particella 75 risulta, dunque, un "ente urbano" dal 10/02/1986 (Cfr. All. "C" - *Visura catastale part 75*);
- la particella 1848 risulta, dunque, un "ente urbano" dal 04/05/2010 (Cfr. All. "C" - *Visura part 1848*).

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

I beni oggetto della presente procedura consistono in n. **6 immobili** destinati rispettivamente:

- BENE N. 1: sub 47 hotel su 6 livelli
- BENE N. 2: sub 45 locale autorimessa alpiano terra (del complesso alberghiero)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638186f8b199a91f8efa7

- BENE N. 3: sub 46 abitazione al 2°piano della palazzina presente all'ingresso del complesso alberghiero sito in Corso Europa n. 528 Villaricca (Na)
- BENE N.4: SUB 107 deposito al piano seminterrato della palazzina presente all'ingresso del complesso alberghiero sito in Corso Europa n. 528 Villaricca (Na)
- BENE N.5: SUB 34 deposito al piano seminterrato della palazzina presente all'ingresso del complesso alberghiero sito in Corso Europa n. 528 Villaricca (Na)
- BENE N. 6: SUB 1 abitazione su tre livelli sita in Corso Italia n. 297/E

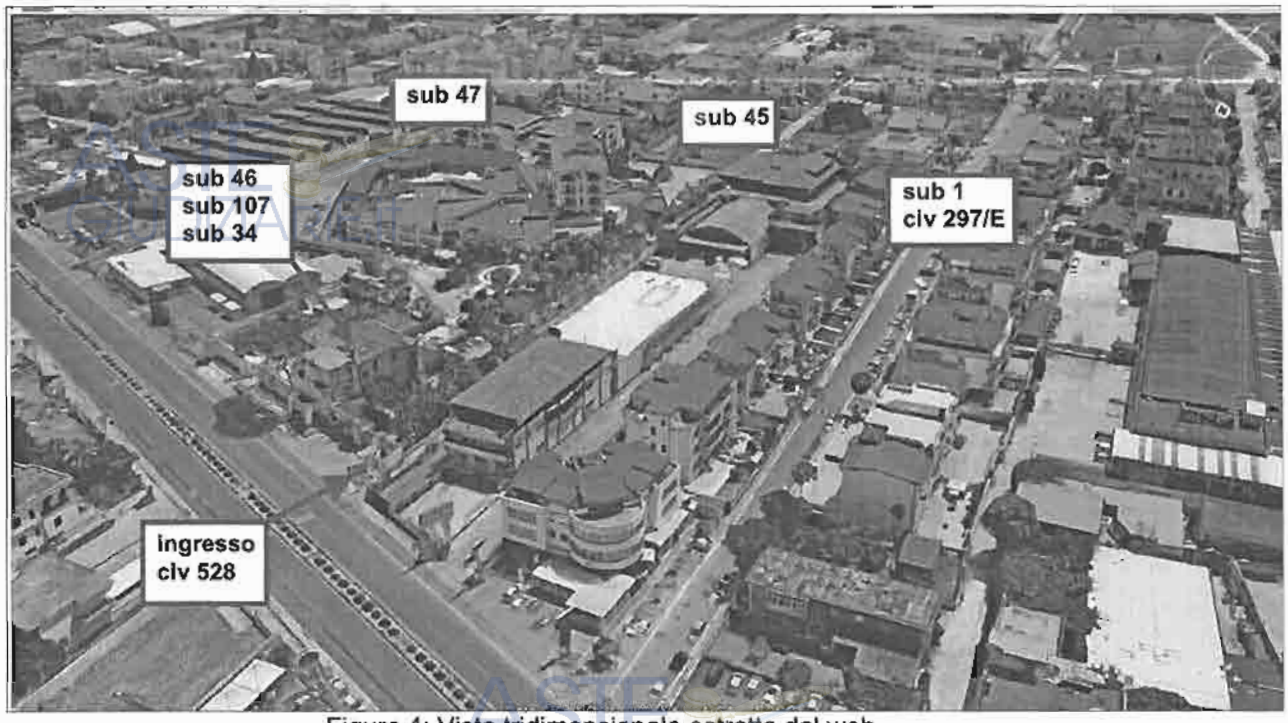


Figura 4: Vista tridimensionale estratta dal web

BENE N.1: SUB **47 HOTEL**

L'immobile in esame (Cfr. All. n.1.1 - *Rilievo planimetrico sub 47* e All. n.1.2 - *Documentazione fotografica sub 47*) consta in una **struttura alberghiera**, avente accesso diretto dal civ. 528 del Corso Europa, attraverso una porzione di suolo, identificata dalla particella sub 10, non oggetto di pignoramento. Lo stesso:

- presenta un ampio viale d'accesso, di pertinenza del bene, caratterizzato da aiuole e palme;
- risulta costituito da 6 livelli fuori terra, ed in particolare:
  - da un piano terra (catastalmente identificato come "seminterrato"), di vaste dimensioni, al quale sono ubicati: un atrio di ingresso (amb. n.1), una sala d'ingresso di ampie dimensioni e di forma irregolare (amb. n.2), la ricezione (amb. n.3), una sala congressi (amb. n.4), gli uffici amministrativi (amb. n.5), due sale per ricevimenti di grandi dimensioni (amb.n 6 e n.7), una sala ristorazione di ridotte dimensioni (amb.n.8), l'area bar (amb. n.9), numerosi locali wc a servizio delle sale per ricevimenti e convegni (amb. n.10), ampi locali deposito (amb. n.11-16), la cucina di grandi dimensioni (amb. n.17-19), gli spogliatoi ed i locali wc per il personale (amb.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638f8b199a91f8e1a7

n. 20), un locale ripostiglio per biancheria (amb. n.21), locali disimpegno e locali tecnici (amb. n.22); una scala e due ascensori, presenti nella sala d'ingresso, conducono ai piani superiori;

- da un primo piano (catastalmente identificato come piano "terra"), di vaste dimensioni, costituito da un disimpegno di ampie dimensioni (amb. n.23), due ampie sale per ricevimenti (amb. n. 24, 25), un ampio terrazzo, anch'esso destinato alle attività di ricevimento (amb. n.26), una sala per ricevimenti caratterizzata da una copertura in plexiglass e ampie vetrate (amb. n.27) ed una cucina di grandi dimensioni (amb. n.28, 29), caratterizzata da un montacarichi esterno che collega detto livello con il piano terra (catastalmente "seminterrato");
- da quattro livelli (piano terzo, quarto, quinto e sesto, catastalmente identificati come piani "primo", "secondo", "terzo" e "quarto"), ai quali sono ubicate le camere dell'albergo, disposte in maniera simmetrica rispetto ad un corridoio centrale; in particolare, ai livelli terzo, quattro e quinto sono presenti, per ciascun livello n. 16 camere; al sesto livello, invece, sono vi sono 8 camere di maggiori dimensioni, per un totale di 55 camere;
- presenta, altresì, un'ampia area destinata a parcheggio di pertinenza;
- presenta un secondo ingresso da una traversa che si diparte dal Corso Italia;
- versa in uno stato di conservazione **"buono"**, per quanto concerne gli ambienti destinati alle zone di rappresentanza ed, in particolare, a sala d'ingresso, a sala per ricevimenti/convegni, a zona bar; gli ambienti destinati a cucina e deposito versano in **"normale"** stato di conservazione; le camere versano, in generale, in **"buono"** stato di conservazione, tuttavia, alcune camere del quarto piano (sesto livello fuori terra), versano in stato di conservazione "**scarso**" per copiose infiltrazioni (in atto al momento degli accessi) nel solaio di copertura, che si presenta, pertanto, danneggiato nell'intradosso, con evidenti macchie di umidità e distacchi della controsoffittatura; dette camere, difatti, al momento degli accessi, risultavano impraticabili. Inoltre, diverse macchie di infiltrazioni sono state riscontrate in prossimità degli intradossi del cornicione a copertura dei balconi delle camere del quarto piano (sesto livello). Infine, il primo piano destinato alle camere (terzo livello fuori terra) versa, invece, in uno **"scarso"** stato di manutenzione;
- risulta **occupato** dalla società debitrice [redacted]

Si riporta di seguito alcune fotografie ed una planimetria del bene pignorato redatta a seguito del rilievo eseguito sui luoghi:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638f8f8b199a91f8efa7










ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 382d29850849638181f8b199a9118efa7










ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638 16f8b199a9118e1a7



Figure nn. 5 -31: Alcuni ambienti del sub **47** stato dei luoghi

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638186b199a91f8e1a7

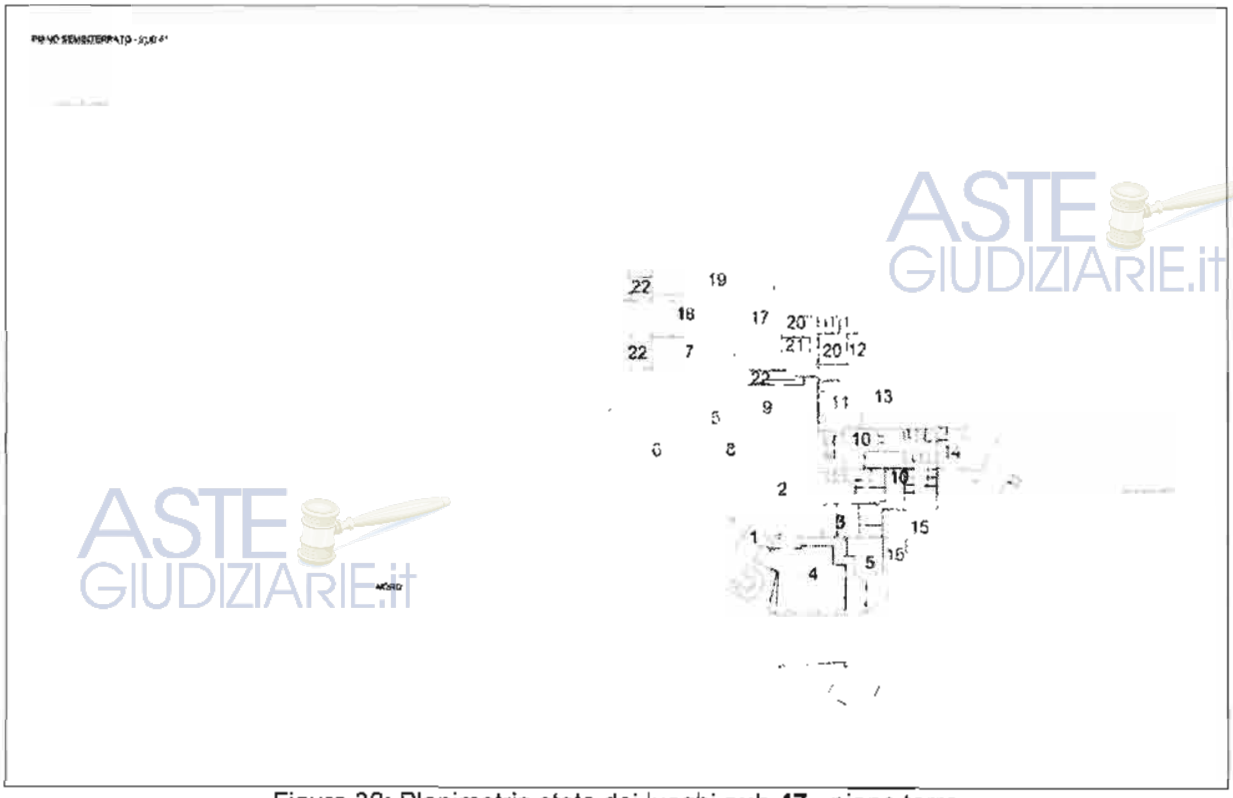


Figura 32: Planimetria stato dei luoghi **sub 47** - piano terra

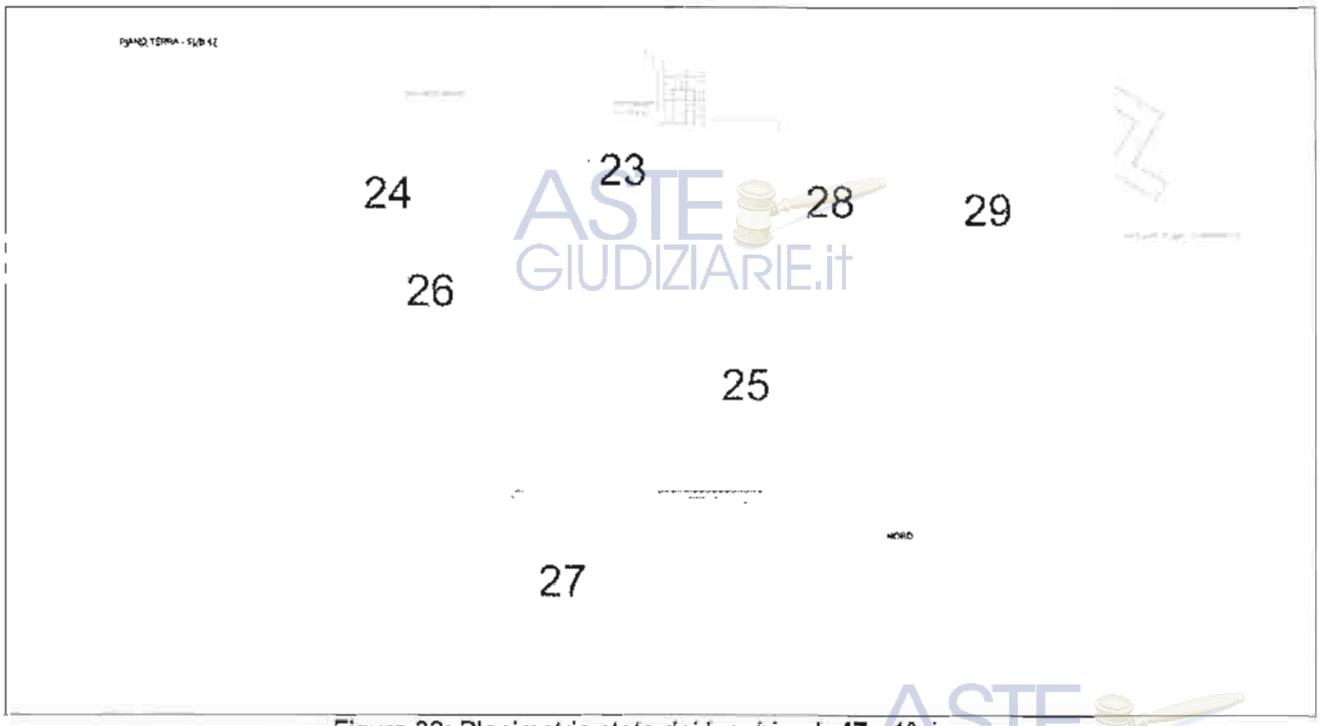


Figura 33: Planimetria stato dei luoghi **sub 47** - 1° piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849538 18f8b199a91f8efa7

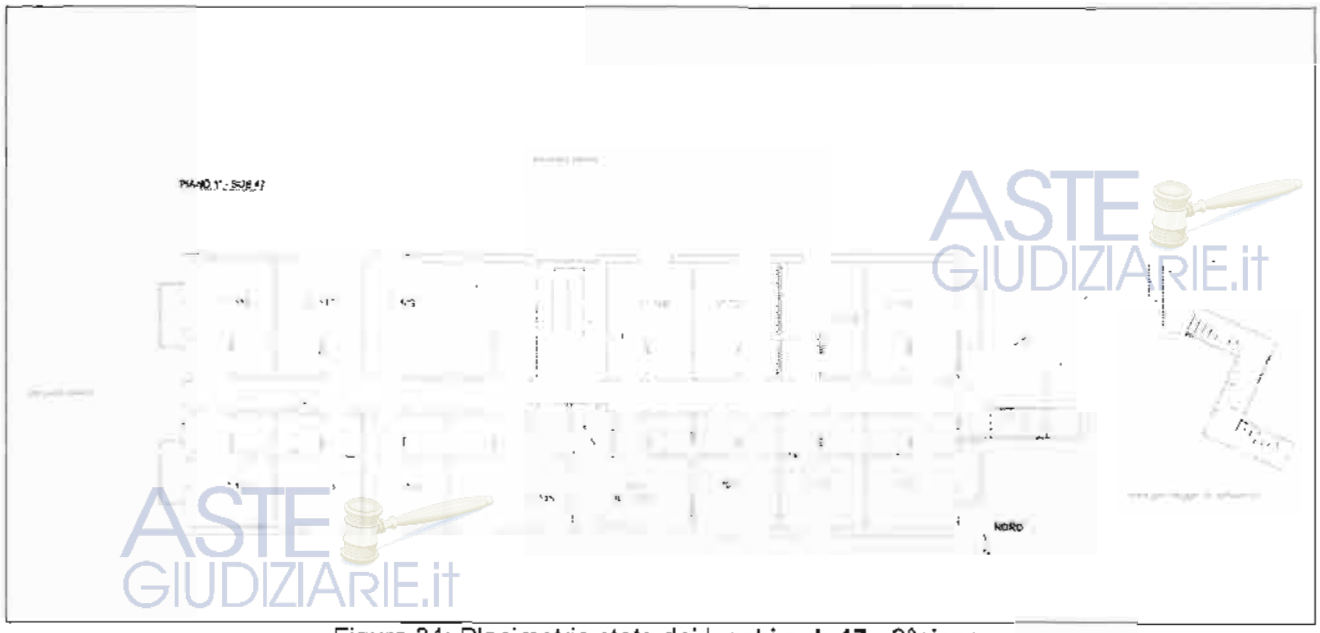


Figura 34: Planimetria stato dei luoghi **sub 47** - 2°piano



Figura 35: Planimetria stato dei luoghi **sub 47** - 3°piano



Figura 36: Planimetria stato dei luoghi **sub 47** - 4°piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d2985084958381f8b199a91f8e1a7

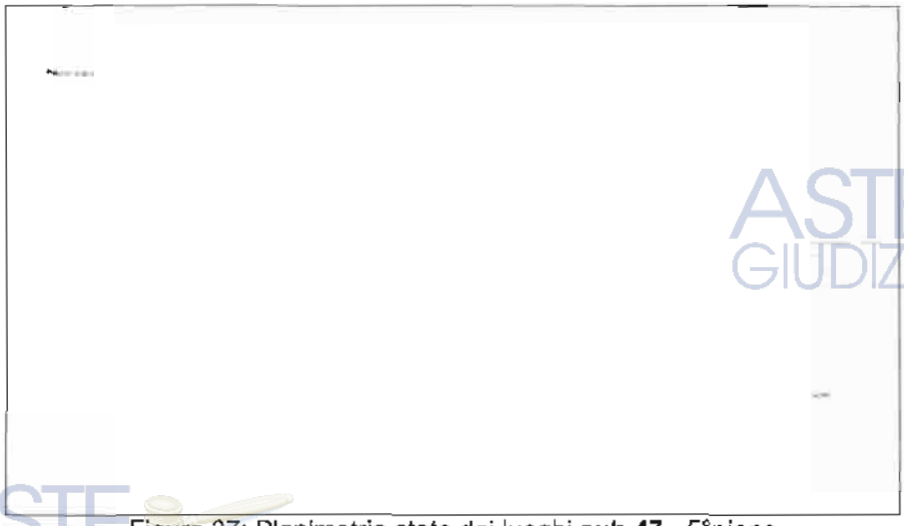


Figura 37: Planimetria stato dei luoghi **sub 47** - 5°piano

Dal sopralluogo effettuato, e da un confronto con la planimetria catastale dell'immobile, estratta dall'Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Villaricca - ex Agenzia del Territorio, e risalente al **14/05/2009** (Cfr. quesito n.3) è emersa una sostanziale conformità a meno di:

a) alcuni interventi diversa distribuzione degli spazi interni, al **piano terra**, effettuata mediante l'eliminazione di tramezzature e la realizzazione di nuove murature con relativi varchi di accesso;
b) una diversa sagoma della scala antincendio esterna;
c) l'apertura di alcuni varchi di collegamento con subalterni non oggetto di pignoramento

Non si riscontrano difformità per i pianidestinati alle camere.

Per un'immediata comprensione si riporta un confronto tra lo stato dei luoghi e la suddetta planimetria catastale (Cfr. quesito n.3).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d2985084963818f8b199a9118e1a7

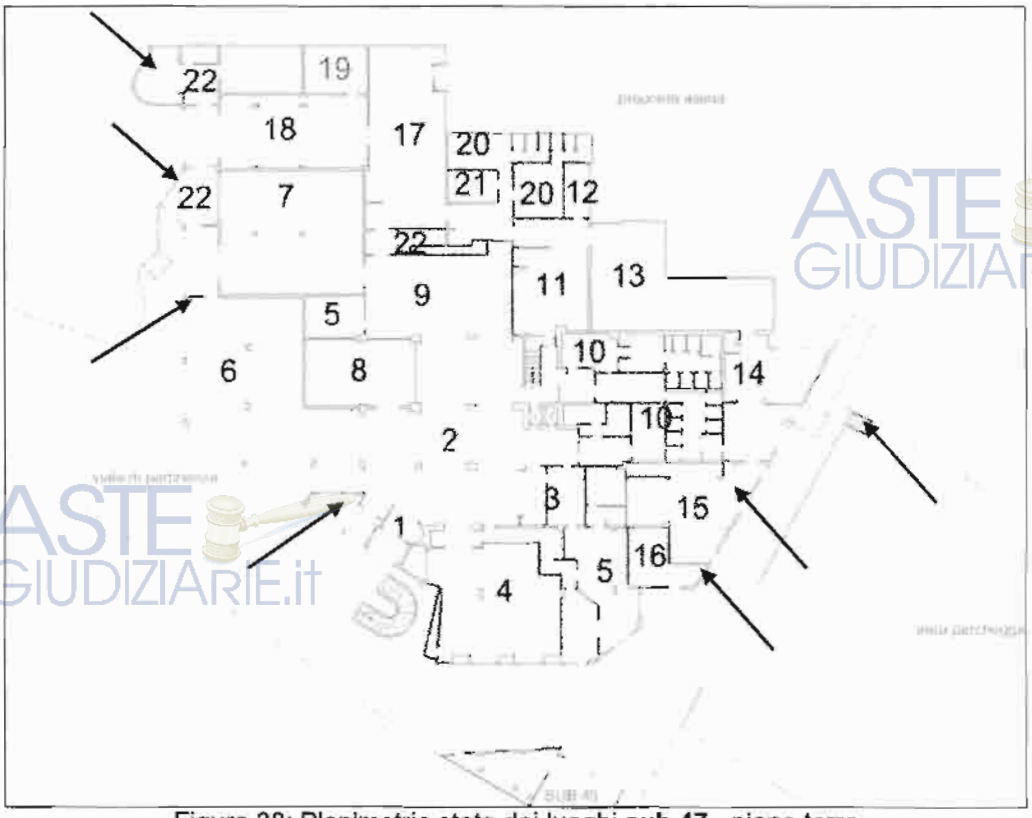


Figura 38: Planimetria stato dei luoghi **sub 47** - piano terra

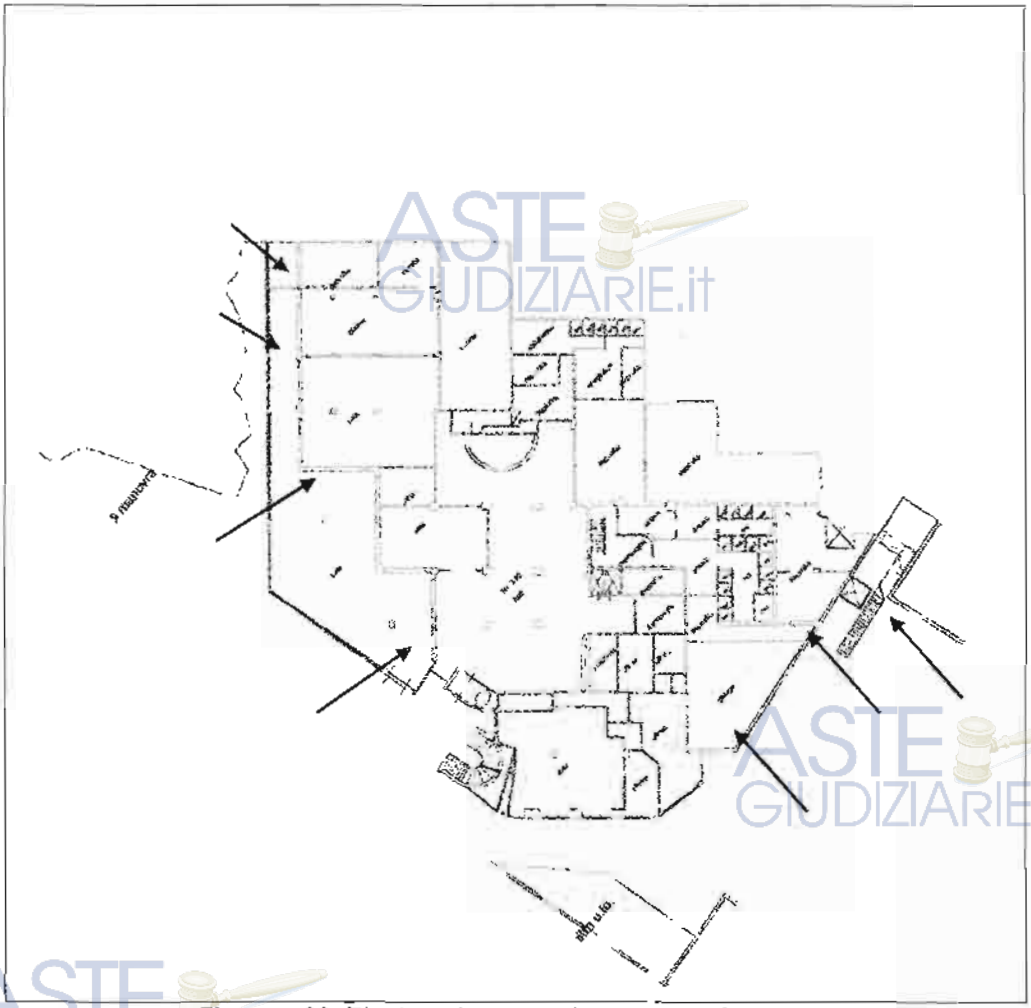


Figura n.39: Planimetria catastale **sub 47** - piano terra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638188b199a91f8efa7

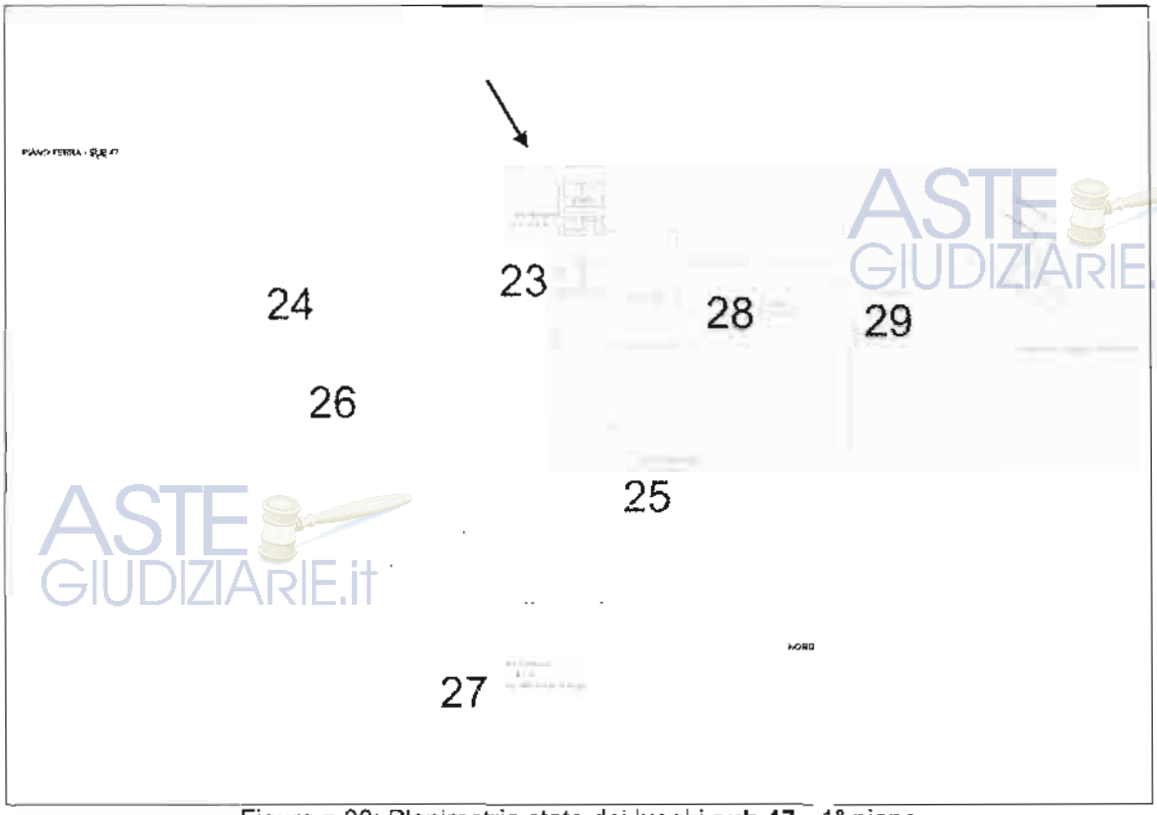


Figura n.38: Planimetria stato dei luoghi **sub 47** - 1° piano

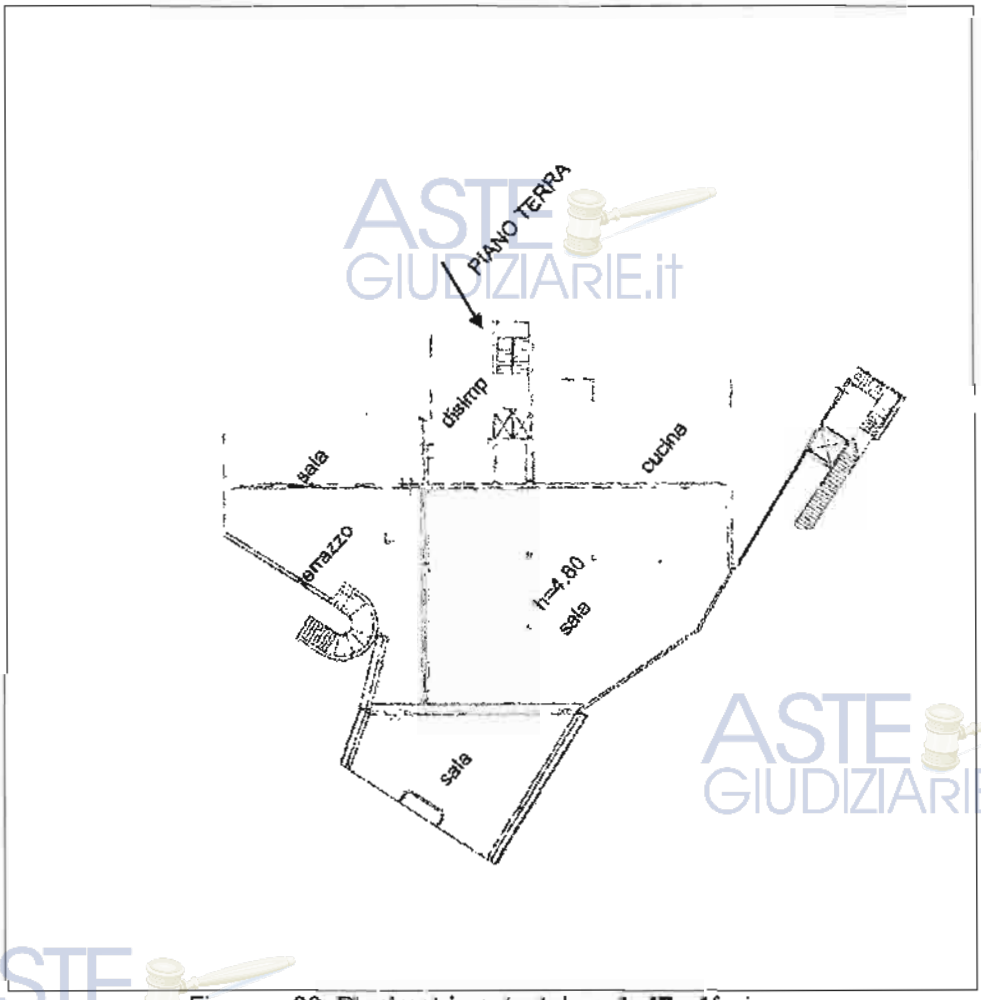


Figura n.39: Planimetria catastale **sub 47** - 1° piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638186b199a9118e6a7



Figura n.40: Planimetria stato dei luoghi **sub 47** - 2° piano

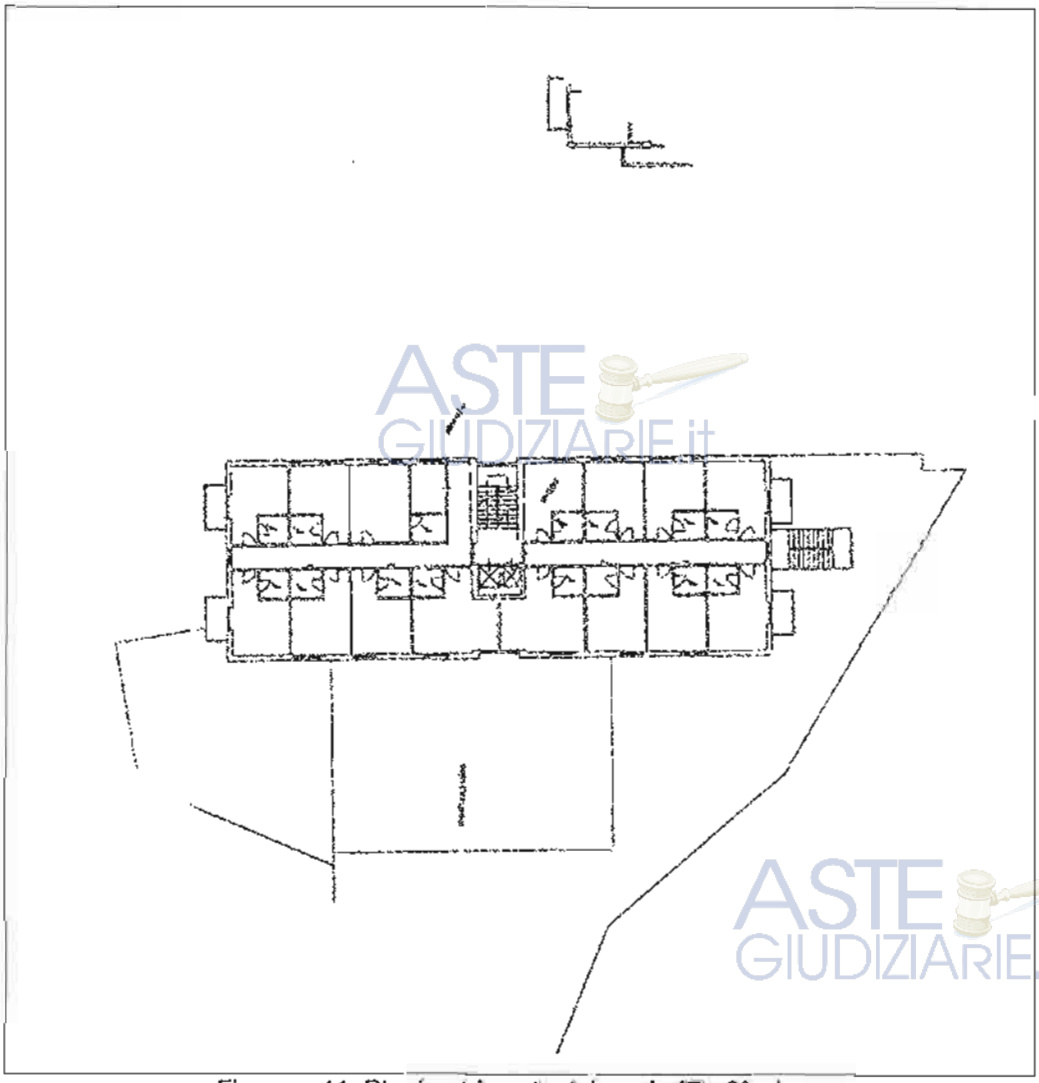


Figura n.41: Planimetria catastale **sub 47** - 2° piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638 18f8b199a9118e1a7

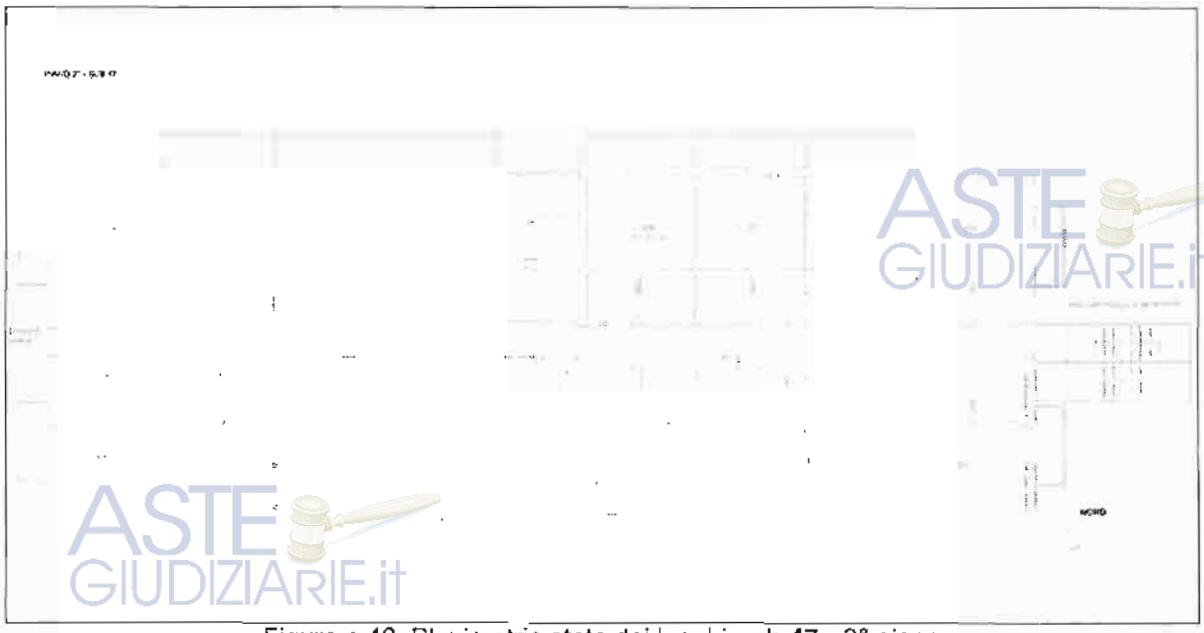


Figura n.42: Planimetria stato dei luoghi **sub 47** - 3° piano

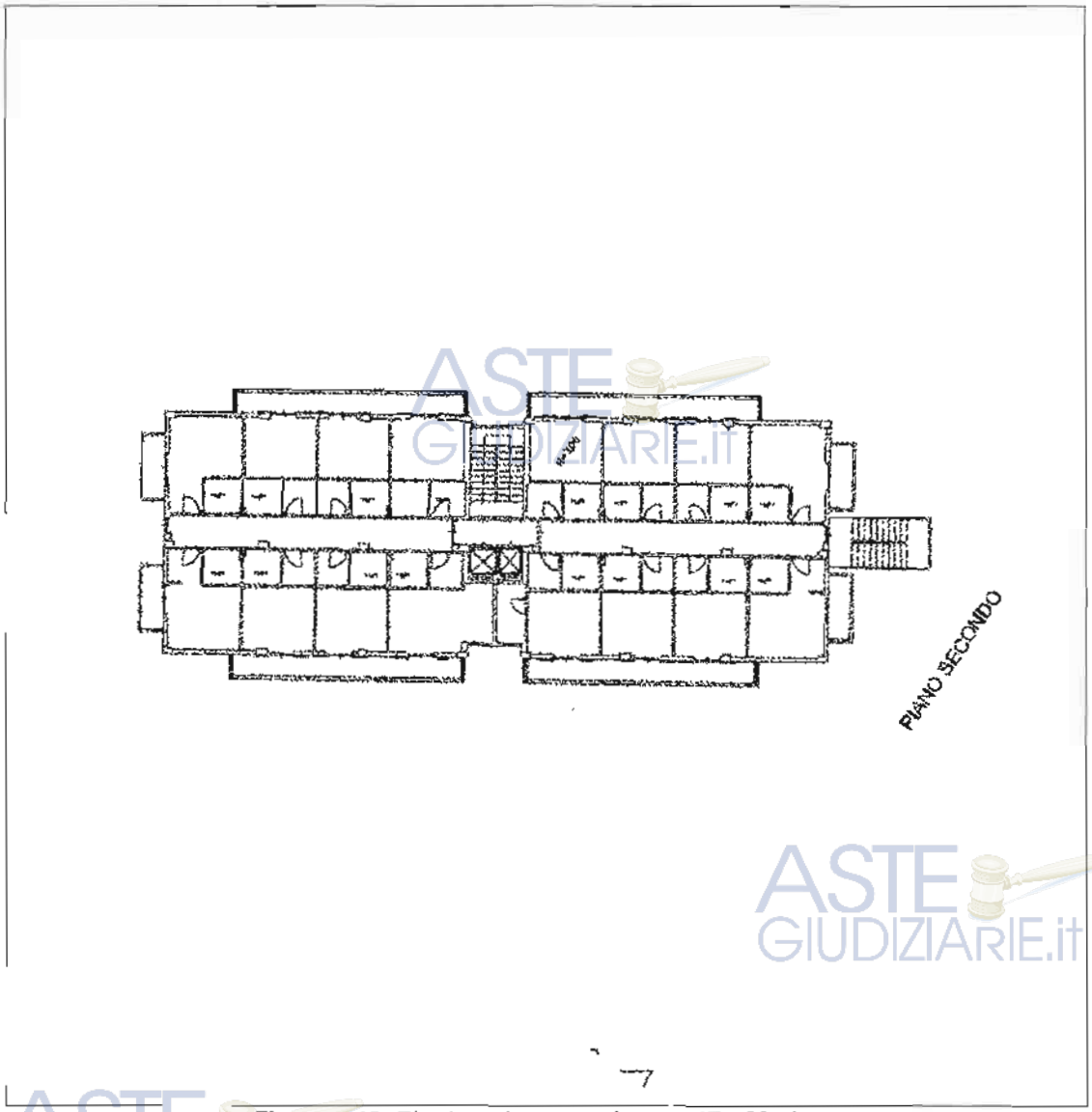


Figura n.43: Planimetria catastale **sub 47** - 3° piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d2985084963818f8b199a9118e1a7



Figura n.44: Planimetria stato dei luoghi **sub 47** - 4° piano

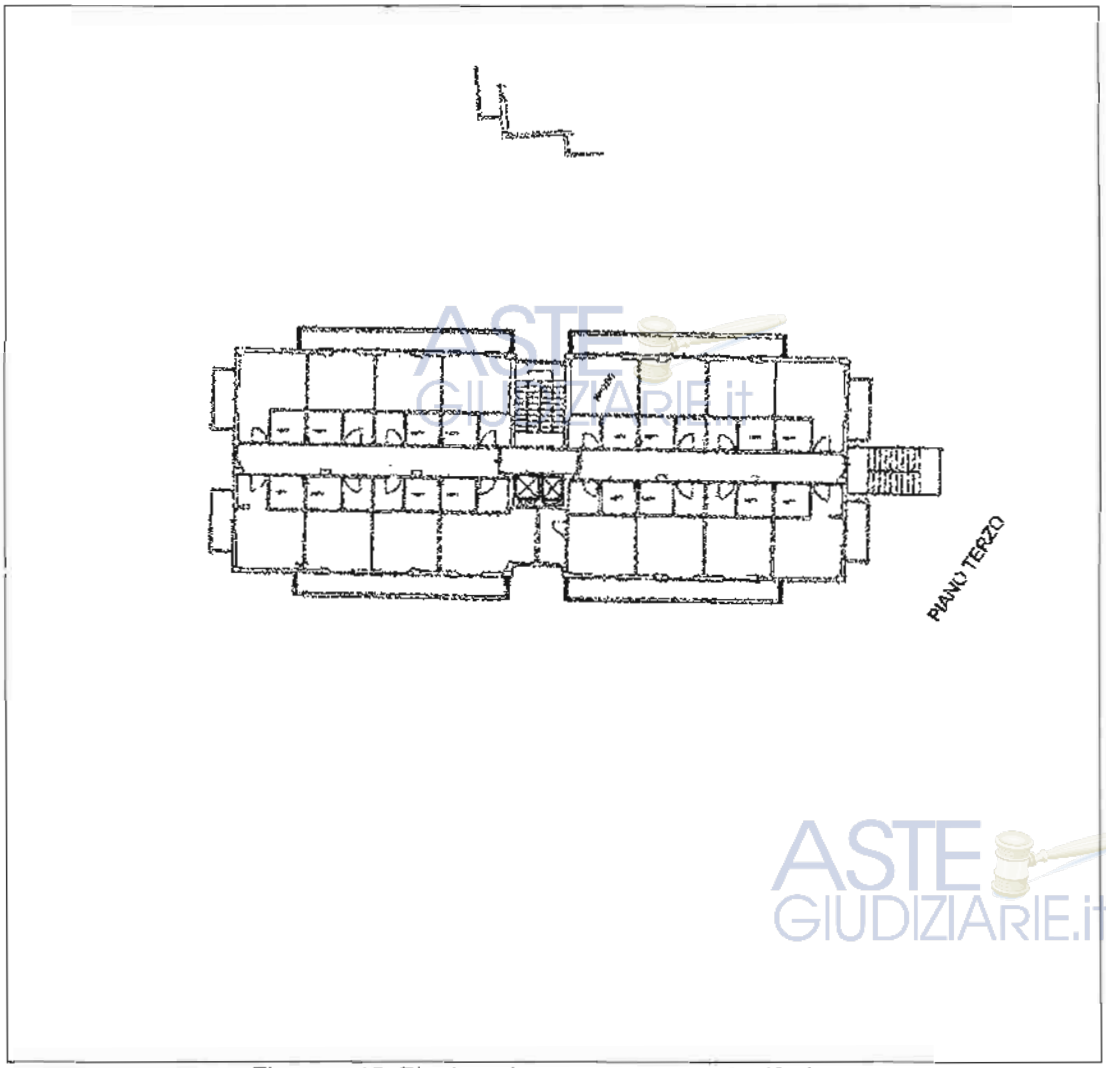


Figura n.45: Planimetria catastale **sub 47** - 4° piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638181f8b199a91f8efa7

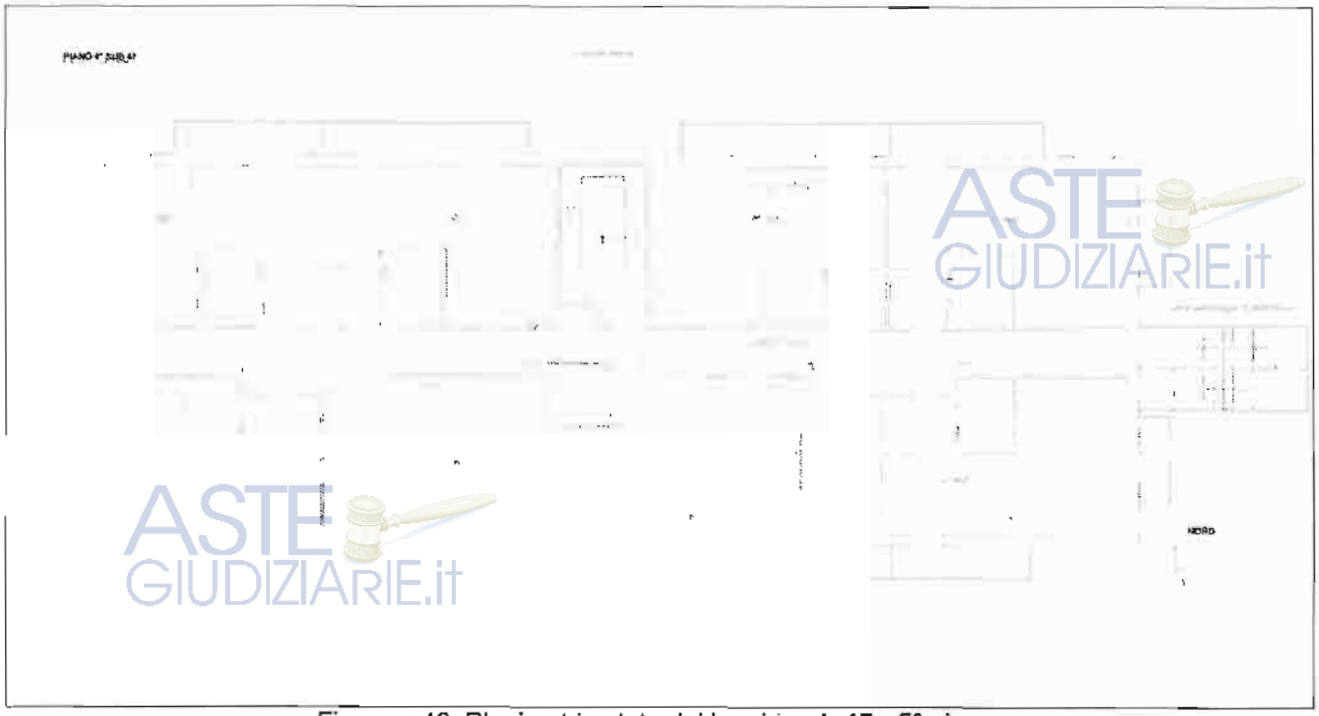


Figura n.46: Planimetria stato dei luoghi **sub 47** - 5° piano

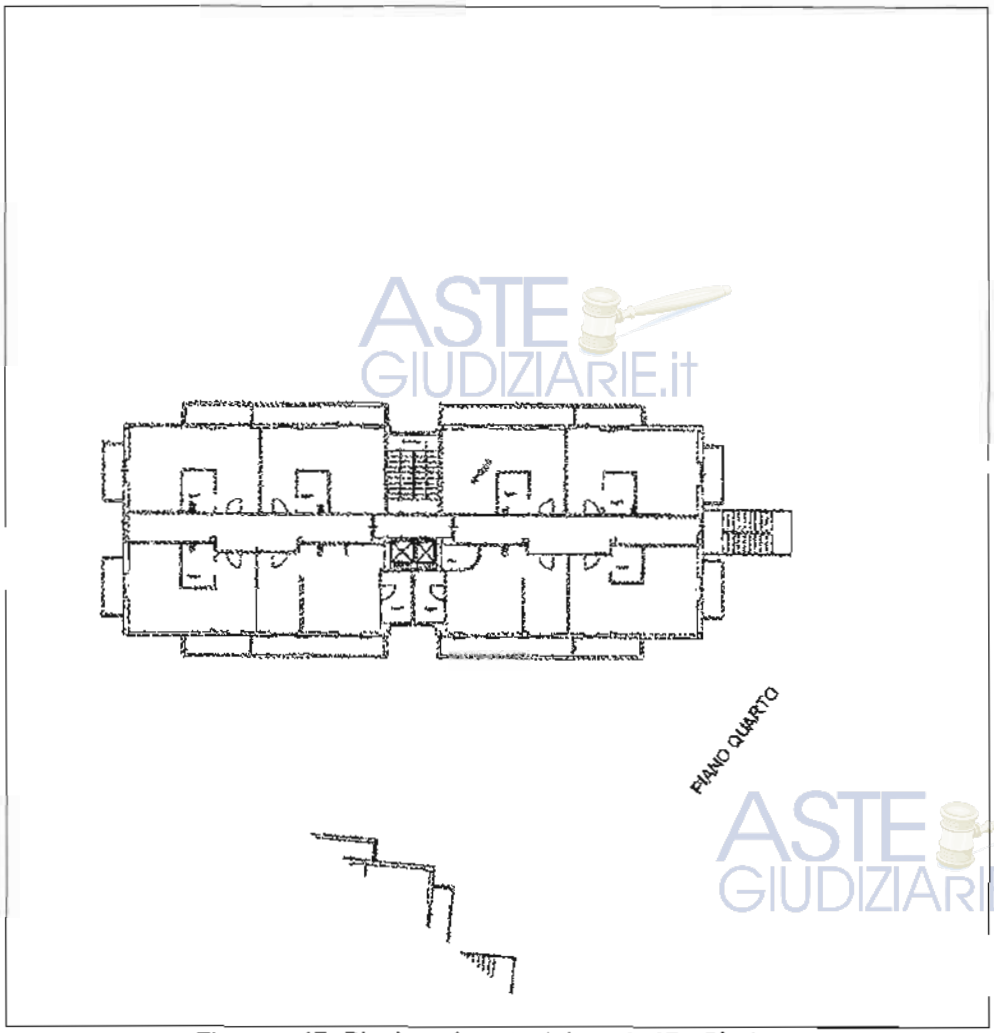


Figura n.47: Planimetria catastale **sub 47** - 5° piano

A seguito del rilievo effettuato (Cfr. All. n.1.1 – *Rilievo planimetrico sub 47*), è stato eseguito il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 382d29850849638118f8b199a911f9efa7

calcolo della superficie commerciale dell'immobile, quale somma della "superficie utile" (integrata delle murature esterne perimetrali e, in misura ponderata, di quelle esterne comuni, con esclusione delle murature interne portanti), e della superficie "non residenziale" dei balconi, delle aree esterne, inteso nel presente lotto come pertinenza della struttura alberghiera (Cfr. Codice delle Valutazioni immobiliari), come meglio indicato di seguito:

Sup. comm. $_{\text{sub 46}}$ = 4.425,82 mq + (182,66 mq x 0,30) + (173.06 mq x 0,35) + (25 mq x 0,10) + (511,62 x 0.02)+ (28.45 x 0.25)=

= 4.425,82 mq + 54,80 mq + 60,55 mq + 2,50 mq + 10,23 mq +7,10 mq =

4.561,00 mq

4.425,82 mq = superficie "lorda" piani hotel
182.66 mq = superficie balconi piani camere
173.00 mq= superficie terrazzo piano primo
28.45 mq= spazio esterno piano terra
536,62 mq= viale di ingressoe area parcheggio
0,30 = coefficiente di omogeneizzazione per balconi
0,35 = coefficiente di omogeneizzazione per terrazzo a livello
0,10 - 0,02 = coefficiente di omogeneizzazione per corte (10% applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%)

Si precisa che la particolare destinazione d'uso del suddetto immobile **non è previsto l'attestato di prestazione energetica**.

LOTTO N.2: SUB **45**:

L'immobile in esame (Cfr. All. n.1.1 - *Rilievo planimetrico sub 45* e All. n.1.2 - *Documentazione fotografica sub 45*) consta in una **locale autorimessa**, sito al piano terra, avente accesso dall'ampio viale di pertinenza [redacted] (identificato dal sub 47, ulteriore bene oggetto della presente procedura espropriativa), che si diparte dal Corso Europa, dopo aver attraversato una porzione di suolo, identificata dalla particella sub 10, non oggetto di pignoramento. Si precisa che catastalmente il bene sub 45 risulta essere identificato al "piano seminterrato", tuttavia, di fatto è ubicato al piano "terra". Lo stesso:

- risulta suddiviso in due porzioni: in un locale box auto ed un annesso locale tecnico;
- la porzione destinata a box auto presenta una **superficie calpestabile** interna di circa **34.00 mq,** mentre la parte destinata a locale tecnico presenta una superficie calpestabile interna di circa **24,00 mq;**
- presenta finiture interne "normali"; presenta una pavimentazione in malta bituminosa, la pozione destinata a box auto presenta serrande in ferro, mentre la parte destinata a locale tecnico presenta una porta in ferro di accesso dal viale del sub 47 ed una porta in ferro di accesso dal box auto;
- versa in stato di conservazione "**normale**"; in particolare il locale tecnico presenta una scarsa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638181f8b199a9118e1a7

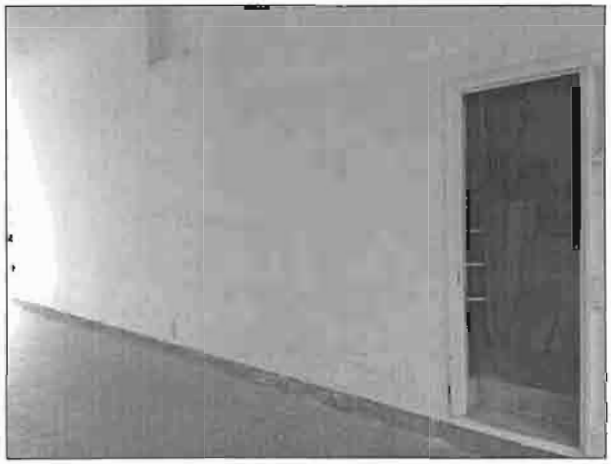
manutenzione;

- la parte destinata a locale box auto risulta **occupato** dalle auto dei debitori mentre, nel locale tecnico sono ubicati impianti a servizio della struttura alberghiera.

Si riportano di seguito alcune fotografie ed una planimetria del bene pignorato redatta a seguito del rilievo eseguito sui luoghi:








ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638181f8b199a911f3e1a7




Figura n. 48 - 55: Alcuni ambienti dell'immobile pignorato **sub 45**



Figura n.56: Planimetria stato dei luoghi sub **45**

Dal sopralluogo effettuato, e da un confronto con la planimetria catastale dell'immobile, preventivamente estratta dall'Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - ex Agenzia del Territorio, e risalente al **18/07/2008**, è stata riscontrata **una sostanziale conformità, a meno di** (Cfr. quesito n.3):

a) una porta di accesso al locale tecnico dal viale di pertinenza del sub 47;
b) una diversa chiusura del lovale box auto;
c) un diverso posizionamento della porta di accesso al locale tecnico dall box auto.

Per un'immediata comprensione si riporta un confronto tra lo stato dei luoghi e la suddetta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d2985084963818f8b199a91f8e1a7

planimetria catastale (Cfr. quesito n.3).



Figura n.57: Planimetria stato dei luoghi sub **45**



Figura n. 58: Planimetria catastale **sub 45**

A seguito del rilievo effettuato (Cfr. All. n.2.1 – *Rilievo planimetrico sub 45*), è stato eseguito il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, quale somma della "superficie utile" (integrata delle murature esterne perimetrali e, in misura ponderata, di quelle esterne comuni, con esclusione delle murature interne portanti), pari a: (Cfr. Codice delle Valutazioni immobiliari)

Sup. comm.$_{sub\ 45}$ = 63.00 mq

Si precisa che per la destinazione d'uso del suddetto immobile **non è previsto l'attestato di prestazione energetica.**

LOTTO N.2: SUB **46**

L'immobile in esame, consta in un **abitazione** (Cfr. All. n.2.1 - *Rilievo planimetrico sub 46* e All. n.2.2 - *Documentazione fotografica sub 46*), posta al secondo piano del fabbricato sito al Corso Europa n. 528, Villaricca (Na). Detto fabbricato, al quale è possibile accedere dall'ingresso [redacted] (ulteriore bene oggetto della presente procedura esecutiva), dopo aver attraversato una porzione di suolo, identificata dalla particella sub 10, non oggetto di pignoramento, è ubicato alla sinistra, per chi vi entra, dell'ampio viale di pertinenza della struttura alberghiera; risulta costituito da 3 livelli fuori terra, ed un piano seminterrato e versa in uno stato di conservazione "buono" ad eccezione del piano seminterrato che versa in condizioni "fatiscente".

Il cespite, al quale è possibile accedere mediante un ascensore in acciaio e vetro a servizio esclusivo del bene, nonché dal portoncino del fabbricato che immette in un androne comune all'abitazione posta al piano terra di proprietà aliena e che conduce alla scala a servizio unicamente all'unità pignorata:

- e' costituito da: un ampio soggiorno con terrazzo, un ripostiglio di ridotte dimensioni in prossimità dell'ingresso, una cucina con annesso vano lavanderia con balcone e terrazzo in comune con il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638186b199a916efa7

soggiorno, un locale wc (wc n.1), un corridoio di ampie dimensioni, un'ampia camera da letto con bagno (wc n.2) e cabina armadio, un ulteriore corridoio, due camere da letto con relative cabine armadio ed un ulteriore locale wc (wc n.3);

- versa in uno stato di conservazione **"buono"**;
- presenta finiture "buone" ed in particolare: una pavimentazione realizzata in parte con piastrelle in gres ed in parte in parquet; infissi in pvc, in parte con serrande automatiche, in parte con napoletane in ferro; le porte interne sono in legno; le pareti si presentano tinteggiate, ad eccezione della cucina e dei locali wc che presentano pareti rivestite con plastrelle di ceramica;
- presenta l'impianto idrico, elettrico, gas e di riscaldamento; sono presenti, altresì, n.3 split nel soggiorno, in cucina e nella camera da letto più ampia;
- **risulta occupato** dal debitore [redacted], che vi abita unitamente alla moglie [redacted] ed ai propri figli minorenni, così come accertato dal certificato di stato di famiglia acquisito dalla scrivente.
- presenta una **superficie calpestabile** interna di circa **227,85 mq** ed un'altezza interna variabile da 2.70 m a 3.10 m nella cucina;

Si riportano di seguito alcune fotografie ed una planimetria del bene pignorato redatta a seguito del rilievo eseguito sui luoghi :







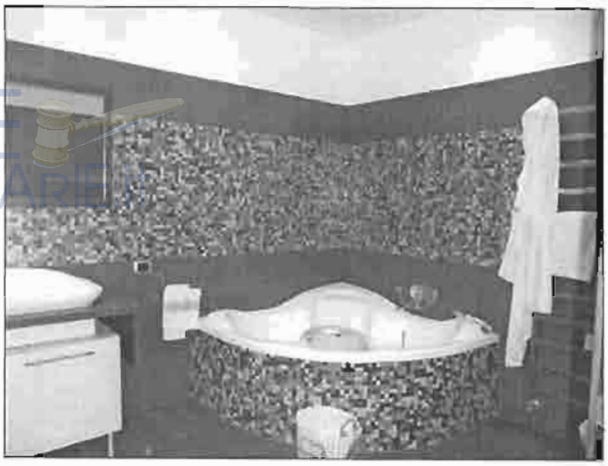
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638186b199a91f8e1a7











ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638 18f8b199a91f8efa7





Figura n.59 -73: Alcuni ambienti dell'immobile pignorato **sub 46**

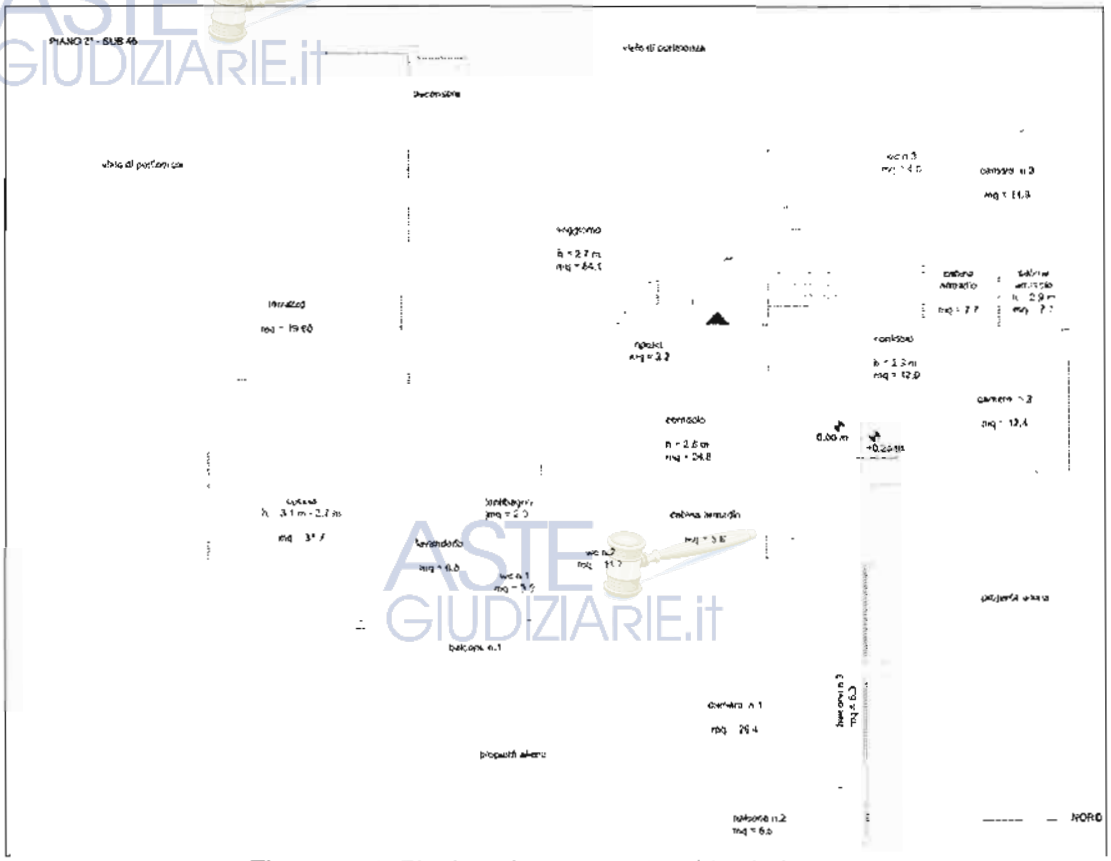


Figura n.74: Planimetria stato dei luoghi sub **46**

Dal sopralluogo effettuato e da un confronto con la planimetria catastale dell'immobile sub 46, preventivamente estratta dall'Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Villaricca - ex Agenzia del Territorio, e risalente al **12/005/2009**, è stata riscontrata **una sostanziale conformità**, a meno del (Cfr. All. quesito n.3):

a) la realizzazione di una nuova bucatura nel soggiorno e la chiusura di una presistente;
b) la realizzazione dell'ascensore e del varco di accesso allo stesso;
c) la realizzazione di una finestra balcone nella cucina
d) la chiusura di una bucatura nella camera n.1;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638168b199a91f8efa7

Per un'immediata comprensione, si riporta un confronto tra la planimetria dello stato dei luoghi e la suddetta planimetria catastale (Cfr. quesito n.3).

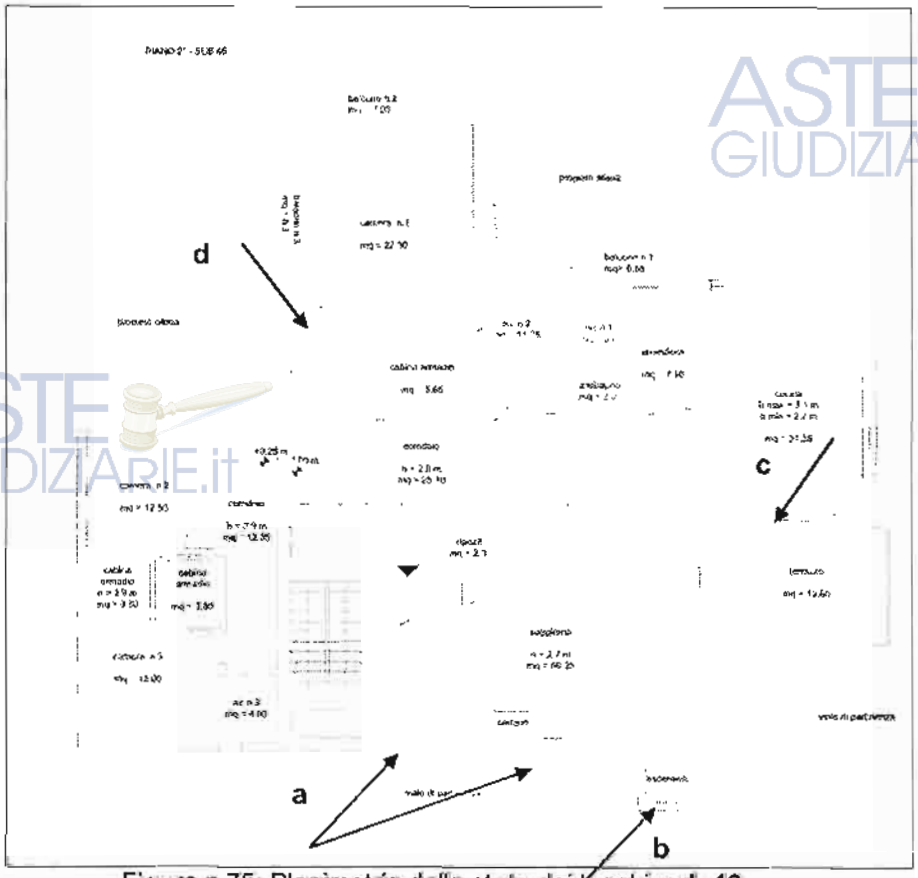


Figura n.75: Planimetria dello stato dei luoghi **sub 46**

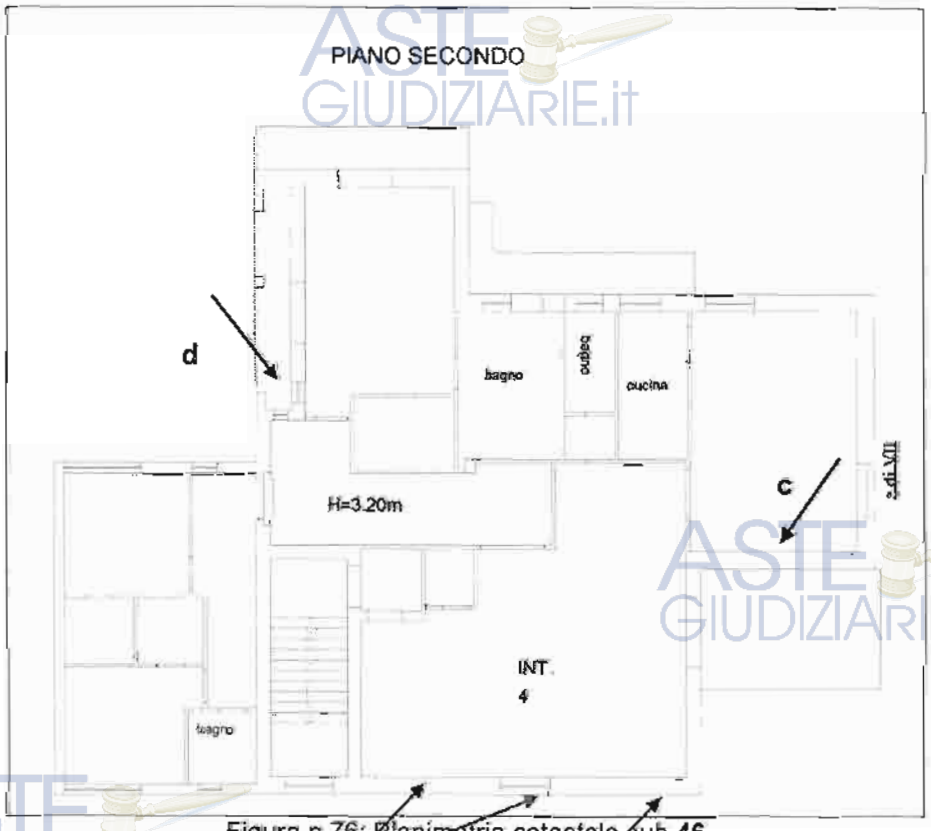


Figura n.76: Planimetria catastale **sub 46**

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d2985084963818f8b199a91f8e1a7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A seguito del rilievo effettuato (Cfr. All. n.3.1 – *Rilievo planimetrico sub 46*), è stato eseguito il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, quale somma della "superficie utile" (integrata delle murature esterne perimetrali e, in misura ponderata, di quelle esterne comuni, con esclusione delle murature interne portanti), pari a 276.44 mq e della superficie "non residenziale" dei balconi e dell terrazzo (Cfr. Codice delle Valutazioni immobiliari), come meglio indicato di seguito:

Sup. comm.$_{sub\ 46}$ = 276.44 mq + (19.60 mq x 0,35) + (6.55 mq x 0,30) + (7.00 x 0,30) =
= 276.44 mq + 6.86 mq + 1,70 mq + 1,96 mq + 2.10 mq=
289.06 mq

276.44 mq	=	superficie "lorda" appartamento
19.60 mq	=	superficie terrazzo
6.55 mq	=	superficie balcone n.1
7.00 mq	=	superficie balcone n.2
0,35	=	coefficiente di omogeneizzazione per terrazzo a livello
0,30	=	coefficiente di omogeneizzazione per balcone

Si precisa che il suddetto immobile **non risulta** dotato di **attestato di prestazione energetica** e, per l'acquisizione dello stesso, si stima un costo pari a **€ 400,00.**

BENE N.4: SUB **107**:

L'immobile in esame, consta in un **locale deposito** (Cfr. All. n.2.1 - *Rilievo planimetrico sub 107* e All. n.2.2 - *Documentazione fotografica sub 107*) ubicato al piano **seminterrato** di una palazzina sita al Corso Europa n. 528, Villaricca (Na). Detto fabbricato, al quale è possibile accedere dall'ingresso del [redacted] (ulteriore bene oggetto della presente procedura esecutiva), dopo aver attraversato una porzione di suolo, identificata dalla particella sub 10, non oggetto di pignoramento, è ubicato alla sinistra, per chi vi entra, dell'ampio viale di pertinenza della struttura alberghiera. Lo stesso risulta costituito da 3 livelli fuori terra ed il piano seminterrato e versa in uno stato di conservazione "buono" ad eccezione del **piano seminterrato che versa in condizioni "fatiscente"**. Il cespite al quale si accede mediante una porta in alluminio ed una scala che si diparte dall'interno del fabbricato sopradescritto:

- e' costituito da un unico grande ambiente, di forma pressochè rettangolare (diversamente da quanto indicato nella planimetria catastale del23/02/1998, in cui sono riportati due setti murari che costituiscono tre ambienti), di circa **76.65 mq** di superficie calpestabile;
- versa in uno stato **di conservazione "fatiscente"**. Lo stesso, difatti, **risulta privo di manutenzione ed occupato** da impianti a servizio degli appartamenti sovrastanti e da beni dell'esecutato in disuso;
- presenta estese macchie di umidità e diffuse infiltrazioni;
- **risulta fuso con l'attiguo deposito pignorato sub 34**, di proprietà dell'altro debitore Sig. [redacted] per un varco aperto nella parete Sud;
- presenta una **superficie calpestabile** interna di circa **76.65 mq** ed un'altezza interna di circa 2.50

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638181f8b199a91f8efa7

m;

- presenta una pavimentazione realizzata in parte in ceramica ed in parte con malta cementizia;
- è dotato di impianto elettrico;

Si riportano di seguito alcune fotografie ed una planimetria del bene pignorato redatta a seguito del rilievo eseguito sui luoghi:



Figura n. 77 - 83: Alcuni ambienti dell'immobile pignorato **sub 107**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638f6f8b199a9118efa7

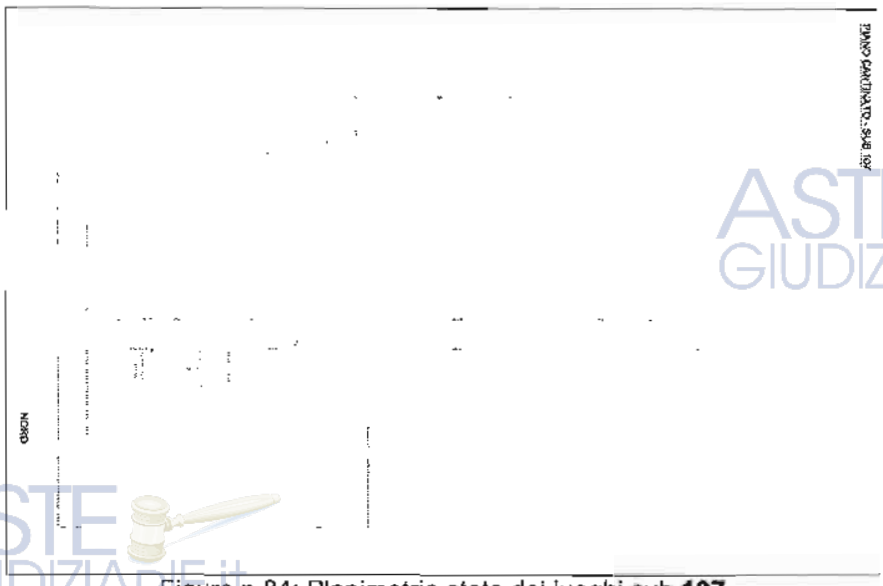


Figura n.84: Planimetria stato dei luoghi sub **107**

Dal sopralluogo effettuato, e da un confronto con la planimetria catastale dell'immobile, estratta dall'Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - ex Agenzia del Territorio, e risalente al **23/02/1998**, sono state riscontrate **alcune difformità**, consistenti nel (Cfr. quesito n.3):

a) l'eliminazione di un setto murario originariamente esistente;
b) l'eliminazione di un tramezzo originariamente esistente;
c) la chiusura di una bucatura sulla parete Nord
d) l'apertura di un varco di collegamento con il sub 34
e) una diversa sagoma della parete Est

Per un'immediata comprensione si riporta un confronto tra la planimetria dello stato dei luoghi e la suddetta planimetria catastale (Cfr. quesito n.3).

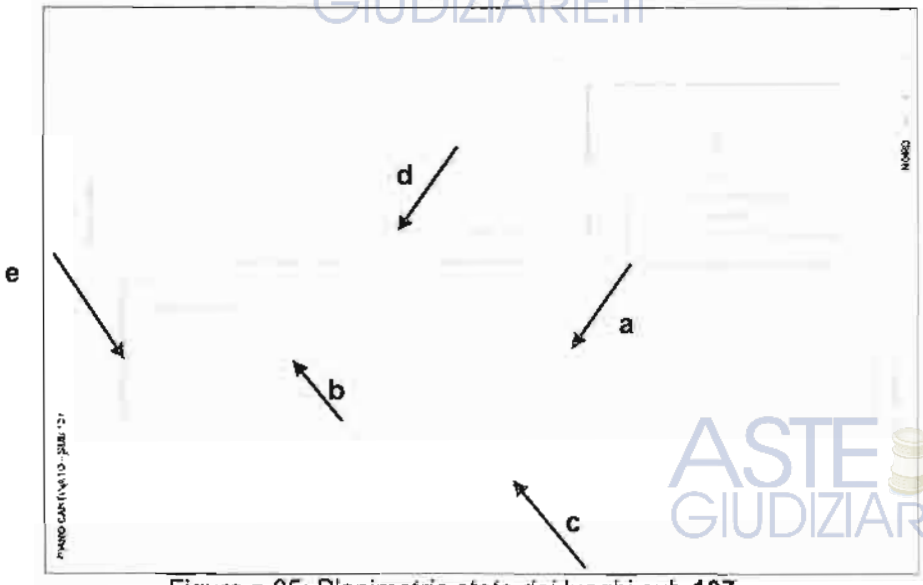


Figura n.85: Planimetria stato dei luoghi sub **107**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d2985084963818f8b199a91f8efa7

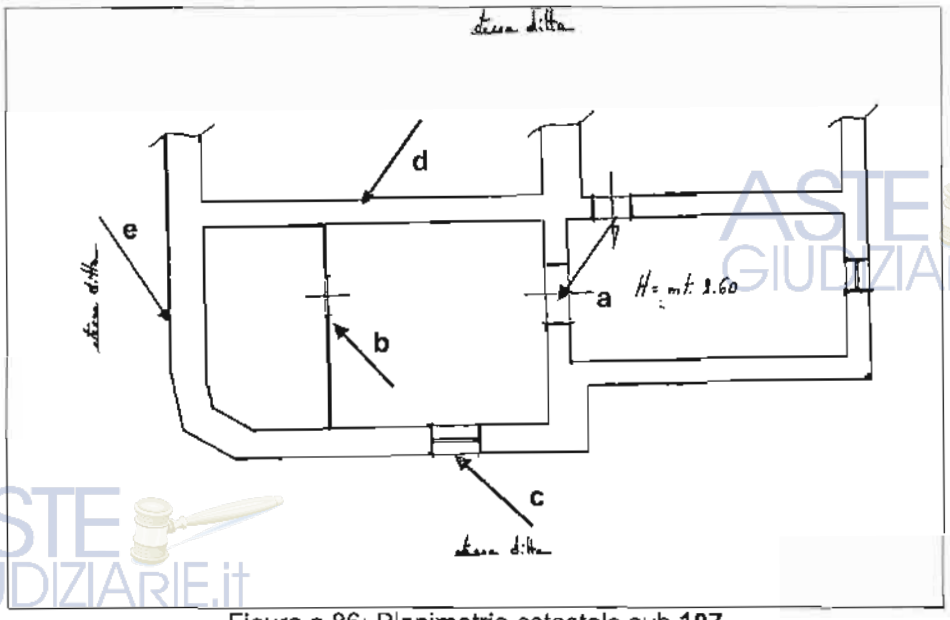


Figura n.86: Planimetria catastale sub **107**

A seguito del rilievo effettuato (Cfr. All. n.2.1 – *Rilievo planimetrico sub 107*), è stato eseguito il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, quale somma della "superficie utile", integrata delle murature esterne perimetrali e, in misura ponderata, di quelle esterne comuni, con esclusione delle murature interne portanti, pari a (Cfr. Codice delle Valutazioni immobiliari):

Sup. comm. $_{\text{sub 107}}$ = **95.50 mq**

Si precisa che per la destinalone d'uso del suddetto immobile, non è previsto **attestato di prestazione energetica.**

BENE N.5: SUB **34**:

L'immobile in esame consta in un **locale deposito** (Cfr. All. n.2.1 - *Rilievo planimetrico sub 34* e All. n.2.2 - *Documentazione fotografica sub 34*) ubicato al piano **seminterrato** di una palazzina sita al Corso Europa n. 528, Villaricca (Na). Detto fabbricato, al quale è possibile accedere dall'ingresso dell'[redacted] (ulteriore bene oggetto della presente procedura esecutiva), dopo aver attraversato una porzione di suolo, identificata dalla particella sub 10, non oggetto di pignoramento, è ubicato alla sinistra, per chi vi entra, dell'ampio viale di pertinenza della struttura alberghiera. Lo stesso risulta costituito da 3 livelli fuori terra ed il piano seminterrato e versa in uno stato di conservazione "buono" ad eccezione del **piano seminterrato che versa in condizioni "fatiscente"**.

Il cespite al quale si accede mediante una porta in alluminio ed una scala che si diparte dall'interno del fabbricato sopradescritto:

- e' costituito da due ambienti, di forma rettangolare;
- versa in uno stato **di conservazione "fatiscente".** Lo stesso, difatti, **risulta privo di manutenzione**;
- presenta estese macchie di umidità e diffuse infiltrazioni;
- presenta una pavimentazione realizzata con piastrelle di ceramica;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638186b199a91f6eta7

- **risulta fuso con l'attiguo deposito pignorato sub 107** di proprietà dell'altro debitore Sig. Menna Federico, per un varco aperto nella parete Nord;
- presenta una **superficie calpestabile** interna di circa **69.00 mq** ed un'altezza interna di circa 2.50 m;
- è dotato di impianto elettrico;
- non risulta **occupato**.

Si riportano di seguito alcune fotografie ed una planimetria del bene pignorato redatta a seguito del rilievo eseguito sui luoghi:









Figura n.87- 93: Alcuni ambienti dell'immobile pignorato **sub 34**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 382d29850849538 18f8b199a91f8e1a7

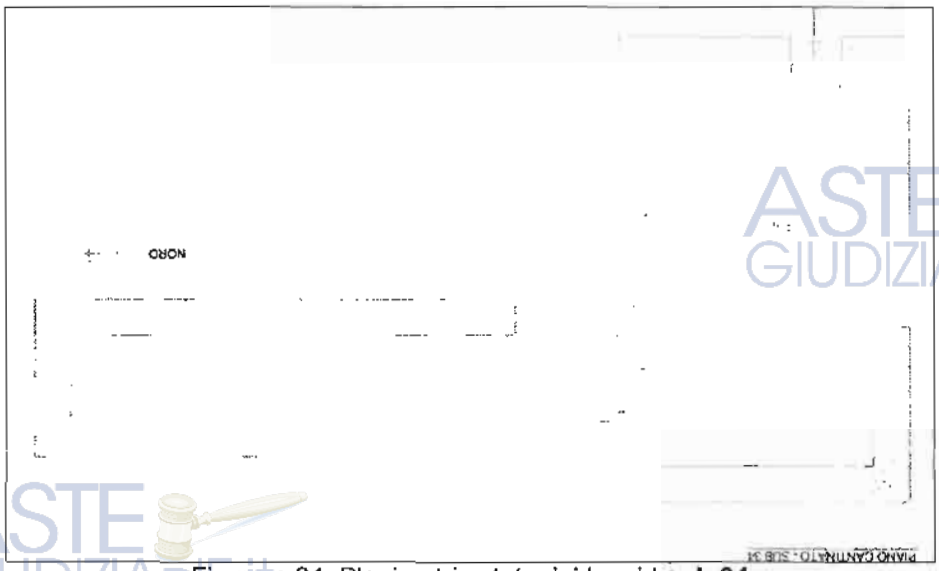


Figura n.94: Planimetria stato dei luoghi **sub 34**

Dal sopralluogo effettuato, e da un confronto con la planimetria catastale dell'immobile, estratta dall'Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Villaricca - ex Agenzia del Territorio, e risalente al **04/07/2006**, sono state riscontrate **alcune difformità**, consostenti nel (Cfr. quesito n.3):

a) l'apertura di un varco di collegamento con il sub 107 nella parete Nord;
b) la realizzazione di una porzione rialzata da quota pavimento;
c) una diversa conformazione della parete Sud.

Per un'immediata comprensione si riporta un confronto tra lo stato dei luoghi e la suddetta planimetria catastale (Cfr. quesito n.3).



Figura n.95: Planimetria stato dei luoghi sub **34**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638188f8b199a911f0e1a7

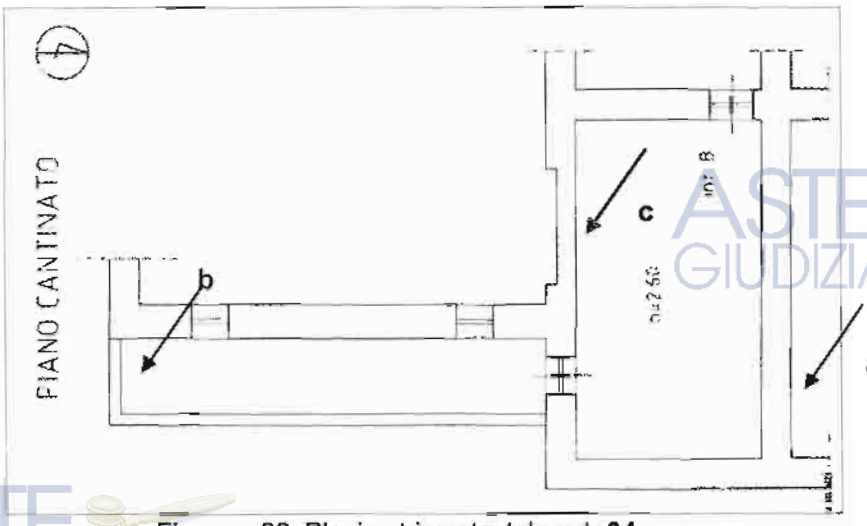


Figura n.96: Planimetria catastale sub **34**

A seguito del rilievo effettuato (Cfr. All. n.2.1 – *Rilievo planimetrico sub 34*), è stato eseguito il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, quale somma della "superficie utile", integrata delle murature esterne perimetrali e, in misura ponderata, di quelle esterne comuni, con esclusione delle murature interne portanti), pari a (Cfr. Codice delle Valutazioni immobiliari):

Sup. comm.$_{sub\ 34}$= 90,00 mq

Si precisa che per la destinazione d'uso del suddetto immobile, non è previsto l'**attestato di prestazione energetica.**

BENE N.6: SUB **1**:

L'immobile in esame consta in un **villino su tre livelli** (Cfr. All. n.3.1 - *Rilievo planimetrico sub 1* e All. n.3.2 - *Documentazione fotografica sub 1*) sito al Corso Italia n. 297/E, Villaricca (Na).

Il cespite pignorato, al quale si accede direttamente dal Corso Italia, mediante un ingresso pedonale ed uno carrabile:

- e' costituito da tre livelli fuori terra:
  - al piano terra, presenta un ampio soggiorno, la cucina con annesso locale lavanderia ed un locale wc;
  - al primo piano, presenta due camere da letto con rispettive cabine armadio e due locali wc;
  - al secondo livello, caratterizzato da una copertura a spiovente, presenta due camere, un locale wc ed un terrazzino prospiciente il Corso Italia. Si precisa che detto livello risulta assentito urbanisticamente un sottotetto non abitabile;
- presenta un cortile circostante di pertinenza, con alcune aree sistemate a verde di circa 269 mq, nel quale è possibile la sosta di auto e moto;
- versa in uno stato **di conservazione "buono"**;
- presenta: una pavimentazione realizzata con piastrelle in gres; infissi in pvc con napoletane in ferro (alcuni sono dotati di cancelli in ferro); le porte interne sono in legno; le pareti si presentano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638 16f6b199a918efa7

in parte tinteggiate, in parte rivestite con parato, ad eccezione della cucina e dei locali wc che presentano pareti rivestite con piastrelle di ceramica;

- presenta l'impianto idrico, elettrico, gas, di riscaldamento e sistema di allarme; sono presenti, altresì, degli split;
- **risulta occupato** dal debitore, Sig. [redacted], che vi abita unitamente alla Sig. [redacted] ed alla figlia minorenne, così come accertato dal certificato di stato di famiglia acquisito dalla scrivente;
- presenta una **superficie calpestabile** interna di circa **227,77 mq** ed un'altezza interna di circa 2.80 m al piano terra, 2.70 m al primo piano ed un'altezza variabile da un min di 1.40 a 2.70 per la presenza della copertura a falda inclinata;

Si riportano di seguito alcune fotografie ed una planimetria del bene pignorato redatta a seguito del rilievo eseguito sui luoghi:






Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638186f8b199a91f8efa7

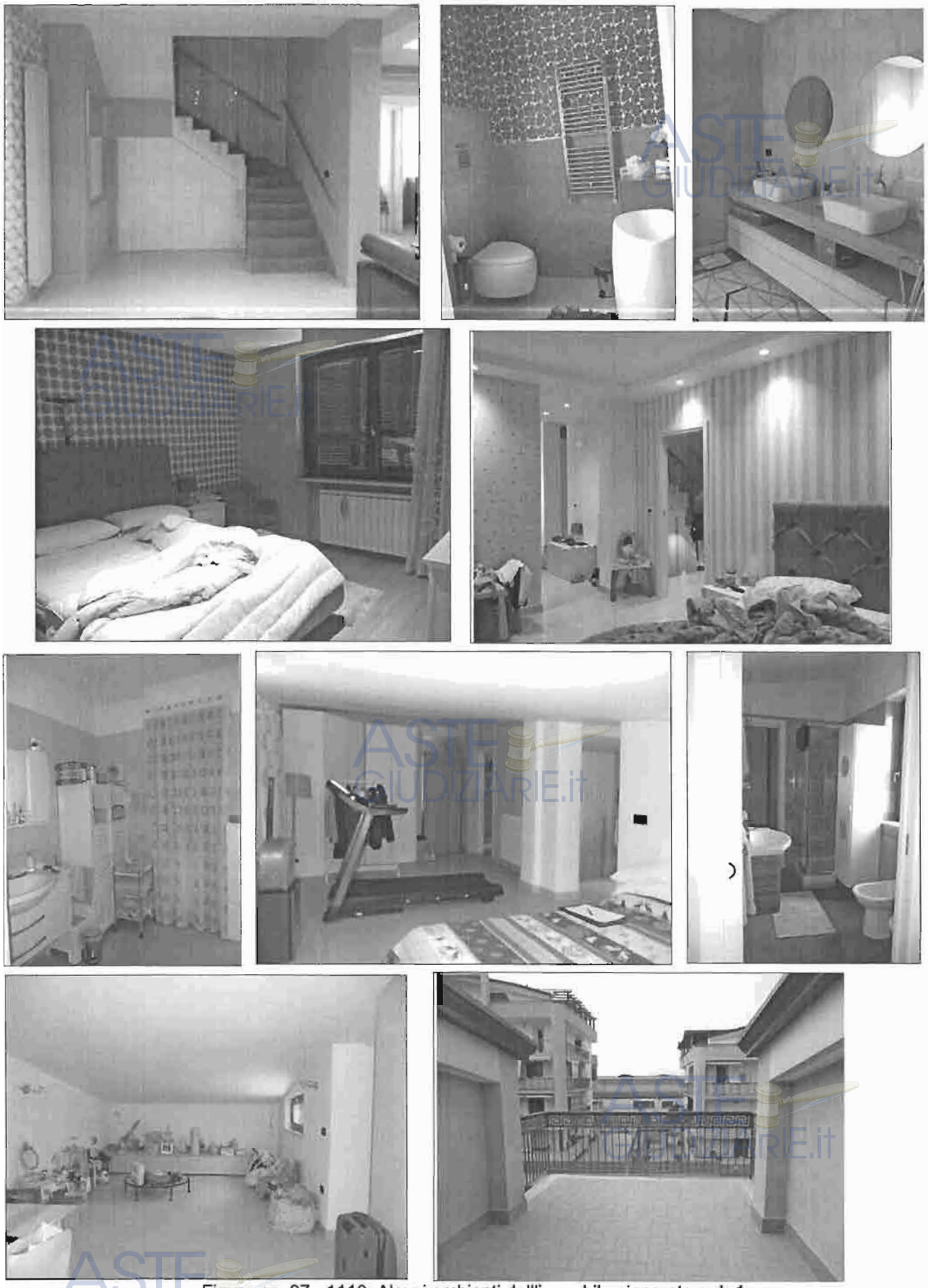


Figure nn. 97 - 1110: Alcuni ambienti dell'immobile pignorato **sub 1**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638181f8b199a91f8efa7

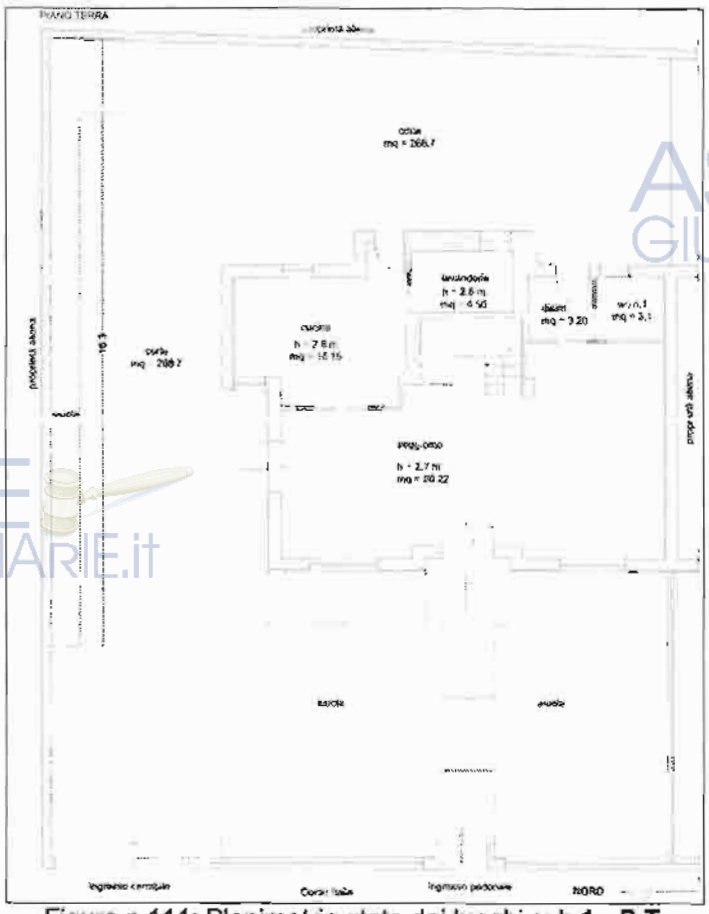


Figura n.111: Planimetria stato dei luoghi sub **1 - P.T.**

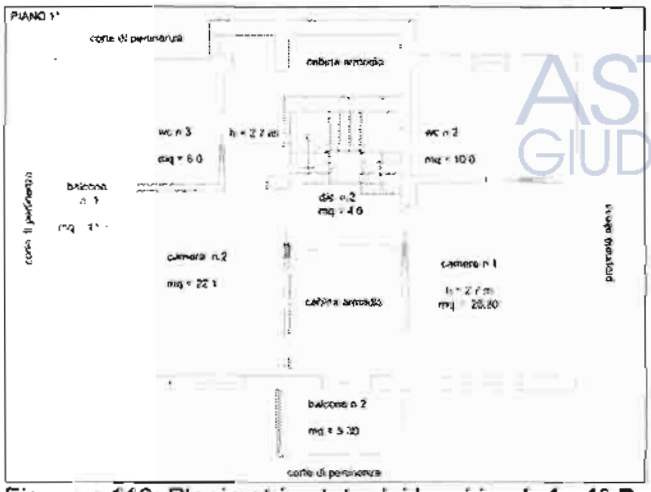


Figura n.112: Planimetria stato dei luoghi **sub 1 - 1° P.**

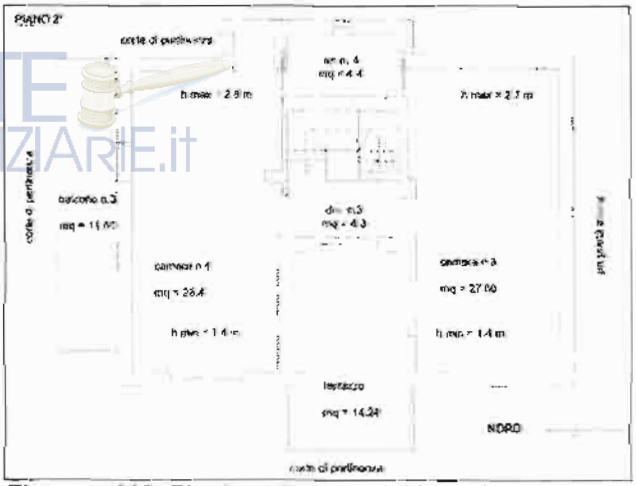


Figura n.113: Planimetria stato dei luoghi **sub 1 - 2° P.**

Dal sopralluogo effettuato, e da un confronto con la planimetria catastale dell'immobile, estratta dall'Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Villaricca - ex Agenzia del Territorio, e risalente al **05/08/2011** sono state riscontrate **alcune difformità**, consostenti nel (Cfr. quesito n.3):

piano terra:

a) una diversa scala di accesso che conduce all'ingresso principale;
b) una diversa scala che conduce all'ingresso secondario sulla parete Nord;
c) la presenza allo stato attuale di una ulteriore bucatura nella cucina;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d2985084963818f8b199a91f8efa7

primo piano:

d) la presenza allo stato attuale di una ulteriore bucatura nella camera n.2;
e) la presenza allo stato attuale di una ulteriore bucatura nel wc n.3;
f) la chiusura allo stato attuale di una ulteriore bucatura nel disimpegno in prossimità del wc n.3;
g) la presenza allo stato attuale di una bucatura nel locale wc n.3;

secondo piano:

h) la presenza allo stato attuale di una bucatura nella camera n. 3.
i) la presenza allo stato attuale di una bucatura nella camera n. 4.

Per un'immediata comprensione si riporta un confronto tra lo stato dei luoghi e la suddetta planimetria catastale (Cfr. quesito n.3).

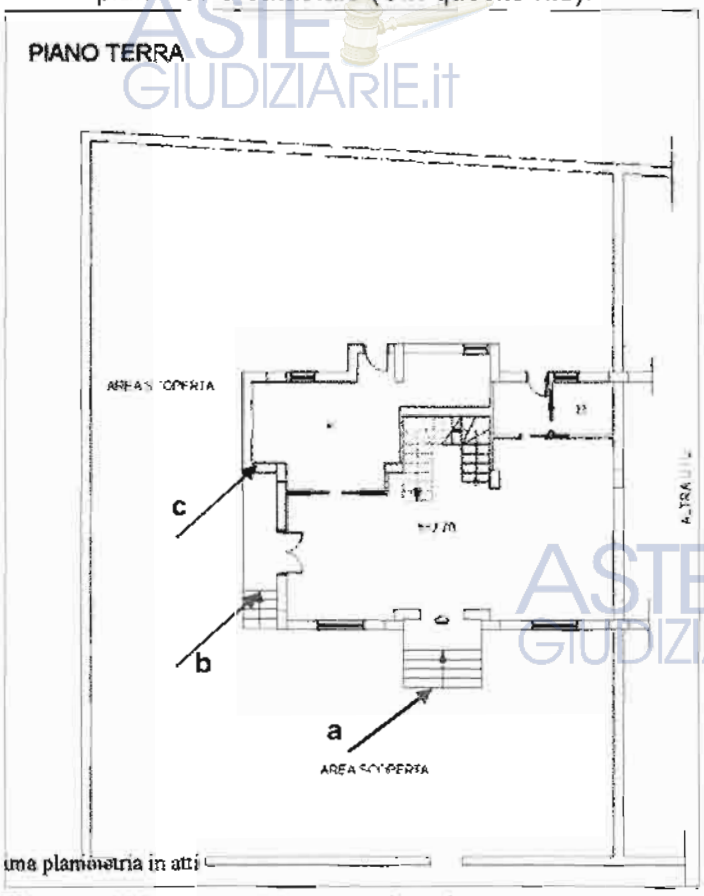


Figura n.114: Planimetria catastale **sub 1 - P.T.**

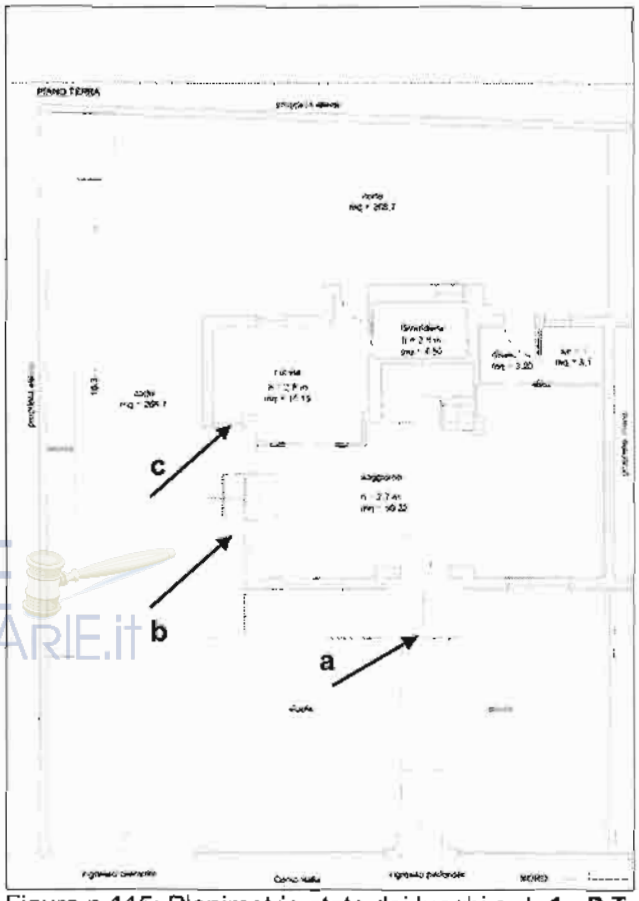


Figura n.115: Planimetria stato dei luoghi **sub 1 - P.T.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638188b199a91f8efa7

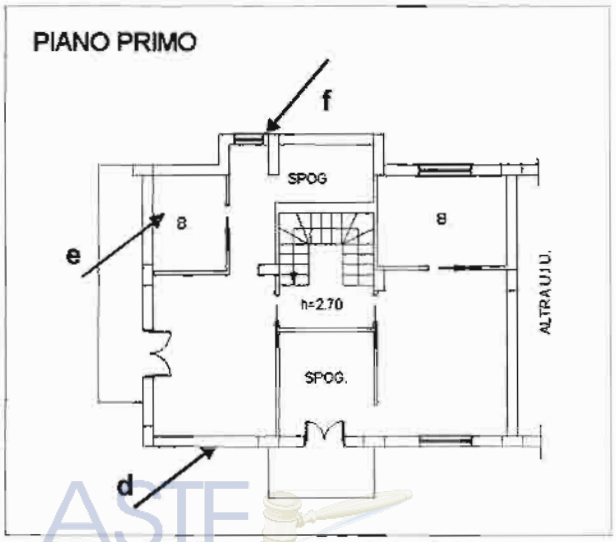


Figura n.116: Planimetria catastale **sub 1 - 1°P.**

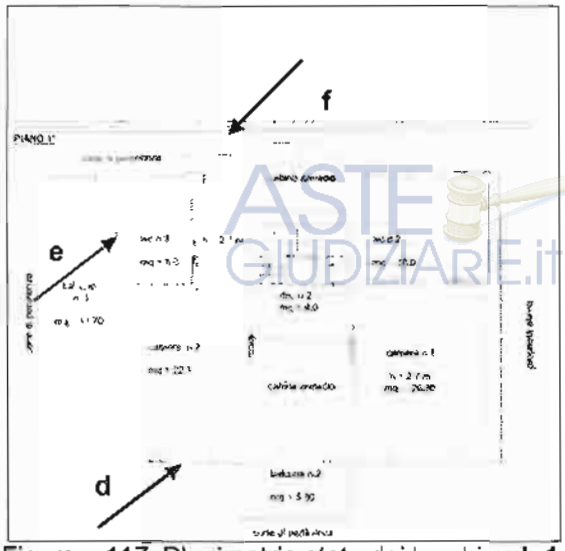


Figura n.117: Planimetria stato dei luoghi **sub 1 - 1° P.**

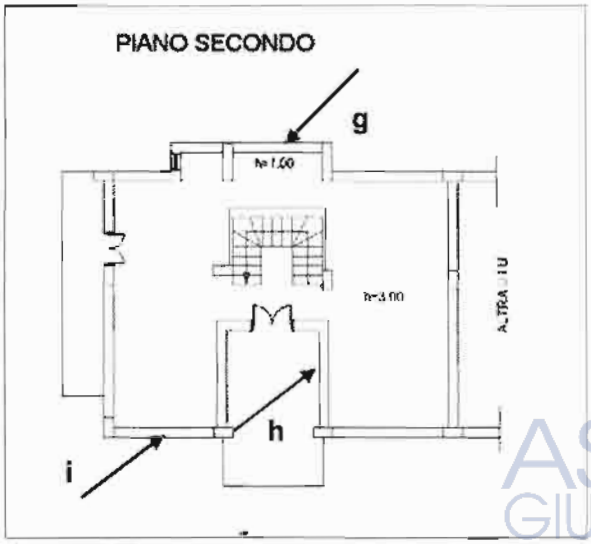


Figura n.118: Planimetria catastale **sub 1 - 1°P.**

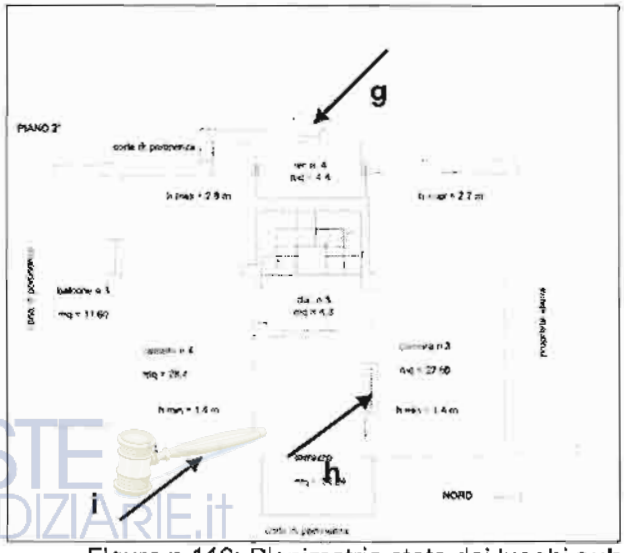


Figura n.119: Planimetria stato dei luoghi **sub 1 - 1° P.**

A seguito del rilievo effettuato (Cfr. All. n. 3.1 – *Rilievo planimetrico sub 1*), è stato eseguito il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, quale somma della "superficie utile" (integrata delle murature esterne perimetrali e, in misura ponderata, di quelle esterne comuni, con esclusione delle murature interne portanti), e della superficie "non residenziale" dei balconi, del terrazzo e dell' area esterna (Cfr. Codice delle Valutazioni immobiliari), come meglio indicato di seguito:

Sup. comm.$_{sub\ 1}$ = 188,98 mq + (81,83 mq x 0,25) + (25 mq x 0,10) + (254,61 mq x 0,02) + (11,70 x 0,30) + (5,30 x 0,30) + (11,70 x 0,30) + (14,24 x 0,35) =

= 188,98 mq + 20,45 mq + 2,50 mq + 5,09 mq + 3.51 mq + 1,59 mq + 3,51 mq + 4,98 mq =

230,61 mq

188,89 mq = superficie "lorda" immobile (p.t e 1°p)

81,83 mq = superficie 2° piano (sottotetto non abitabile)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638181f8b199a9118efa7

279,61 mq = superficie "lorda" corte
11.70 mq = superficie balcone n.1
5.30 mq = superficie balcone n.2
11.70 mq = superficie balcone n.3
14.24 mq = superficie terrazzo a livello
25% = coefficiente di omogeneizzazione soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all"unità immobiliare principale ovvero che co-stituiscono accessori delle superfici principali dell"edificio),
0,30 = coefficiente di omogeneizzazione per balcone
0,35 = coefficiente di omogeneizzazione per terrazzo a livello
0,10 - 0,02 = coefficiente di omogeneizzazione per corte (10% applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%)

Si precisa che il secondoo livello è stato calcolato come sottotetto di pertinenza dell'immobile, così come assentito dal titolo urbanistico.

Si precisa che il suddetto immobile **non risulta** dotato di **attestato di prestazione energetica** e, per l'acquisizione dello stesso, si stima un costo pari a **€ 500,00.**

DOTAZIONI CONDOMINIALI

LOTTO N.1 e LOTTO N. 2

In merito ad eventuali dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc.), dal sopralluogo effettuato è stato accertato che non sussiste un'Amministrazione condominiale per i beni facenti parte del lotti n.1 e n.2. Tuttavia:

- il viale di accesso del lotto 1, comprensivo della struttura alberghiera (sub 47) e del locale autorimessa (sub 45) nel tratto iniziale da Corso Europa, è in comune anche con la palazzina del lotto n.2 (sub 46, sub 107, sub 34);
- invece per i beni pignorati della la sudetta palazzina, la scala del fabbricato, risulta essere l'unica parte comune ad un ulteriore immobile, non oggetto dipignoramento, posto al piano terra del fabbricato (Cfr. All. nn.1.2, 2.2, 3.2 - *Documentazioni fotografiche lotto, lotto 2, lotto 3*).

LOTTO N.3

Il bene pignorato contraddistinto dal sub 1 consta in una villetta unifamiliare indipendente e non presenta pertanto nè parti comuni ad altre proprietà nè dunque un'amministrazione condominiale.

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

Presso gli Uffici del Catasto di Villaricca, è stato possibile acquisire, per ciascun bene pignorato, l'**estratto catastale storico**, dalla data di immissione dei dati del cespite nella banca dati del Catasto, all'attualità, nonché la relativa **planimetria catastale** e le eventuali planimetrie catastali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638188b199a91f8efa7

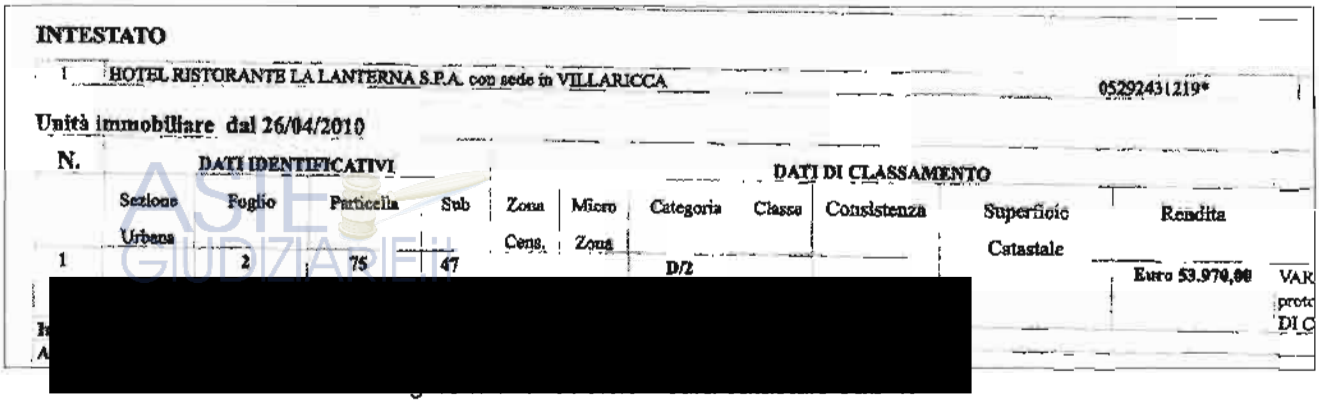
precedenti.

Si riporta di seguito l'**identificazione catastale** dei beni in questione:

BENE N.1: SUB **47**

Immobile ad uso **hotel**

foglio **2**, particella **75**, sub. **47**, cat. **D/2**, rend. **€ 53.970,00**, piani **S1**, **T**, **1**, **2**, **3**, **4** (Cfr. All. n. 1.4 - *Dati catastali sub 47*);



INTESTATO

1 HOTEL RISTORANTE LA LANTERNA S.P.A. con sede in VILLARICCA 05292431219*

Unità immobiliare dal 26/04/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		2	75	47			D/2				Euro 53.970,00

[redacted]

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

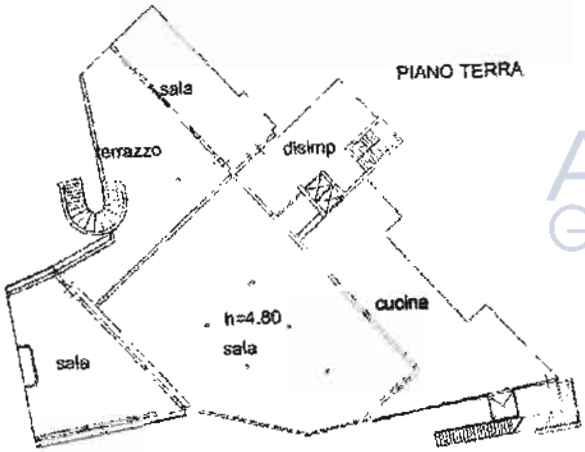
Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638188b199a911f8eta7



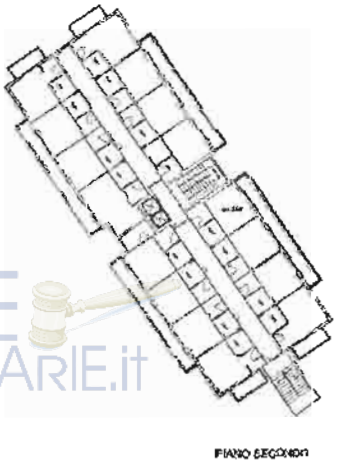
Figura n.121: Planimetria catastale **sub 47 - P.T.**

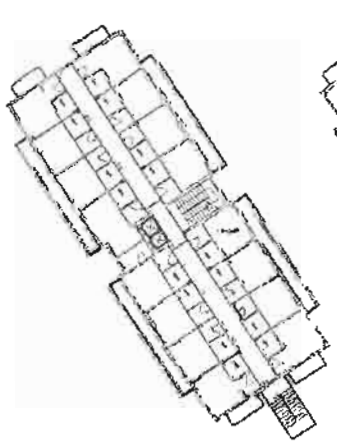
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638 18f8b199a918efa7









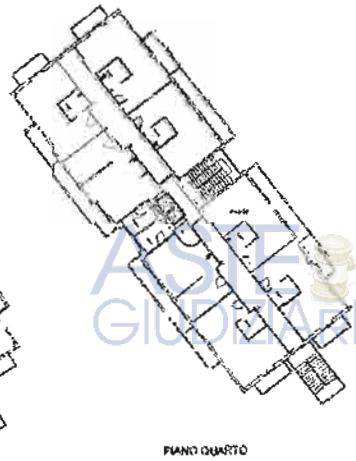


Figura n.122: Planimetria catastale **sub 47 - 1°, 2°, 3° , 4° , 5° P.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362df2985084963818f8b199a9118efa7

Si ribadisce che la suddetta planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi a meno di alcuni interventi di diversa distribuzione interna (Cfr. quesito n.2)

L'immobile **sub 47**, con detto identificativo catastale, risulta costituito in atti al Catasto dal **14/05/2009**; il cespite, difatti, nel tempo è stato identificato da molteplici subalterni, a causa delle numerose variazioni di consistenza che sono state apportate al complesso orginario.

In data 14/05/2009 il sub 47 deriva dalla *fusione e diversa ditribuzione interna* degli ex sub 35 (viale di accesso dell'hotel), ex sub 44 (struttura alberghiera) ed ex sub 40 (piccola porzione di suolo adiacente al viale di accesso all'hotel).

Il sub 35 (viale di accesso dell'hotel) viene costituito in data 13/11/2006 per *divisione e diversa ditribuzione interna* degli ex sub 19 (viale di accesso dell'hotel) ed ex sub 21 (struttura alberghiera);

Il sub 40 (piccola porzione di suolo adiacente al viale di accesso all'hotel) viene costituito in data 13/11/2006 per *divisione e diversa ditribuzione interna* degli ex sub 20 (piazzale ad est) ed ex sub 22 (porzione di fabbricato adiacente alla struttura alberghiera all'epoca identificata dal sub 37)

Il sub 44 (struttura alberghiera) viene costituito in data 18/07/2008 per *fusione, ampliamento, cambio di destinazione d'uso* degli ex sub 37 (struttura alnberghiera) ed ex sub 43 (piccolissima porzione di fabbricato adiacente al sub 37 (Cfr. All. "C" - *Elaborato planimetrico n. 10 del 13/11/2006*).

A ritroso, l'ex sub 37 (struttura alberghiera) ha assunto il precedente identificativo ex sub 21 ed ancor precedente sub 13, nonchè ex sub 1; mentre l'ex sub 35 (viale di dpertinenza) ha assunto il precedente identificativo di ex sub 19 e ancor precedente ex sub 11, nonchè ex sub 101.

Per il sub 47, difatti, sussistono le seguenti planimetrie precedenti:

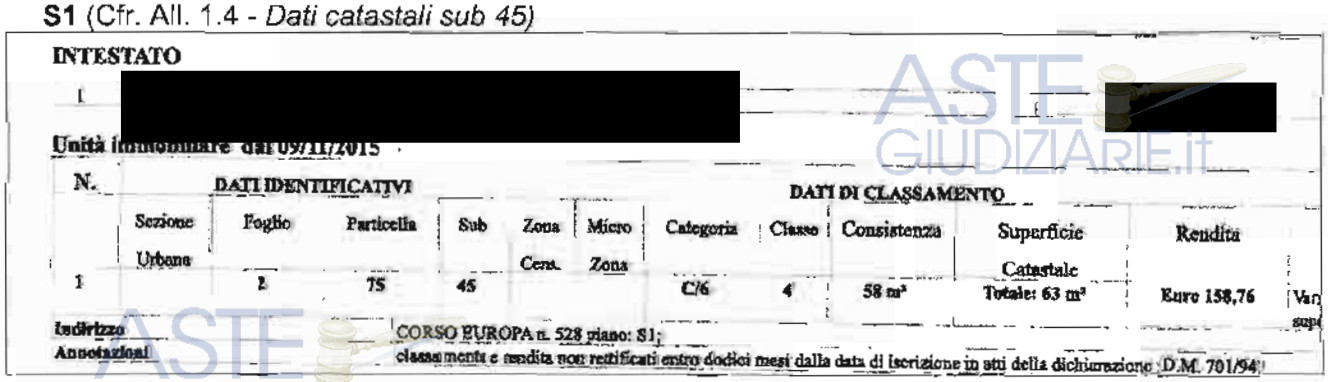
- planimetria catastale del 18/07/2008 (in cui la struttura è identificata col sub 44)
- planimetria catastale del 13/11/2006 (in cui la struttura è identificata col sub 37)
- planimetria catastale del 03/11/2005 (in cui la struttura è identificata col sub 21)
- planimetria catastale del 20/06/2005 (in cui la struttura è identificata col sub 13)
- planimetria catastale del 26/06/1984 (in cui la struttura è identificata col sub 1)

(Cfr. All. n. 1.4 - *Dati catastali sub 47*).

BENE N.2: SUB **45**:

Immobile ad uso **locale autorimessa**

foglio **2**, particella **75**, sub. **45**, cat. **C/6**, cl. **4**, cons. **58** mq, sup. cat. **63** mq, rend. **€ 158,76** piano **S1** (Cfr. All. 1.4 - *Dati catastali sub 45)*



INTESTATO

1 [redacted] 1 [redacted]

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		2	75	45			C/6	4	58 m²	Totale: 63 m²	Euro 158,76

Indirizzo: CORSO EUROPA n. 528 piano: S1;

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione D.M. 701/94

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d2985084963818f8b199a91f8efa7

Figura n.123: Visura catastale **sub 45**

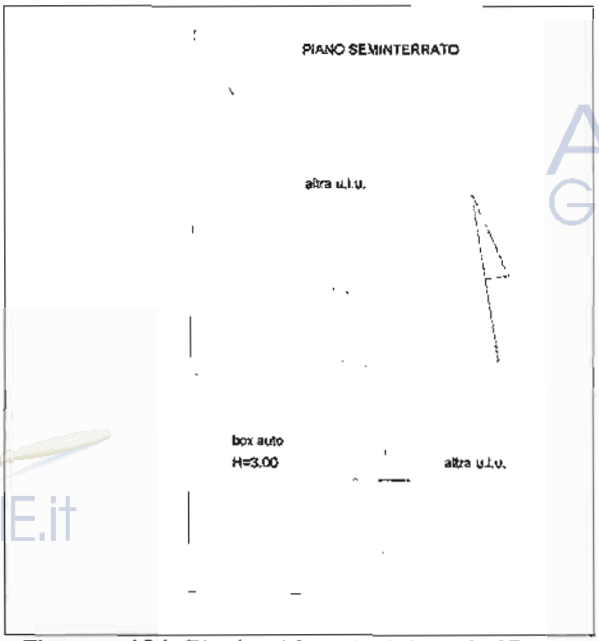


Figura n.124: Planimetria catastale **sub 45**

Si ribadisce che la suddetta planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi a meno di alcune lievi difformità (Cfr. quesito n.2)

L'immobile **sub 45** risulta costituito in atti al Catasto dal **18/07/2008** a seguito di realizzazione dello stesso (senza titolo) su "aree di corte"; non sussistono planimetrie precedenti (Cfr. All. n. 1.4 - *Dati catastali sub 45)*

BENE N.3: SUB **46**:

Immobile ad uso **abitazione**

foglio **2**, particella **75**, sub. **46**, cat. **A/7**, cl. **3**, cons. **12,5** vani, sup. cat. **261** mq, rend. € **1.581,65**, piano 2°, int. **4** (Cfr. All. n.2.4 - *Dati catastali sub 46*);

INTESTATO

1 [redacted]

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		2	75	46			A/7	3	12,5 vani	Totale: 261 m² Totale escluse aree scoperte**: 252 m²	Euro 1.581,65
Indirizzo	CORSO EUROPA n. 528 piano: 2 interno: 4;										

Figura n.125: Stralcio visura catastale **sub 46**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638186b199a91f8efa7

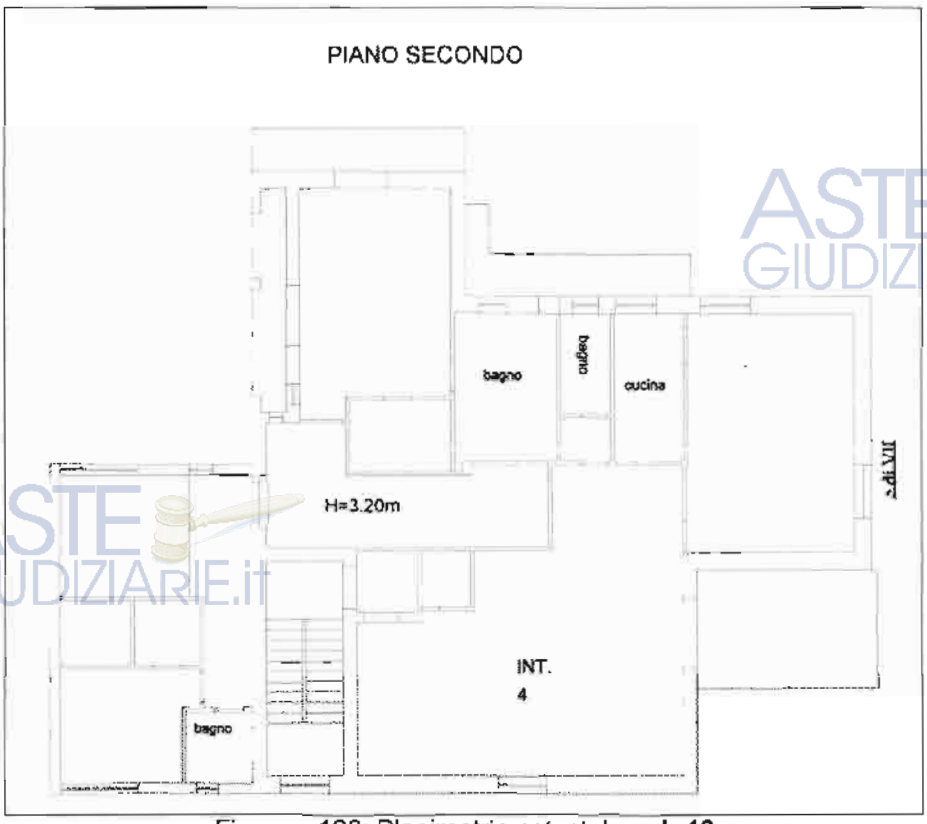


Figura n.126: Planimetria catastale **sub 46**

Si ribadisce che la suddetta planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, a meno di lievi discordanze (Cfr. quesito n.2)

L'immobile sub 46 risulta costituito in atti al Catasto dal **12/05/2009**; difatti, lo stesso deriva per *ampliamento e diversa distribuzione interna* dell'ex sub 33, che risulta costituito data 28/06/2006 per *ampliamento-frazionamento* e *fusione* dell'ex sub 8, che risulta costituito a sua volta in data 07/10/1995 per *ampliamento*.

Per il **sub 46**, difatti, sussistono le seguenti planimetrie precedenti:

- planimetria catastale del 28/06/2008 (in cui il bene è identificato col sub 33)
- planimetria catastale del 17/02/1999 (in cui il bene è identificato col sub 8)
- planimetria catastale del 23/02/1998 (in cui il bene è identificato col sub 8)
- planimetria catastale del 07/10/1995 (in cui il bene è identificato col sub 8)

(Cfr. All. "C.3" - *Elaborati planimetrici* e All. n. 2.4 - *Dati catastali sub 46*).

BENE N.4: SUB **107**

Immobile ad uso **deposito**

fg **2** particella **75**, sub. **107**, cat. **C/2**, cl.2, cons. **74** mq, sup. cat. **106** mq, rend. € 171,98, piano S1, int. **A** (Cfr. All. n.2.4 - *Dati catastali sub 107*);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 382d29850f8496381818b199a91f8efa7

INTESTATO

1 [redacted]

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		2	75	107			C/2	2	74 m²	Totale: 106 m²	Euro 171,98

Indirizzo	CORSO EUROPA n. 404 piano: S1 interno: C;			
Notifica		Partita	1281	Mod.58
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)			

Figura n.127: Stralcio visura catastale **sub 107**

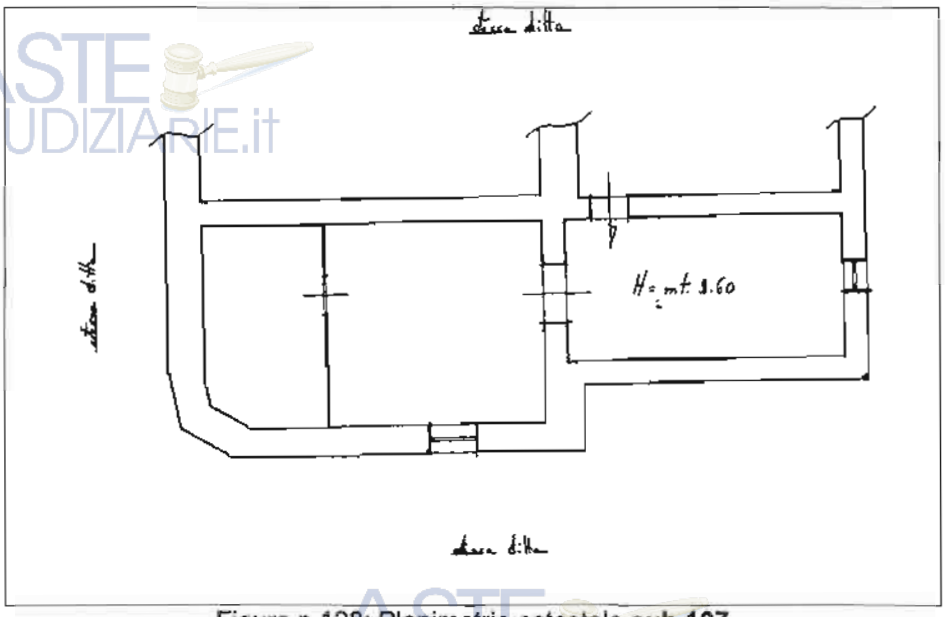


Figura n.128: Planimetria catastale **sub 107**

Si ribadisce che la suddetta planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi (Cfr. quesito n.2)

L'immobile sub 107 risulta costituito in atti al Catasto dal **23/02/1998** per *divisione fusione, ampliamento* dell'ex sub 2 (bene comune), ex sub 3 (bene comune) ed ex sub sub 4 (deposito di maggiore consistenza); difatti, sussiste un'ulteriore planimetria precedenti datata 26/06/1984 in cui il bene risulta identificato con il sub 4, costituito in atti al catasto in data 26/06/1984 e meccanizzato in data 30/06/1987; non sussistono ulteriori planimetrie (Cfr. All. n. 2.4 - *Dati catastali sub 107*).

BENE N.5: SUB **34**:

Immobile ad uso **deposito**

foglio **2**, particella **75**, sub. **34**, cat. **C/2**, cl. 1, cons. **70** mq, sup. cat. **83** mq, rend. € 137,38, piano S1, int.**B** (Cfr. All. n.2.4 - *Dati catastali sub 34*);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638181f8b199a911f6efa7

INTESTATO

1 [redacted]

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		2	75	34			C/2	1	70 m²	Totale: 83 m²	Euro 137,38
Indirizzo	CORSO EUROPA n. 528 piano: S1 interno: B;										

Figura n.129: Stralcio visura catastale **sub 34**

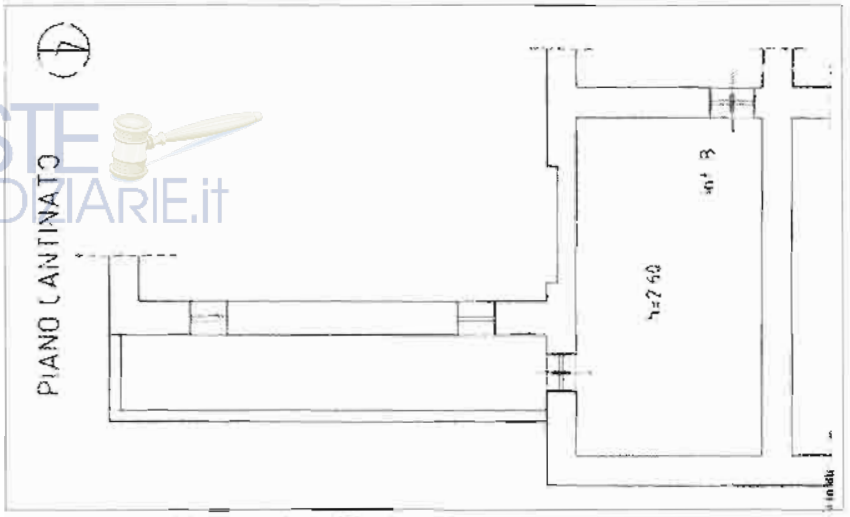


Figura n.130: Planimetria catastale **sub 34**

Si ribadisce che la suddetta planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, a meno del varco di accesso realizzato nella miratura Nord che crea una fusione con l'adiacente sub 107 ed ulteriori lievi difformità (Cfr. quesito n.2)

L'immobile **sub 34** risulta costituito in atti al Catasto dal **04/07/2006** e deriva dall'ex sub 30 costituito il 28/06/2006 per *ampliamento - frazionamento e fusione* dell'ex sub 26, quest'ultimo costituito in data 03/11/2005 per *diversa distribuzione degli spazi interni , frazionamento e fusione* dell'ex sub 106 , che deriva a sua volta per *divisione, fusione e ampliamento* dell'ex sub 2 (bene comune), ex sub 3 (bene comune) ed ex sub sub 4 (deposito di maggiore consistenza); difatti sussistono le seguenti planimetrie precedenti:

- planimetria catastale del 28/06/2008 (in cui il bene è identificato col sub 30)
- planimetria catastale del 03/11/2005 (in cui il bene è identificato col sub 26)
- planimetria catastale del 23/02/1998 (in cui il bene è identificato col sub 106)
- planimetria catastale del 26/06/1984 (in cui il bene è identificato con il sub 4)

(Cfr. All. n. 2.4 - *Dati catastali sub 34*).

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, in merito alla **storia catastale** di ciascun bene pignorato e ad eventuali variazioni intervenute nel tempo, è stato possibile accertare che per gli stessi **si sono verificate numerose variazioni**, in quanto a **consistenza** e, quindi di conseguenza, di subalterno; tuttavia, tutte le variazioni si evincono dalle rispettive visure catastali storiche nonchè dagli elaborati planimetrici e dalle rispettive planimetrie catastali (Cfr. All. C - *Elaborati planimetrici* e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d2985084963818f8b199a91f8efa7

All. nn.1.4, 2.4, 3.4 - *Visure catastali storiche*), in quanto risutano denunziate all'ufficio del Catasto, ancorchè eseguite in assenza di regolare titolo edilizio (Cfr. quesito 6). In merito alle **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dagli esecutati o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in **un momento successivo** rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, non sono state accertate variazioni;

* * *

Il primo atto anteriore ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento, avvenuta il **26/05/2017** (come indicato anche nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c. presente in atti), per i beni pignorati, risulta essere:

- per i beni sub 47, 45, 46, 107 e 34 part 75: l'atto di **compravendita** del **23/02/1977** rep. n. **281306** del Notaio Gennaro **Garzone** di Napoli, registrato a Napoli, in data 09/03/1977 al n. 3295 e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 2, il 16/03/1977 ai nn. 6126/5421 (Cfr. All. "D.7" - *Atto Not. Garzone del 23/02/1977*);
- per il bene sub 1 part 2: l'atto di **compravendita** del **23/07/1992**, rep. n. **11516** del Notaio **Ida D'Ambrosio**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, il 29/07/1992 ai nn. 29053/22085 (Cfr. All. "D.10" - *Atto Not. D'Ambrosio del 23/071992*).

Entrambi gli atti risultano antecedenti la data di meccanizzazione, difatti, risultano relativi alle particelle di **terreno** (rispettivamente **75** e part **1101**) su cui sono stati successivamente edificati i beni pignorati.

Per quanto riguarda l'identificazione al Catasto Terreni, delle particelle di terreno su cui insistono i beni pignorati, le stesse risultano essere attualmente:

- per i beni sub 47, 45, 46, 107 e 34: la part. **75** del fg. **2** del Comune di **Villaricca**;
- per il bene sub 1: la part. **1848** del fg. **2** del Comune di **Villaricca**,

ed i fabbricati risultano essere regolarmente riportato in mappa terreni (Cfr. All. "C" – *Dati catastali)*.

La particella **75** risulta meccanizzata fin dal **08/02/1973** al Catasto terreni (C.T.) come "seminativo" di classe 1 (5.741 mq) e viene costituita, dopo diversi frazionamenti, al Catasto Fabbricati (C.F.) come "*ente urbano*" in data **10/02/1986**, sempre come particella 75 (14.299 mq), a seguito *variazione d'ufficio* e successivo *tipo mappale* del 02/07/2001. Con successivo *tipo mappale* del 20/03/2002, ne viene variata la consistenza (14.219 mq).

La part **1848** risulta costituita nel **04/05/2010** al Catasto Terreni (C.T.) come " seminativo" di classe 1 (370 mq), per *frazionamento* della ex part 1429 (seminativo di 4.790 mq); detta particella deriva dalla ex part **1101** (4.748 mq) per frazionamento del 17/06/2005 che, a sua volta, deriva per frazionamento del 05/06/1992 dalla ex part.1084 (4.772 mq), che deriva dal frazionamento del 19/02/1992 della ex part 175 (4.934 mq), frazionata in data 25/01/1989 dalla ex part 175 (6.774 mq), costituita al C.T. dal 8/02/1973.

* * *

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638181f8b199a911f8efa7

In merito all'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nei negozi di acquisto con le risultanze catastali, si evidenzia che:

- **non si riscontrano difformità quanto a particella e subalterno** tra l'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e le risultanze catastali,
- **si riscontrano difformità tra i suddetti documenti ed i negozi d'acquisto**, in quanto nei suddetti atti alcuni dei beni vengono riportati con i precedenti identificativi catastali, ed in particolare:
  - con atto di **scissione** del **16/01/2006**, del rep. n. **798**, del Notaio **B. Giusti**, viene istituita l'attuale società "[redacted]" ed assegnati alla stessa i beni, tra l'altro i beni sub 19 e sub 21 oggi **sub 47** (Cfr. All. "D.5" - *Atto di scissione del 16/01/2006*);
  - con atto di **compravendita** del **08/11/2006**, rep. n.**1797** del Notaio **B. Giusti**, la precedente società "[redacted] vende, al Sig. [redacted] tra l'altro, i sub **107**, sub **33** (oggi sub **46**) (Cfr. All. "D.3" - *Atto Not. Giusti del 08/11/2006 rep. n.1797*);

  Per completezza, si rappresenta che non si riscontrano difformità catastali per i seguenti atti:
  - atto di **compravendita** del **08/11/2006**, rep. n.**1798** del Notaio **B. Giusti**, con il quale la precedente società "[redacted] il sub **34** (Cfr. All. "D.4" - *Atto Not. Giusti del 08/11/2006 rep. n.1798*);
  - atto di **compravendita** del **03/05/2012**, rep. n. **179001** del Notaio **A. Monda** di Napoli, con il quale la società "[redacted] vende al Sig. [redacted] per il sub **1** (Cfr. All. "D.8" - *Atto Not. Monda del 03/05/2012*).

Si ribadisce difatti che i dati catastali attuali identificano univocamente i beni in questione dal:

- BENE N.1: sub 47 dal 14/05/2009;
- BENE N.2: sub 45 dal 18/07/2008;
- BENE N.3: sub 46 dal 12/05/2009;
- BENE N.4: sub 107 dal 23/02/1998;
- BENE N.5: sub 34 dal 04/07/2006;
- BENE N.6: sub 1 dal 05/08/2011.

In merito alle **quote pignorate**, le stesse risultano corrette

In merito alla corrispondenza tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle relative planimetrie catastali** degli immobili pignorati, si rimanda al quesito n.2 per le riscontrate **le difformità** ed al quesito n. 6 per la quantificazione dei **costi** necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle lavorazioni eseguite (Cfr. quesito n.6).

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

Al fine di consentire l'inserimento di uno schema sintetico nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita, nonché nella pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica, l'Esperto Stimatore riporta di seguito un prospetto sintetico, per i beni pignorati, meglio descritto in risposta ai

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638181f8b199a91f8efa7

precedenti quesiti, intesi come **n. 3 LOTTI:**

LOTTO N.1 (SUB 47, 45): Piena ed intera proprietà di **struttura alberghiera e locale box auto**, ubicati in Villaricca (Na), al Corso Europa n. 528; l'albergo è composto da un ampio vale di ingresso, una vasta area parcheggio, due livelli fuori terra destinati a sale ricevimento, sale congressi, cucine e depositi ed ulteriori quattro piani, destinati a camere (tot. 55 camere); per un totale di circa **4592,50 mq** di superficie commerciale; il locale box auto è composto da una porzione destinata al parcheggio di auto ed una parte a locale tecnico a servizio della struttra alberghiera; lo stesso è posto al piano terra nel viale di ingresso; l'intero compendio confina a Nord con part 75 sub 10, sub 36, sub 50; a Sud con proprietà aliene part 1756 part 1755 e part 253; a Est con sub 42 e sub 38; a Ovest con part 1447 di proprietà aliena; l'hotel-ristorante è riportato nel C.F. del Comune di Villaricca al foglio **2**, particella **75**, sub. **47**, cat. **D/2,** rend. **€ 53.970,00**, piani **S1**, **T**, **1**, **2**, **3**, **4**; il box auto è riportato nel C.F. del Comune di Villaricca al foglio **2**, particella **75**, sub. **45**, cat. **C/6**, cl. **4**, cons. **58** mq, sup. cat. **63** mq, rend. **€ 158,76** piano **S1**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; i beni nel complesso versano in stato di conservazione "**buono**"; unicamente l'ultimo livello di camere dell'hotel e la porzione del locale box auto; versano in stato di conservazione "**scarso**" per mancanza di manutenzione; La struttura ricettiva risulta realizzata nel **1972** con **Concessione n.1162** del **14/02/1972** e le ulteriori Concessione n.1658/77, n.2018/80, 2195/82,3023/2000, 3110/2001 e 3193/2003, cui tuttavia **non è conforme** lo stato dei luoghi, per **interventi eseguiti in assenza di titolo edilizio** e quindi da regolarizzare; il locale box auto risulta realizzato sul viale i pertinenza della struttura alberghiera, **senza titolo e non risulta sanabile**; il compendio ricade in zona "*I - zona alberghiera del P.d.F.*" del P.R.G. del Comune di Villaricca del 1987.

PREZZO BASE euro **6.7000.000,00 (prezzo a base d'asta)**

- **LOTTO N.2 (SUB 46, 107, 34)**: Piena ed intera proprietà di **appartamento e due locali deposito**, ubicati in Villaricca (Na) al Corso Europa n. 528, posti rispettivamente al piano secondo e seminterrato della palazzina ubicata all"ingresso del viale di accesso della struttura alberghiera [redacted]

  L'appartamento sub 46, dotato di accesso indipendnte con ascensore dedicato, è costituito da un ampio soggiorno con terrazzo, un ripostiglio di ridotte dimensioni in prossimità dell'ingresso, una cucina con annesso vano lavanderia con balcone e terrazzo in comune con il soggiorno, un locale wc (wc n.1), un corridoio di ampie dimensioni (corrid. n.1), un'ampia camera da letto con bagno (wc n.2) e cabina armadio, un ulteriore corridoio (corrid. n.2), due camere da letto con relative cabine armadio ed un ulteriore locale wc (wc n.3); per un totale di circa **228,00 mq** di superficie calpestabile interna e circa **290,00 mq** di superficie commerciale; versa in uno stato **"buono"** e presenta finiture buone; confina a Nord con sub 10 e Corso Europa; a Sud con sub 29; a Est: con sub 62; a Ovest con sub 28 e viale di accesso al sub 47; l'appartamento è riportato nel C.F. del Villaricca al foglio **6** foglio **2**, particella **75**, sub. **46**, cat. **A/7**, cl. **3**, cons. **12,5** vani, sup. cat. **261**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d2985084963818f8b199a91f8efa7

mq, rend. € **1.581,65**, piano 2°, int. **4**;

Il deposito sub 107, e' costituito da un unico grande ambiente, di forma pressochè rettangolare di circa **76,65 mq** di superficie calpestabile e **95,50 mq** di superficie commerciale; confina a Nord con terrapieno; a Sud con scala fabbricato e sub 34, di proprietà del debitore [redacted] ad Est: con terrapieno; ad Ovest con terrapieno; versa in uno stato **di conservazione "fatiscente"**. per mancanza di manutenzione.

- Il deposito sub 34, è costituito da due ambienti, di forma rettangolare, presenta una **superficie calpestabile** interna di circa **69.00 mq** ed una **superficie commerciale** di **90,00 mq**; versa in uno stato **di conservazione "fatiscente"**, per mancanza di manutenzione; confina a Nord con sub 107 di proprietà del debitore Sig. [redacted] a Sud con sub 31; a Est con terrapieno; a Ovest con scala del fabbricato; è riportato al N.C.E.U. di Villaricca al foglio **2**, particella **75**, sub. **34**, cat. **C/2**, cl. 1, cons. **70** mq, sup. cat. **83** mq, rend. € 137,38, piano S1, int.**B**.

L'intero lotto presenta una **superficie commerciale di 335,37 mq.**

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale di ciascun bene; la palazzina nella sua originaria consistenza risulta realizzata nel **1966** con **Concessione n.627** del 27/06/1966 , successivamente risultano rilasciate le Concessioni in sanatoria n. **117/89** e n. **603//02**. Lo stato dei luoghi dell'appartamento, e dei depositi **non è conforme** al titolo edilizio, per **interventi eseguiti in assenza di titolo edilizio** e quindi da regolarizzare; ricade in zona "*I - zona alberghiera del P.d.F.*" P.R.G. del Comune di Villaricca.

PREZZO BASE euro **560.000,00 (prezzo a base d'asta)**

LOTTO N.3 (SUB 1): Piena ed intera proprietà di **villino**, ubicato in Villaricca (Na) al Corso Italia n.297/E, piano secondo, Int.8; è costituito da tre livelli fuori terra: al piano terra, presenta un ampio soggiorno, la cucina con annesso locale lavanderia ed un locale wc; al primo piano, presenta due camere da letto con rispettive cabine armadio e due locali wc; al secondo livello, caratterizzato da una copertura a spiovente, presenta due camere, un locale wc ed un terrazzino prospiciente il Corso Italia; per un totale di **227,77 mq superficie calpestabile** interna presenta un cortile circostante di pertinenza, con alcune aree sistemate a verde di circa 269 mq, nel quale è possibile la sosta di auto e moto; presenta una **superficie commerciale** di circa **230,00 mq**; versa in uno stato **di conservazione "buono"**e presenta finiture "buone"; confina a Nord con part. 1847; a Sud con part. 1849; a Est con part. 1447; a Ovest con part 1430; è riportato al N.C.E.U. di Villaricca al foglio **2**, particella **1848**, sub. **1**, cat. **A/7**, cl. **3**, cons. **10,5** vani, sup. cat. **226** mq, rend. € 1.328,59, piano **T**, **1**, **2.**

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale di ciascun bene; l'intera palazzina risulta realizzata nel **2010** con **Permesso a costruire n. 3585 del 01/3/2010** e successivo Permesso a costruire n. 3645 del 06/07/2011. Lo stato dei luoghi **non è conforme** al titolo edilizio, per **interventi eseguiti in assenza di titolo edilizio** (bucature variate) e quindi da regolarizzare; ricade in zona "*C4 - zona espansiva*" del P.R.G. del Comune di Villaricca.

PREZZO BASE euro **360.000,00 (prezzo a base d'asta)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849538188b199a918efa7

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

Dalla certificazione notarile presente agli atti e dalle indagini effettuate dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (Ex Territorio), l'Archivio Notarile di Napoli, e lo studio del Notaio Benedetto Giusti di Napoli, è stato possibile effettuare la ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (**26/05/1997 - 26/05/2017**) ed oltre. Si riporta di seguito la provenienza per clascun lotto

LOTTO N.1: sub 47 e sub 45 (Hotel e box auto)

- in data **23/02/1977**, con atto del Notaio Gennaro Garzone di Napoli rep. n. 281306 (Cfr. All. D.7 - *Atto Not Garzone del 23/02/1977*), i Sigg. [redacted] nato a [redacted] **vendono**, tra l'altro, alla società [redacted], la **zona di terreno** identificata al N.C.E.U. di Villaricca con fg 2 part. **75** di 4300 mq (Cfr. All.C - *Visura storica part 75*) e part. **382** di 671 mq e la **zona di terreno** part **304** di 1120 mq (sul quale sorgeva un fabbricato confinante la Circumvallazione, costituito da *un unico locale cantinato, ingresso, due stanze, uno stanzone, una cucina, altro vano, wc oltre accessori e pertinenze - scheda n. 1698 del 20/12/1976 e di un unico locale al piano rialzato e di un unico locale seminterrato adibito a cantiba, con accessori e pertinenze - scheda 1682 del 20/12/1976*). In data **27/08/1977**, alla suddetta società viene rilasciata dal Cmune di Villaricca la **Concessione n. 1658** per la realizzazione di un *"Ristorante e albergo alla Via Circumvallazione Esterna di Napoli. Il ristorante è composto da sette sale, tre locali adibiti a servizio e dieci locali adibitoi a vari usi, piano ammezzato composto da cinque stanze e quattro accessori; albergo costituito da quarantotto vani e quaranta accessori"* (Cfr. All. G.3 - *Concessione 1658/77*). Dalla suddetta concessione si evince che l'intero complesso insisteva sulle particelle 75, 110, 179, 257, 304 del fg 2. In data 30/06/1987 (data dell'impianto meccanografico del catasto, la struttura alberghiera viene costituita in atti con sub **1** part 75 fg 2, mentre il viale di accesso allo stesso e le aree circostanti venivano accatastate rispettivamente con i sub 2 e sub 3 (Cfr. All.C - *Elaborato planimetrico n. 1 del 10/11/1989*). Sino alla data del 16/01/2006 il bene in questione ha subito molteplici variazioni planimetriche (e dunque di consistenza), assumento di volta in volta distinti identificativi catastali.
- in data **16/01/2006** con atto di **scissione** del Not. Benedetto Giusti rep n. **798** la società LA [redacted] scinde in [redacted] S.P.A (attuale debitrice) ed in [redacted], ed **assegna** alla società debitrice, tra l'altro, la piena proprietà della struttura alberghiera in questione, alla suddetta data identificata dal **sub 21** e dell'area di pertinenza (viale di accesso parcheggio), identificata dal **sub 19** (Cfr. All. D.5 - *Atto di scissione del 16/01/2006*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850949638186b199a911f8efa7

- in data **02/08/2007** la società [redacted] S.P.A., **vende**, tra l'altro, alla società [redacted] (attuale debitrice) il **sub 40** di 6 mq (piccola porzione di suolo adiacente il viale di ingresso dell'hotel) e il **sub 43** (piccolo terrazzo al piano terra) (Cfr. All. C.3 - *Elaborato planimetrico n. 9 del 13/11/2006*). Si precisa che alla data di tale atto la struttura alberghiera risultava identificata con il **sub 37** ed le aree di pertinenza (viale di accesso e parcheggio) con il sub **35** e che dal **18/07/2008** la struttura alberghiera ha assunto l'identificativo di **sub 44** ed le aree di pertinenza (del viale di accesso e del parcheggio) il **sub 35**
- In data **14/05/2009** per fusione dei sub **37**, **35**, **40**, viene costituito l'attuale **sub 47.**
- in data **18/07/2008** viene costituito il locale box auto **sub 45** (senza titolo edilizio) come "*unità afferenti edificate su aree di corte*" (Cfr. All. n.1.4 - *Visura storica catastale sub 45*) e per lo stesso non sussistono atti di trasferimento.

Si precisa, che gli intestatari del bene nelle rispettive visure storiche catastali sono correttamente riportati.

LOTTO N.2: sub 46, sub 107 e sub 34 (abitazione e due depositi)

- in data **27/06/1966** viene rilasciata la **Licenza Edilizia n. 627** per la realizzazione della palazzina (nella sua originaria consistenza) in cui ricadono i beni del lotto n. 2 e, più precisamente, di un *"fabbricato del tipo popolare per civile abitazione"* costituito da *"sei stanze o vani utili con gabinetto di decenza e bagno al piano rialzato, cinque stanze o vani utili con gabinetto di decenza e bagno al primo piano"* , sulla particella **75** del fg 2 del Comune di Villaricca. Si precisa che in data **01/03/66** la particella 75 (di 7.021 mq) viene frazionata in part "75a" (poi "75") di mq 5741 e part. "75b" poi "304" di 1280 mq; nel **1968** la part 75 (di 5.771 mq) viene frazionata in "75a" (poi part. 75) di 4.971 m e in "75b" (poi part. "522") di 770 mq; mentre col medesimo frazionamento nel 1968 la part. 304 di 1180 mq viene frazionata in part "304a" (poi 304) di 1120 mq e part "304b" (poi part. "523") di 1280 mq;
- in data **23/02/1977**, con atto del Notaio Gennaro Garzone di Napoli rep. n. **281306** (Cfr. All. D.7 - *Atto Not Garzone del 23/02/1977*), i Sigg. [redacted]

la **zona di terreno** identificata al N.C.E.U. di Villaricca con fg 2 part. **75** di 5.741 mq (Cfr. All.C - *Visura storica part 75*) e part. **382** di 671 mq e la **zona di terreno** part **304** di 1120 mq (sul quale sorgeva un fabbricato confinante la Circumvallazione, costituito da *un unico locale cantinato, ingresso, due stanze, uno stanzone, una cucina, altro vano, wc oltre accessori e pertinenze - scheda n. 1698 del 20/12/1976 e di un unico locale al piano rialzato e di un unico locale seminterrato adibito a cantiba, con accessori e pertinenze - scheda 1682 del 20/12/1976*).

- in data **13/11/1989** viene rilasciata la **Concessione Edilizia in Sanatoria** n. **117** per la "*costruzione di un appartamento per civile abitazione al piano secondo* (attuale sub 46 nella sua

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d2985084963818f8b199a9118e8a7

consistenza precedente) *del fabbricato antistante il complesso* [redacted] - [redacted]*, sito al Corso europa n. 404 e riportato in catasto al foglio 2 particelle 75,179, 257, 304, 404 523"* (Cfr. All. G.6 - *Conc. San. n. 117 del 13/11/1989);*

- in data **11/04/2002** viene rilasciata la **Concessione Edilizia in Sanatoria** n. **603 per** la *"costruzione di **un vano**, in ampliamento all'abitazione al secondo piano"* (attuale sub 46 nella sua consistenza precedente) (Cfr. All. G.8 - *Conc. San. del 11/04/2002);*

- in data **16/01/2006** con atto di **scissione** del Not. Benedetto Giusti rep n. **798** la società LA [redacted] si scinde in [redacted] S.P.A (attuale debitrice) ed in [redacted], ed **assegna** alla società debitrice, tra l'altro, la piena proprietà della *"(...) **palazzina** prospiciente il corso Europa (...)"* , non identificata da alcun identificativo catastale (Cfr. All. D.5 - *Atto di scissione del 16/01/2006* - art.3). Pertanto, nella nota di trascrizione di tale atto del **10/02/2006 nn. 8387/4851**, detta palazzina <u>non compare</u> tra i beni trasferiti mentre in calce a detta nota viene riportata la seguente precisazione: *"In virtù del titolo in oggetto, sono trasferiti in favore della* [redacted] *beni di cui al quadro b della presente nota, <u>più ampiamente descritti all'art. 3 del titolo, cui si fa espresso riferimento</u>"* (Cfr. All. D.6 - *Nota di trascrizione atto di scissione*);

- in data **08/11/2006**, con **atto di compravendita** del **Not. Benedetto Giusti** di Napoli, rep. n.**1797**, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 2 il 28/11/2006, ai nn. 88380/42531 la precedente società [redacted] S.P.A v[redacted], tra l'altro, il **sub 107** ed il **sub 33** (oggi 46) (Cfr. All. D.3 - *Atto Not. Giusti del 08/11/2006 rep. n.1797*). In data **12/05/2009** a seguito di *ampliamento e diversa distribuzione* interna il sub 33 viene variato nell'attuale **sub 46**;

- **08/11/2006**, con **atto di compravendita** del **Not. Benedetto Giusti** di Napoli, rep. n.**1798**, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 2 il 28/11/2006, ai nn. 88381/42532, la precedente società [redacted] **vende** al debitore Sig. [redacted] il sub **34** (Cfr. All. D.4 - *Atto Not. Giusti del 08/11/2006 rep. n.1798*).

<u>LOTTO N.3: sub 1 (abitazione su 3 livelli)</u>

- In data **23/07/1992** con **atto di compravendita** del **Not. Ida D'Ambrosio** di Napoli, rep n. **11516**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, il 29/07/1992 ai nn. 29053/22085 i Sigg. [redacted] **vendono** alla Società [redacted] *"zona di terreno della superficie complessiva di metri quadrati 10.003 (...) individuatanel tipo di*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638188b199a91f8efa7

*frazionamento approvato dall'UTE di Npoli il 05/06/1992 n. 2913 (...) con le neo particelle 1109 (...), 1103 (...), **1101** (...), 1099 (...)"* (Cfr. All. D.10 - *Atto Not. D'Ambrosio del 23/071992*); in data 17/06/2005 la particella 1101 si frazionava, tra l'altro nella particella 1429 (Cfr. All. C - *Visura storica part 1848);*

- in data **19/12/2008** con atto **costitutivo di s.r.l.** del Notaio **Adolfo Branca**, di Napoli rep. n. **110209** , trascritto, presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, il 07/01/2009 ai nn. 407/272 viene istituita la società [redacted] (che realizzerà il sub 1) ed alla stessa viene assegnato l'"*appezzamento di terreno della superfcie complessiva di metri quadrati 10.009 (...) riportato in Catasto terreni di Villaricca al foglio 2: p.lla **1103** (...) 1427, 1428 (...),**1429** (...),1430 (...),1431 (...),1432 (...),1433 (...)* (Cfr. All. D.9 - *Atto Not. Branca del 19/12/2008*);
- in data **01/03/2010** veniva rilasciata alla società [redacted] Permesso a Costruire n.**3585** per *"(...) n. 3 ville unifamiliari (Corpi "A", "B", "C") per civili abitazioni con coperture a "falde inclinate", con sottostante **sottotetto non abitabile**; - n.1 (uno) fabbricato per n. 6 (sei) unità abitative (Corpo "F"), con copertura a "falde inclinate", con sottostante sottotetto non abitabile; n. 1 (uno) fabbricato (Corpo "G") ad uso commerciale (4 negozi) e direzionale (8 uffici) con Piano Interrato, adibito a "parcheggio auto" e copertura a "falde inclinate", con sottostante sottotetto non abitabile (...)"* (Cfr. All. "G.12" - *Permesso a Costruire n. 3585).* In data **06/07/2011** veniva rilasciato, altresì, il Permesso a Costruire n. **3645** per "*(...) l'ampliamento nei limiti nei liniti del 20% di due villette unifamiliari, individuate sui grafici allegati come corpo "D" (...)"* ovvero del corpo di fabbrica in cui ricade il bene pignorato (Cfr. All. "G.13" - *Permesso a Costruire n. 3645);*
- in data **03/05/2012** con atto di **compravendita** del rep. n. **179001** del Notaio **Alfonso Monda** di Napoli, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 2, il 04/05/2012 ai nn. 18786/14474 la società [redacted] immobile pignorato sub **1** (Cfr. All. "D.8" - *Atto Not. Monda del 03/05/2012*).

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

Dalla lettura degli atti di trasferimento degli immobili pignorati e dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Condono del Comune di Villaricca è stato possibile accertare che i beni pignorati risultano realizzati con i seguenti titoli edilizi:

<u>**LOTTO 1** - hotel sub 47 e box auto sub 45 part 75 fq 2:</u>

- Licenza Edilizia n.**1162** del **14/02/1972** (Cfr. All. "G.2" - *Concessione del 14/02/1972)* (relativa all'ampliamento del ristorante)
- Concessione Edilizia n. **1658** del **27/08/1977** (Cfr. All. "G.3" - *Concessione del 27/08/1977)* (relativa a ristorante e albergo)
- Concessione Edilizia n. **2018** del **04/06/1980** (Cfr. All. "G.4" - *Concessione del 04/06/1980)*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d2985084963818f8b199a91f8efa7

(relativa alla realizzazione di strutture sportive)

- Concessione Edilizia n. **2195** del **14/12/1982** (Cfr. All. "G.5" - *Concessione del 14/12/1982*) (variante alle concessioni 1658 e 2018)
- Concessione n. **3029** del **03/02/2000** (Cfr. All. "G.9" - *Concessione del 03/02/2000)* (relativa all'all'ampliamento del piano seminterrato del ristorante e modifiche interne ed esterne dell'Albergo)
- Concessione n. n. **3110** del **15/11/2001** (Cfr. All. "G.10" - *Concessione del 15/11/2001)* (variante alla concessione n. 3029 per la realizzazione di nuovi volumi tecnici ed utili, demolizione del corpo spicciolata sul lato Ovest, e realizzazione di strutture di collegamento sul lato Ovest e Sud)
- Concessione n. **3193** del **09/06/2003** (Cfr. All. "G.11" - *Concessione del 15/11/2001)* (relativa alla sanatoria di opere in c.a., del torrino scale presente sul tetto dell'albergo, di un terrazzo a livello sul lato sud-ovest e per la definizione dei confini a sud-est dell'edificio).

LOTTO 2 - abitazione sub 46 e depositi sub 107 e 34 part. 75 fg 2:

- Licenza Edilizia **n. 627** del **27/06/1966** (Cfr. All. "G.1" - *Concessione del 27/06/1966)* (Relativa alla palazzina nella sua originaria consistenza)
- Concessione in Sanatoria n. **117** del **13/11/1989** (Cfr. All. "G.6" - *Conc. San. del 13/11/1989)* (relativa alla realizzazione dell'appartamento al piano secondo della palazzina)
- Concessione in Sanatoria n. **118** del **13/11/1989** (Cfr. All. "G.72 - *Conc. San. del 27/08/1977)* (relativa all'appartamento al piano terra e alla costruzione del locale commerciale al piano terra);
- Concessione In Sanatoria n. **603** Del **11/04/2002** (Cfr. All. "G.8" - *Conc. San. del 11/04/2002)* (relativa al'ampliamento dell'appartamento al piano secondo ed al piano terra)

LOTTO 3 - abitazione sub 1 part. 1848 fq 2:

- Permesso a Costruire n. **3585** del **01/03/2010** (Cfr. All. G.12 - *Permesso a Costruire n. 3585);*
- Permesso a Costruire n. **3645** del **06/07/2011** (Cfr. All. G.13 - *Permesso a Costruire n. 3645).*

Pertanto, scrivente ha provveduto a richiedere ed acquisire presso i suddetti Uffici copia delle suddette concessioni ed i relativi grafici di progetto (Cfr. All. "G" - *Documentazione Ufficio Tecnico e Condono).* Dallo studio delle stesse, in merito alla **rispondenza** dei rispettivi beni pignorati, alle previsioni degli originari grafici di progetto, si evidenzia che **lo stato dei luoghi non risulta**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849538186b199a9118e1a7

conforme, per ciascun lotto, per l'esecuzione di diversi interventi edilizi, che di seguito si riportano.

- LOTTO N.1: sub 47 (hotel) e sub 45 (box auto)

Preliminarmente è d'uopo precisare che tutti i titoli edilizi acquisiti, relativi ai subalterni pignorati di cui al lotto n.1, risultano rilasciati per l'originario complesso ricettivo [redacted] di maggiore estensione e consistenza, poi suddiviso nel tempo sostanzialmente in "ristorante" ed in "hotel" (Cfr. All. "D.5" - *Atto di scissione del 16/01/2006*) e, pertanto, i grafici di progetto includono sia il bene pignorato destinato ad hotel (attuale sub 47), sia la parte attigua non oggetto della presente procedura.

In tal sede, dunque, considerata la numerosa, complessa nonchè confusionaria documentazione urbanistica presentata nel tempo per i beni in esame, al fine di rappresentare in maniera sintetica la verifica della conformità dello stato dei luoghi ai grafici di progetto, è stato preso in considerazione l'ultimo titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Villaricca per il sub 47, ovvero la **Concessione** n. **3193** del **2003**, che ancorchè indichi che per il corpo edilizio indicato in detto documento come "albergo" non venga prevista alcuna lavorazione, di fatto lo comprende, come si evince nelle planimetrie di seguito riportate.

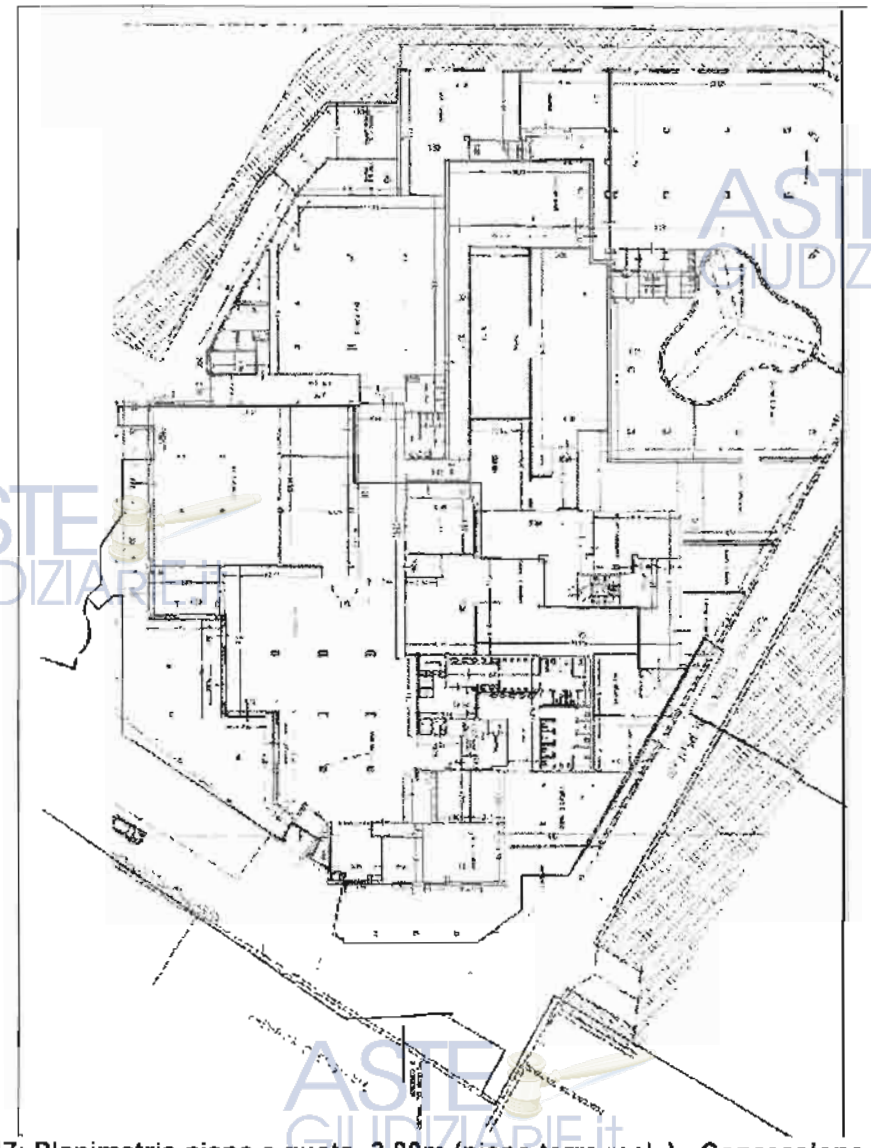
Si precisa che **per il locale box auto sub 45 non risulta, invece, rilasciato un proprio titolo autorizzativo**, in quanto lo stesso risulta ricavato mediante la chiusura di una porzione del viale di pertinenza della struttura alberghiera.

Si riportano di seguito i confronti tra stato deiluoghi e progetto, per le planimetrie dei diversi livelli, evidenziando che sui luoghi non è stato riscontrato nessun livello "seminterrato" ma, il primo livello della struttura alberghiera risulta regolarmente posto a quota zero.

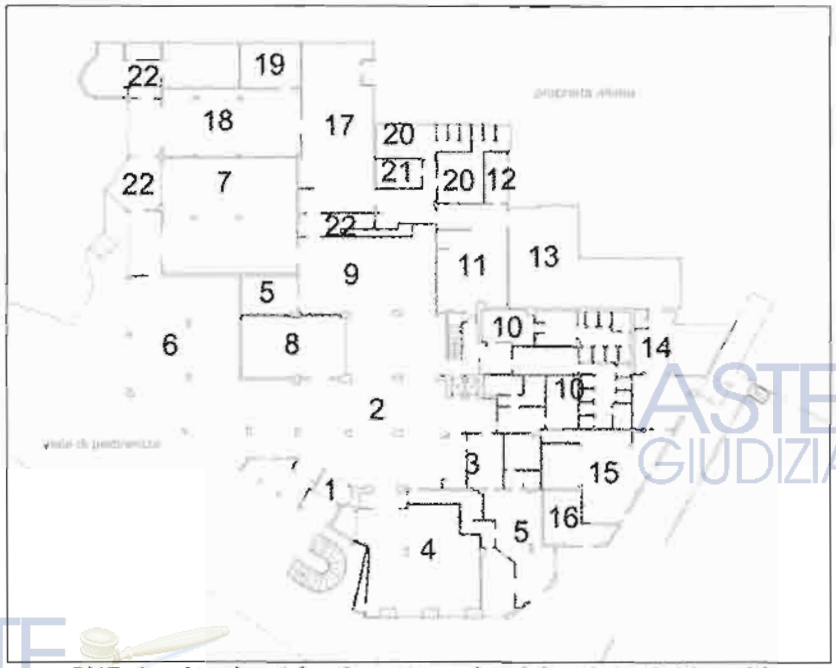
ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d2985084963818f8b199a911f8efa7



SUB 47: Planimetria piano a quota -3.80m (piano terra reale) - Concessione n. 3193



SUB 47: Planimetria piano terra (reale) - stato dei luoghi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d2985084963818f8b199a911f8efa7



SUB 47: Planimetria piano a quota 0.0 (piano 1° reale) - Concessione n. 3193



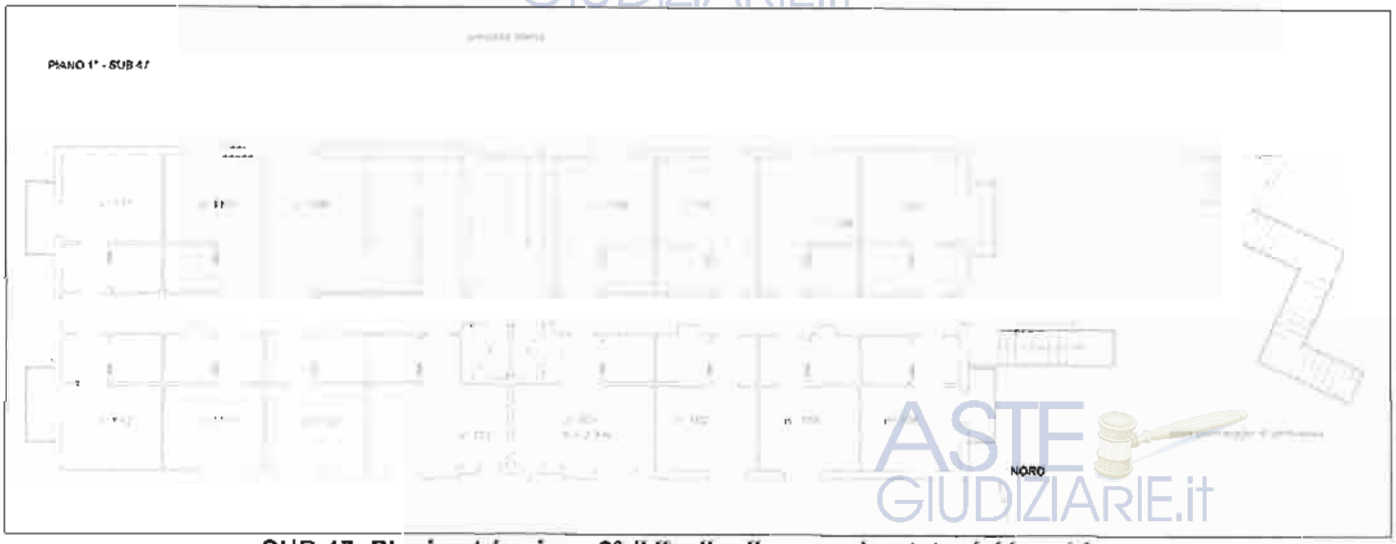
SUB 47: Planimetria 1° piano (reale) - stato dei luoghi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638181f8b199a91f8efa7



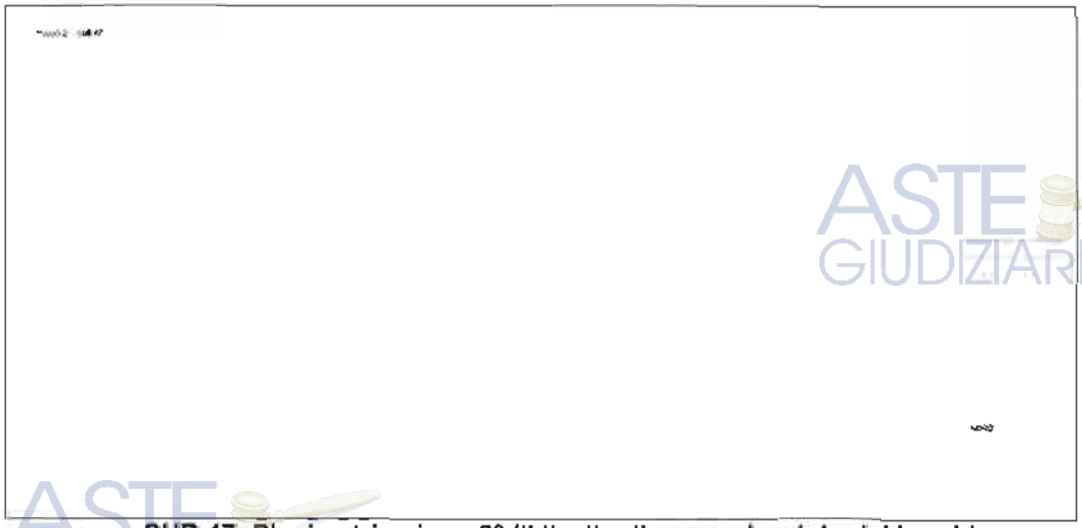
SUB 47: Prospetti dei piani destinati a camere - Concessione n. 3193



SUB 47: Planimetria piano 2° (I livello di camere) - stato dei luoghi

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d2985084963818f8b19

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



SUB 47: Planimetria piano 3° (II livello di camere) - stato dei luoghi



SUB 47: Planimetria piano 4° (III livello di camere) - stato dei luoghi



SUB 47: Planimetria piano 5° (IV ed ultimo livello di camere) - stato dei luoghi

Dall'esame delle suddette planimetrie per il **sub 47**, si evincono sostanzialmente le seguenti **difformità**:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d2985084963818f8b199a91f8e1a7

a) uno diverso sviluppo planaltimetrico della struttura; nel grafico di progetto era prevista la realizzazione di un piano seminterrato (a quota -3.80 m), un piano terra (a quota 0.00 m) e piani per le camere; **lo stato dei luoghi non presenta detto piano seminterrato** ma presenta, invece, un piano terra, un primo piano e quattro livelli di camere, di cui tre sostanzialmente identici ed un quarto diifferente per numero e grandezza delle camere;

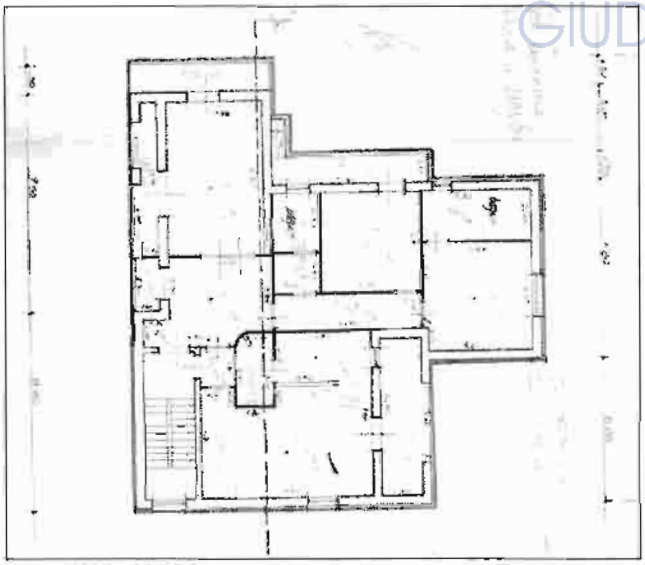
b) diversa distribuzione degli spazi interni (soprattutto ai primi due livelli), realizzata mediante l'eliminazione di vecchie tramezzature e la realizzazione di nuove tramezzature e, dunque, di nuovi ambienti e varchi;

c) realizzazione di nuove bucature e variazione di quelle esistenti.

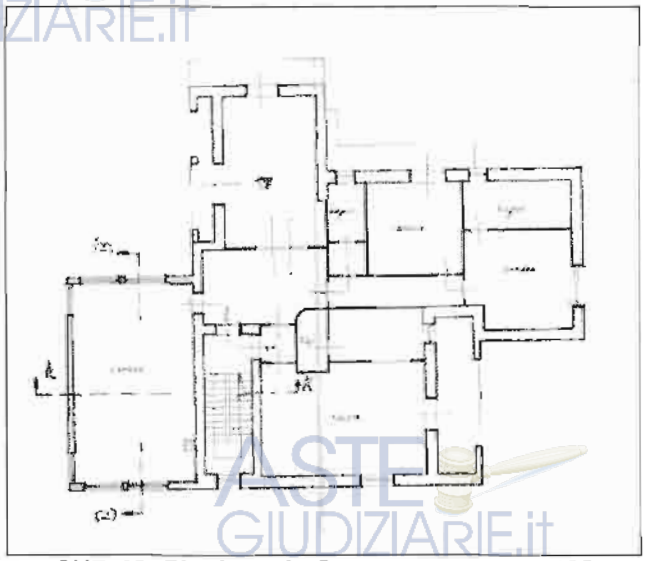
Per i beni pignorati, agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Villaricca, non sussiste una **dichiarazione di agibilità**; tuttavia, allegata alla chiusura dei lavori della Istanza di Concessione n. 3193/03, è presente un collaudo statico (Cfr. All. "G" - *Documentazione Uff. Tecnico*).

- LOTTO N.2: sub **46**, sub **107**, sub **34**:

Per la "palazzina" in cui ricadono i beni del secondo lotto risulta rilasciata la Concessione Edilizia n. **627** del **27/06/1966.** Alla suddetta data, l'edificio risultava costituito unicamente da un piano seminterrato (al quale attualmente sono ubicati i sub 107 e sub 34), un piano rialzato ed un primo piano. Il secondo piano, al quale risulta ubicato il sub 46, risulta realizzato con Concesione in sanatoria n.**117** del **13/11/1989** e successivamente ampliato con la concessione in sanatoria n. **603** del **11/04/2002.** Tuttavia, allo stato attuale il sub 46 presenta una consistenza difforme dal titolo edilizio rilasciato. Per un'immediata comprensione si riporta di seguito un confronto tra le planimetrie di progetto del 1989 e del 2002 e la planimetria redatta a seguito del rilievo eseguito in campo:



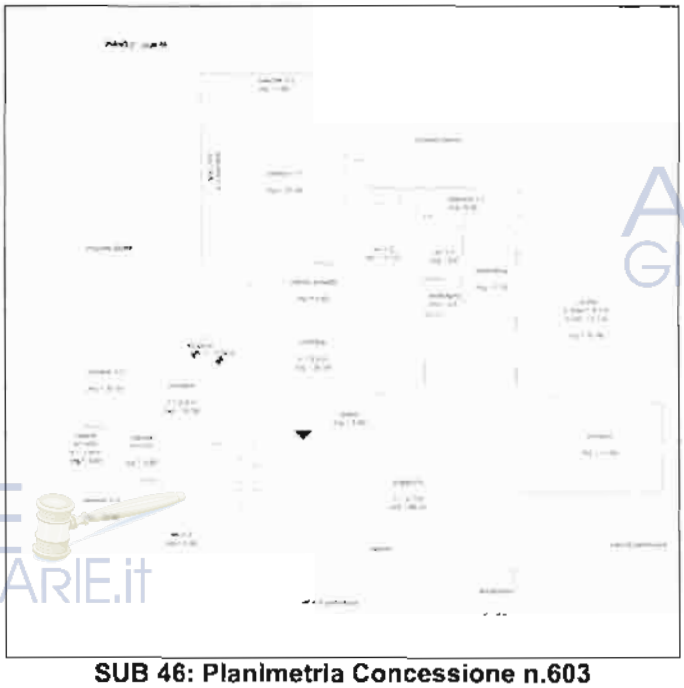
SUB 46: Planimetria Concessione Ed. n.117



SUB 46: Planimetria Concessione Ed.n.603

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638 18f8b199a918e1a7



SUB 46: Planimetria Concessione n.603

Si evidenzia che lo stato attuale il **sub 46** presenta le seguenti difformità:

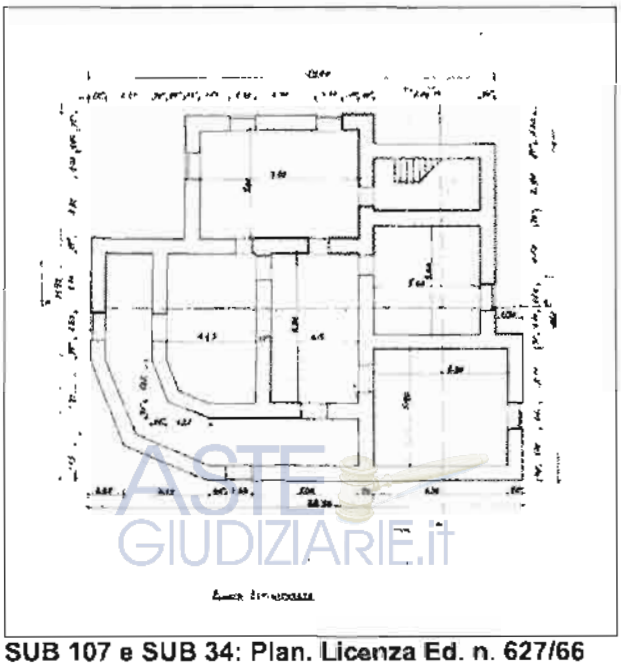
a) un diverso accesso all'immobile;
b) una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per i locali depositi sub **107** e sub **34**, invece, l'originario grafico di progetto risulta essere quello allegato alla Licenza Edilizia n. **627** del **27/06/1966**. Successivamente, con la Licenza Edilizia n. **1162** del **14/02/1972**, viene **ampliato**, tra l'altro, detto piano seminterrato. Si precisa che in detto grafico viene redatto comunque una situazione di fatto differente da quanto riportato nella precedente concessione del '66.

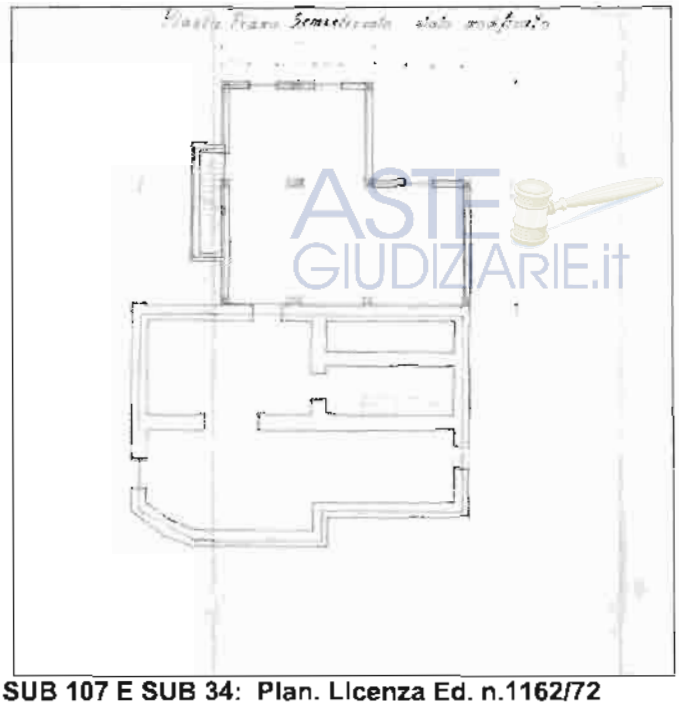
Per un'immediata comprensione, si riportano di seguito i grafici dei sopracitati titoli urbanistici nonchè la planimetria dello stato dei luoghi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

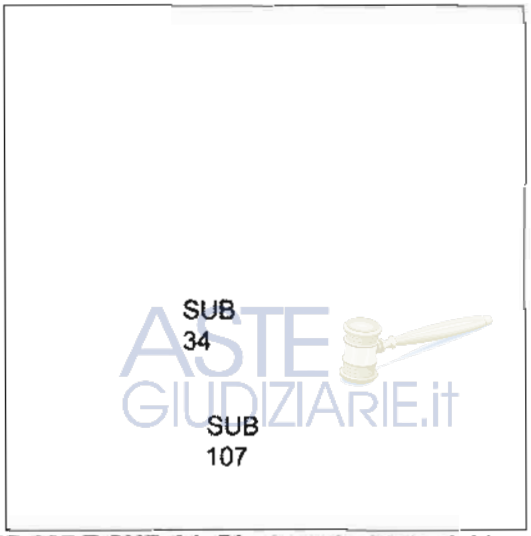
Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638 18f8b199a9118e1a7



SUB 107 e SUB 34: Plan. Licenza Ed. n. 627/66



SUB 107 E SUB 34: Plan. Licenza Ed. n.1162/72



SUB 107 E SUB 34: Planimetria Stato dei luoghi

Dal confronto delle suddette planimetrie si evince che allo stato attuale il sub **107** presenta le seguenti **difformità**:

a) una diversa consistenza;
b) non presenta una chiusura con il sub 107

Per il sub **34**, invece, si evince che lo stesso allo stato attuale presenta le seguenti **difformità**:

a) un diverso accesso all'immobile;
b) non presenta una chiusura con il sub 34.

Si evidenzia che dal titolo del 1972 ad oggi, i beni hanno subito molteplici variazioni interne, verificabili grazie agli elaborati planimetrici depostati agli atti del Catasto (Cfr. All. C.3 - *Elaborati planimetrici part 75*). Per completezza si precisa che, tuttavia, l'ultimo elaborato non riporta la conformazione che presentano attiualmente i beni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638 18f8b199a9118efa7

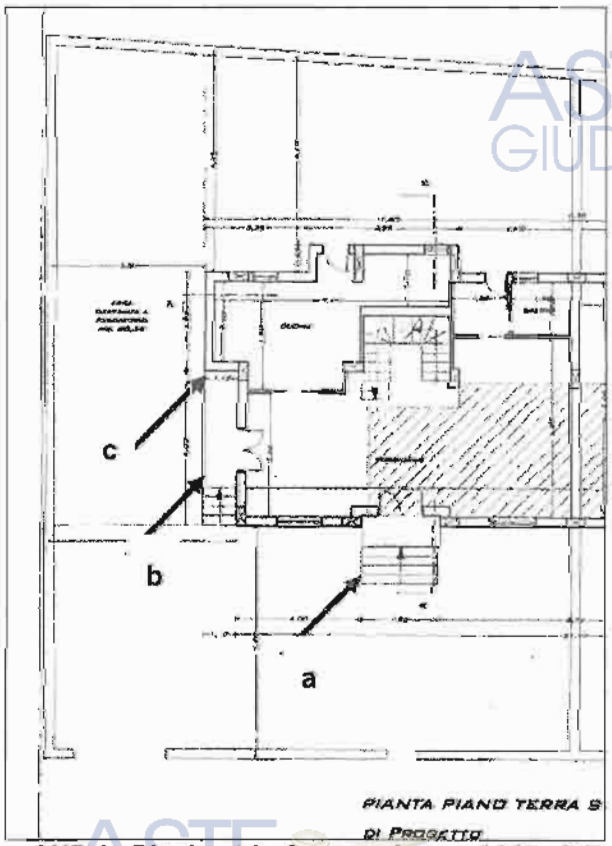
Per i beni pignorati, agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Villaricca, non sussiste una **dichiarazione di agibilità**; tuttavia, sussiste un certificato di idoneità statica presentato a corredo dell' Istanze di Sanatoria n. **117** del **13/11/1989** (Cfr. All. G - *Documentazione Uff. Tecnico*)

- LOTTO N.3: sub **1**

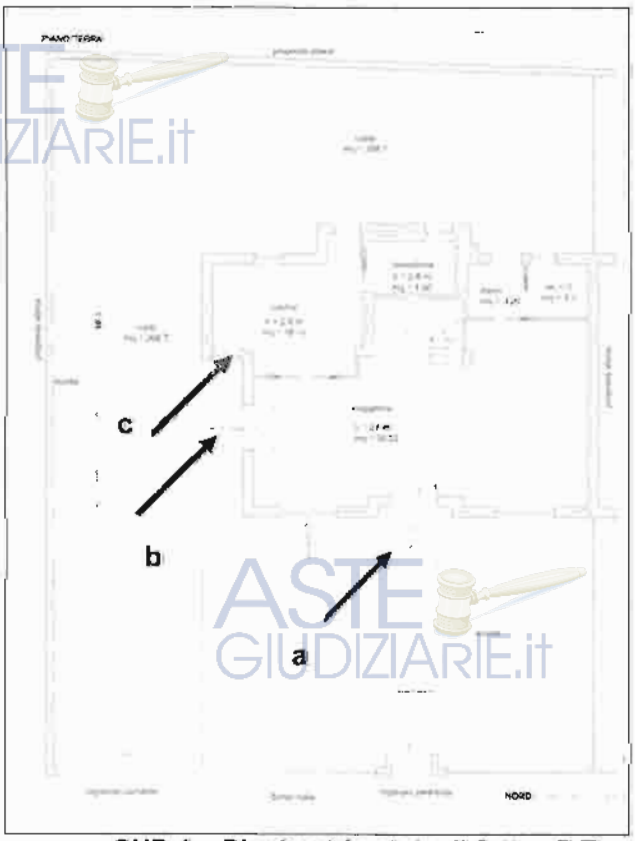
  Il sub 1 risulta realizzato con Permesso a Costruire n. **3585** del **01/03/2010** (Cfr. All. G.10 - *Permesso a Costruire n. 3585)* e successivo Permesso a Costruire n. **3645** del **06/07/2011** (Cfr. All. G.11 - *Permesso a Costruire n. 3645).* Dall'acquisizione dei suddetti titoli è stato possibile accertare che il **sub 1** allo stato attuale presenta le seguenti difformità:

  a) una diversa scala di accesso che conduce all'ingresso principale;
  b) una diversa scala che conduce all'ingresso secondario sulla parete Nord;
  c) la presenza allo stato attuale di una ulteriore bucatura nella cucina;
  d) la presenza allo stato attuale di una ulteriore bucatura nella camera n.2;
  e) la presenza allo stato attuale di una bucatura nel locale wc n.3;
  f) la mancanza allo stato attuale di una bucatura nel dismpegno in prossimità del wc n.3;
  g) la presenza allo stato attuale di una bucatura nel locale wc n.4;
  h) la presenza allo stato attuale di una bucatura nella camera n. 3.
  i)la presenza allo stato attuale di una bucatura nella camera n. 4.

Si riporta di seguito un confronto tra la planimetria dello stato dei luoghi, al momento dell'accesso, ed il grafico di progetto:



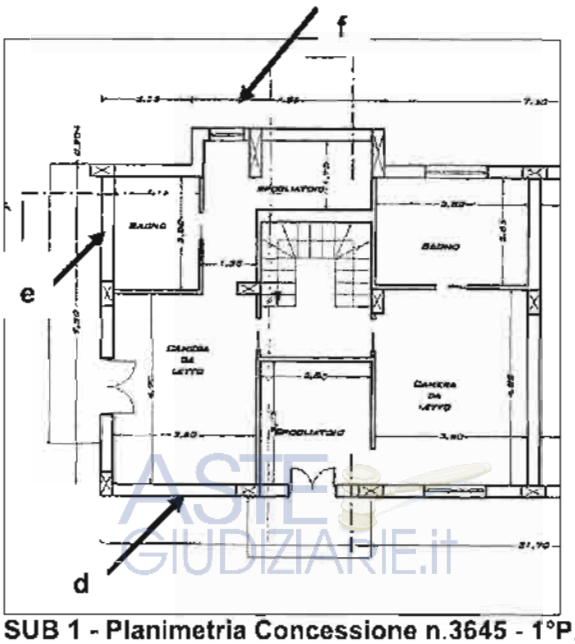
SUB 1 - Planimetria Concessione n.3645 - P.T.



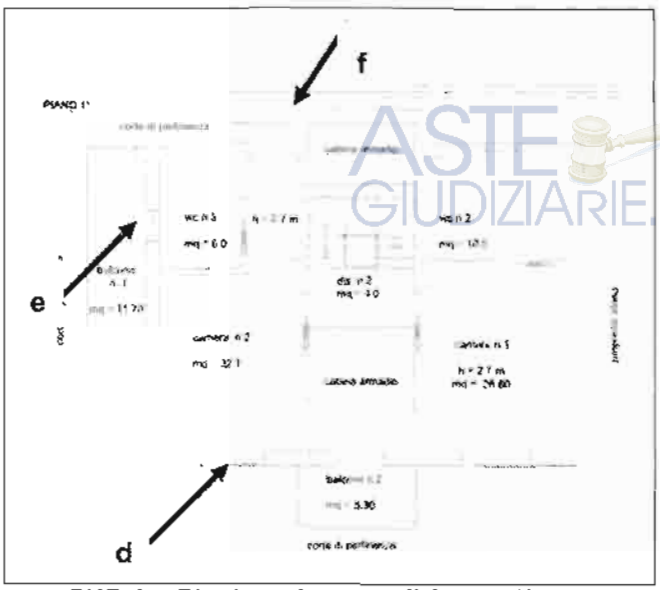
SUB 1 - Planimetria stato di fatto - P.T.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

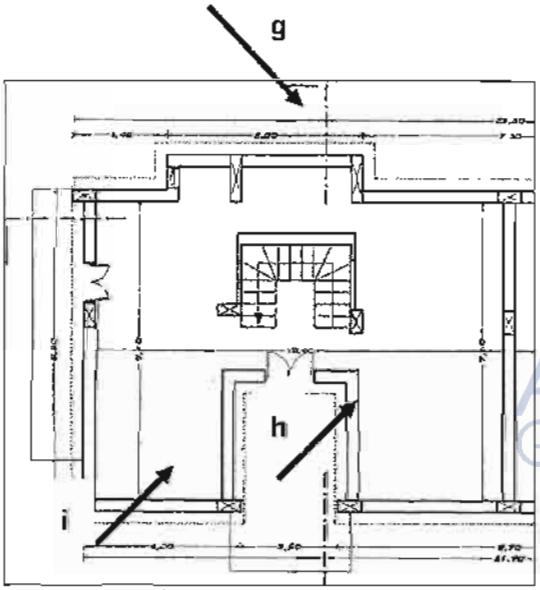
Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638186b199a911f8efa7



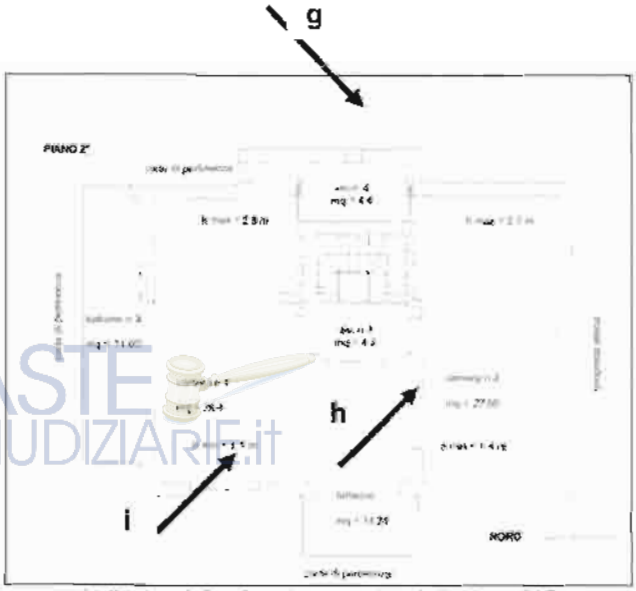
SUB 1 - Planimetria Concessione n.3645 - 1°P.



SUB 1 - Planimetria stato di fatto - 1°P.



SUB 1 - Planimetria Concessione n.3645 - 2°P.



SUB 1 - Planimetria stato di fatto - 2°P.

Per il bene pignorato sub 1, agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Villaricca, **non** sussiste una **dichiarazione di agibilità**; tuttavia, sussiste la richiesta avanzata in data 21/06/2012 (Cfr. All. "G" - *Documentazione Uff. Tecnico*).

Per completezza si evidenzia che per il bene in esame sussiste una "*Convenzione urbanistica per edificazione in zona omogenea C3 P.R.G. comparto edificatorio n.4*", stipulata in data 14/10/2008 tra la società costruttrice ed il Comune di Villaricca, per la realizzazione delle opere di urbanzzazione ed allacciamenti generali, con scadenza al completamento delle suddette opere (art.17) (Cfr. All. "G" - *Documentazione Uff. Tecnico*).

***

In merito alle suddette difformità riscontrate per i beni pignorati, si precisa che non è stato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d2985084963818f8b199a918efa7

possibile accertare, per ciascun lotto, l'epoca di realizzazione delle lavorazioni eseguite, in quanto prive di titolo edilizio autorizzativo, come accertato presso l'Uff. Tecnico del Comune di Villaricca (Cfr. All. G - *Documentazione Uff. Tecnico*); tuttavia, consideratane l'entità e da un confronto con i tecnici del suddetto ufficio, si ritiene che **per ciascun lotto**,

a) gli interventi relativi:

- al frazionamento riscontrato per la struttura alberghiera (tra la porzione destinata ad altra società e la porzione destinata alla società debitrice);
- alle modifiche interne apportate per ciascun bene (diversa distribuzione degli spazi interni, eliminazioni di tramezzi, spostamenti di tramezzi, ecc.),
- per l'interventi invece che hanno interessato le facciate degli immobili

gli stessi risultano **sanabili** urbanisticamente e catastalmente, mediante pratiche, distinte, di **Permesso a Costruire in sanatoria** (ex Accertamento di Conformità) ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., da presentarsi, a firma di un tecnico abilitato, in maniera cartacea, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villaricca, e relative **pratiche Docfa**, da inoltrare (telematicamente) presso il N.C.E.U. di Villaricca, per gli aggiornamenti delle planimetrie dei singoli beni, laddove discordanti;

b) gli interventi relativi:

invece all'eventuale realizzazione di nuovi ambienti che comportano un diverso sviluppo planimetrico del lotto, ed un possibile aumento di volumetria, gli stessi non risultano sanabili urbanisticamente allo stato attuale (salvo rinvenimento di ulteriore documentazione presso l'Uff. Tecnico di Villaricca a tutt'oggi non rinvenuta, stante le innumerevoli realizzazione effettuate nel tempo per il complesso); per gli stessi, tuttavia, non essendo possibile prevedere un ripristino dello stato dei luoghi che comprometterebbe lo sviluppo funzionale del lotto, verrà considerata un'apposita percentuale di decurtazione nella considerazione dei "vizi" del bene (Cfr. quesito n.12). In particolare, per il sub 45, essendo stato lo stesso realizzato in assenza di titolo urbanistico (in quanto ricavato dalla chiusura di una porzione del viale di accesso della struttura alberghiera), e considerato l'aspetto funzionale che lo stesso riveste (in parte dell'immobile, sono difatti ubicati alcuni impianti a servizio della struttura alberghiera), per lo stesso si provvederà a calcolare un apposito deprezzamento nella considerazione dei sopracitati vizi (Cfr. quesito n.12). Per le suddette regolarizzazioni, pertanto, **si stimano per ciasclun lotto**, i seguenti costi:

LOTTO N.1: SUB 47, sub 45

SUB 47		
REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA		
1	Tecnico abilitato per redazione pratica cila o scia	€ 5.000,00
2	Sanzione del Comune di Villaricca per esecuzione opere in assenza di titolo urbanistico	€ 516,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638 1:8f6b199a91f8efa7

3	Diritti di segreteria Comune di Villaricca	€ 51,65
4	Marca da bollo per ritiro sanatoria	€ 32,00
	TOTALE	**€ 5.599,65**
	REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	
1	Tecnico abilitato per redazione pratica Docfa (per aggiornamnto planimetria catastale)	€ 2.000,00
2	Diritti Agenzia delle Entrate pratica docfa	€ 50,00
	TOTALE	**€ 2.050,00**
3	Deprezzamento per vizi dell'immobile	Cfr. quesito 12

	SUB 45 - AUTORIMESSA	
	REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	
1	Deprezzamento per vizi dell'immobile	Cfr. quesito 12
	REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	
1	Non necessita aggiornamento planimetria catastale	€ 0

LOTTO N.2: SUB 46, 107, 34

	SUB 46 - ABITAZIONE	
	REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA - Permesso a Costruire in san.	
1	Tecnico abilitato per redazione pratica cila o scia	€ 1.000,00
2	Sanzione del Comune di Villaricca per esecuzione opere in assenza di titolo urbanistico	€ 516,00
3	Diritti di segreteria Comune di Villaricca	€ 275,00
4	Marche da bollo per presentazione e ritiro sanatoria	€ 32,00
	TOTALE	**€ 1.823,00**
	REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	
1	Tecnico abilitato per redazione pratica Docfa (per aggiornamnto planimetria catastale)	€ 500,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638 18f8b199a91f8efa7

2	Diritti Agenzia delle Entrate pratica docfa	€ 50,00
	TOTALE	**€ 550,00**
	SUB 107 - DEPOSITO	
	REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA - Permesso a Costruire in san. Per eliminazione tramezzo e setto portante	
1	Tecnico abilitato per redazione pratica	€ 1.000,00
2	Sanzione del Comune di Villaricca per esecuzione opere in assenza di titolo urbanistico	€ 516,00
3	Diritti di segreteria Comune di Villaricca	€ 275.00
4	Marche da bollo per presentazione e ritiro sanatoria	€ 32,00
5	Tecnici abilitati per redazione pratica sanatoria Genio Civile (progettista, direttore lavori e collaudatore)	€ 2.500,00
6	Contributi d'istruttoria (doppi) (100 € x 2) Delibera G.R. n. 316/28/06/2012 e Regolamento Regionale n.4/2010 (art.12, comma 3)	€ 200,00
	TOTALE	**€ 4.523,00**
	REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	
1	Tecnico abilitato per redazione pratica Docfa (per aggiornamnto planimetria catastale)	€ 300,00
2	Diritti Agenzia delle Entrate pratica docfa	€ 50,00
	TOTALE	**€ 350,00**

	SUB 34 - DEPOSITO	
	REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA - Permesso a Costruire Per fusione con altro immobile e apertura varco	
1	Tecnico abilitato per redazione pratica	€ 1.000,00
2	Sanzione del Comune di Villaricca per esecuzione opere in assenza di titolo urbanistico	€ 516,00
3	Diritti di segreteria Comune di Villaricca	€ 275.00
4	Marca da bollo per presentazione e ritiro sanatoria	€ 32,00
5	Tecnici abilitati per redazione pratica sanatoria Genio Civile (progettista, direttore lavori e collaudatore)	€ 2.500,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638181f8b199a91f8efa7

6	Contributi d'istruttoria (doppi) (100 € x 2) Delibera G.R. n. 316/28/06/2012 e Regolamento Regionale n.4/2010 (art.12, comma 3)	€ 200,00
	TOTALE	**€ 4.523,00**
	REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	
1	Non necessita aggiornamento planimetria catastale	€ 0

LOTTO N.3: SUB 1

	SUB 1	
	REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA - Permesso a Costruire **Per variazioni bucature**	
1	Tecnico abilitato per redazione pratica scia in sanatoria	€ 1.000,00
2	Sanzione del Comune di Villaricca per esecuzione opere in assenza di titolo urbanistico	€ 516,00
3	Diritti di segreteria Comune di Villaricca	€ 275.00
4	Marche da bollo per presentazione e ritiro sanatoria	€ 32,00
	TOTALE	**€ 1.823,00**
	REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	
1	Tecnico abilitato per redazione pratica Docfa (per aggiornamnto planimetria catastale)	€ 500,00
2	Diritti Agenzia delle Entrate pratica docfa	€ 50,00
	TOTALE	**€ 550,00**

In merito alla verifica di **censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul singolo bene dei debitori pignorati sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli, si evidenzia che i beni pignorati non risultano gravati da alcun peso (Cfr. All. "F" - *Comunicazione Uff. Usi Civici*).

In merito all'importo annuo dI eventuali spese fisse di gestione o di **manutenzione di parti comuni** per i beni in esame non sussite un'amministrazione condominiale e, pertanto, non sussistono quote o oneri condominiali insoluti.

Infine, si precisa che:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638181f8b199a91f8efa7

- per quanto riguarda **la destinazione urbanistica** dei **terreni** sui quale insistono i beni in questione, dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villaricca, è stato accertato che gli stessi, identificato al C.T. dalle particelle n. **75** e n. **1848** el fg. **6**, nell'ambito del P.R.G. del Comune di Villaricca, approvato con Decreto dell'Amministrazione Provinciale n. 14 del 17/12/1987 (Cfr. All. "G" - *Grafici di inquadramento*):
  - ricade nella zona definita zona "*I - zona alberghiera del P.d.F.*"
  - non è sottoposto a vincoli.



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

In merito allo stato di possesso degli immobili pignorati, si precisa che al momento dei sopralluoghi, i beni risultavano così occupati:

- LOTTO N.1:

  SUB **47**:

  Il bene risultava **occupato** dalla società debitrice [redacted], come si evince dalla visura camerale, acquisito dalla scrivente presso la Camera I.A.A. di Napoli (Cfr. All. n.1 - *Verbali di accesso* e All. "B" - *Visura camerale).*

  SUB **45**:

  Il bene risultava in parte **occupato** dalle auto dell'amministratore della società *Hotel Ristorante La* [redacted] ed in parte da impianti a servizio della struttura alberghiera (Cfr. All. A - *Verbali di accesso).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d2985084963818f8b199a91f8efa7

- LOTTO N.2:

  SUB **46**

  Il bene risultava **occupato** dal debitore Sig. [redacted] che vi abita unitamente alla moglie [redacted] ed ai figli minorenni (Cfr. All. "B" - *Certificato di stato di famiglia* [redacted]).

  SUB **107**

  Il bene non risultava occupato, sono presenti unicamente impianti a servizio degli appartamenti della palazzina

  SUB **34**

  Il bene non risultava occupato

- LOTTO N.3:

  SUB **1**:

  Il bene risultava **occupato** dal Sig. [redacted] che vi abita unitamente alla Sig.ra [redacted] di quest'ultima (Cfr. All. "B" - *Certificato di stato di famiglia* [redacted]).

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

In riferimento ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati**, a seguito delle indagini effettuate, è stato accertato che:

a) non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sui medesimi beni pignorati, per l'intero o anche solo per una quota, e quindi **non sussistono altre procedure esecutive**;

b) dagli elenchi delle formalità, estratte dalla scrivente, dalla banca dati della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1,sui benloggetto di esecuzione risultano pendenti unicamente:

LOTTO N.1:

sub 47 - hotel e sub 45

1. iscrizione del 03/10/2014 ai nn. 44820/3704 relativa all'**ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo n. 4464/14** a favore di Unicredit Credit Management Bank S.p.A c/ [redacted]
2. iscrizione del 20/04/2016 ai nn. 16605/2212 relativa all'**ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo n. 4464/14** a favore di [redacted] rettifica alla precedente iscrizione;
3. trascrizione del 26/05/2017 ai nn. 23381/18277 relativa al presente **pignoramento**.

Si precisa che per il sub 47:

nei suoi precedenti identificativi catastali **sub 37** e **sub 35**, gravano:

4. iscrizione del **13/06/2007** nn.43758/15202 relativa all'**ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di **mutuo** a favore di Banca Monte Paschi di Siena S.p.A. con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638 18f9b199a9118e1a7

sede in Siena C.F. 00884060526 contro [redacted] per **€ 5.000.000,00**;

5. trascrizione del 30/05/2007 nn. 40160/19654 relativa a costituzione di **vincolo di destinazione** a favore della Regione Campania con sede in Napoli C.F. [redacted] contro [redacted]

nel suo precedente identificativo catastale **sub 40**, grava:

6. iscrizione del 13/06/2007 nn. 43759/15203 relativa all'**ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di **mutuo** a favore di Banca Monte Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena C.F. 00884060526 contro [redacted] **€ 7.000.000,00;**
7. trascrizione del 30/05/2007 nn. 40161/19655 relativa a costituzione di **vincolo di destinazione** a favore della Regione Campania con sede in Napoli C.F. 80011990639 e contro [redacted]
8. iscrizione del 24/11/2008 ai nn. 63699/12480 relativa all'**ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di **mutuo** a favore di Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli CF 04485191219 contro [redacted] per **€ 2.000.000,00**;
9. iscrizione del 21/01/2010 nn. 2882/447 relativa all'**ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di **mutuo** a favore di Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli CF 04485191219 contro contro [redacted] per **€ 700.000,00**

Difatti in data **14/05/2009** viene costituito il sub 47 dalla *fusione e diversa ditribuzione interna* degli ex sub 35 (viale di accesso dell'hotel), ex sub 44 (struttura alberghiera) ed ex sub 40 (piccola porzione di suolo adiacente al viale di accesso all'hotel).

Il sub 40 (piccola porzione di suolo adiacente al viale di accesso all'hotel) viene costituito in data 13/11/2006 per *divisione e diversa ditribuzione interna* degli ex sub 20 (piazzale ad est) ed ex sub 22 (porzione di fabbricato adiacente alla struttura alberghiera all'epoca identificata dal sub 37).

LOTTO N.2:

sub 46, sub 107:

1. iscrizione del 03/10/2014 ai nn. 44820/3704 relativa all'**ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo n. 4464/14** a favore di Unicredit Credit Management Bank S.p.A c/ [redacted]
2. trascrizione del 27/11/2017 ai nn. 53007/36415 relativa a costituzione di **fondo patrimoniale** da parte del debitore [redacted]
3. iscrizione del 20/04/2016 ai nn. 16605/2212 relativa all'**ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo n. 4464/14** a favore di [redacted] rettifica alla precedente iscrizione;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638186b199a91f8e1a7

4. trascrizione del 26/05/2017 ai nn. 23381/18277 relativa al presente **pignoramento.**

sub 34:

1. iscrizione del 03/10/2014 ai nn. 44820/3704 relativa all'**ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo n. 4464/14** a favore di Unicredit Credit Management Bank S.p.A c/ [redacted]
2. iscrizione del 20/04/2016 ai nn. 16605/2212 relativa all'**ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo n. 4464/14** a favore [redacted], in rettifica alla precedente iscrizione,
3. trascrizione del 26/05/2017 ai nn. 23381/18277 relativa al presente **pignoramento**.

LOTTO N.3:

sub 1:

1. trascrizione del 04/05/2012 ai nn. 18786/14474 relativa all'**ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di **mutuo** a favore di Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli CF 04485191219 contro il [redacted] (debitore non datore d'ipoteca [redacted] per **€ 424.824,00**;
2. iscrizione del 03/10/2014 ai nn. 44820/3704 relativa all'**ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo n. 4464/14** a favore di Unicredit Credit Management Bank S.p.A c/ [redacted]
3. iscrizione del 20/04/2016 ai nn. 16605/2212 relativa all'**ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo n. 4464/14** a favore di Impresa [redacted] rettifica alla precedente iscrizione;
4. trascrizione del 26/05/2017 ai nn. 23381/18277 relativa al presente **pignoramento**

Inoltre, per la particella di terreno **1848** su cui insiste il sub 1, nel suo precedente identificativo catastale part **1003**, grava :

5. trascrizione del 02/07/2009 nn. 37454/26243 relativa ad **atto unilaterale d'obbligo edilizio** a favore del Comune di Villaricca C.F. 80034870636 e contro la società costruttrice [redacted]

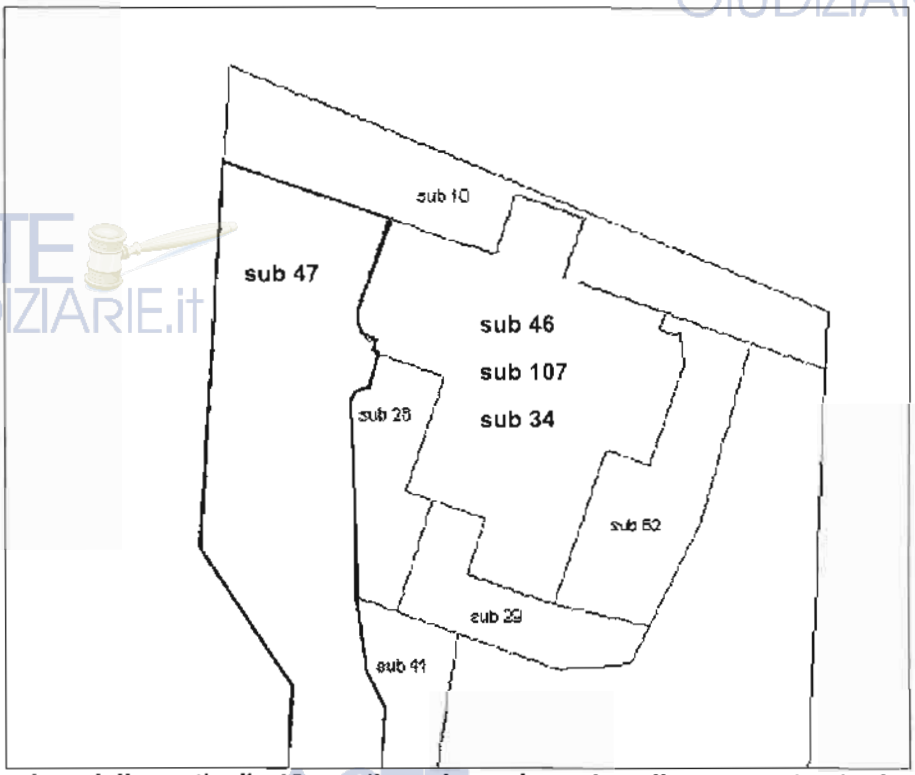
Infine, si rappresenta che:

c) non sussistono provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge; il [redacted] risultaregolarmente coniugato ed il [redacted] sulta celibe (Cfr. All. "B" - *Certificati*);
d) non sussistono vincoli storico-artistici (Cfr. All. "G"- *Grafici di Inquadramento*);
e) non sussiste un'amministrazione condominiale nè un Regolamento di Condominio, in quanto i beni pignorati risultano di proprietà dei debitori, ciascuno per la propria quota;
f) in merito ad eventuali **servitù** sui beni pignorati, si evidenzia che:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d2985084963818f8b199a91f8efa7

- l'accesso ai beni di cui al LOTTO 1 (sub 47 hotel e sub 45 locale box auto) e al LOTTO N. 2 (sub 46, sub 107, sub 34), avviene attraversando di fatto la porzione di suolo, identificata dal **sub 10** (non oggetto di pignoramento) che risulta essere un "*bene comune non censibile*" e pertanto, non ha intestatari (Cfr. All. C.3 - *Elaborati planimetrici part 75)*
- per il bene di cui al LOTTO N. 3 (sub 1), invece, non sussistono servitù.



Particolare della particella 10, mediante la quale avviene l'accesso ai sub pignorati

g) non risultano provvedimenti di sequestro penale (Cfr. All. nn.1.2, 2.2, 3.2 - *Ispezioni ipotecarie*);

h) in riferimento ad eventuali vincoli ed oneri che potrebbero restare a carico dell'eventuale nuovo acquirente, non sussistono nè oneri condominiali ordinari, nè straordinari;

i) in riferimento ad eventuali **vincoli ed oneri**, che saranno cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura, si rappresentano:
   - i costi necessari per la **cancellazione della trascrizione** relativa al pignoramento pari **a €** 294,00 per ciascun bene pignorato;
   - i costi necessari per: **la regolarizzazione urbanistica e catastale** delle difformità riscontrate **per ciascun lotto**, come meglio descritto nel quesito 6.

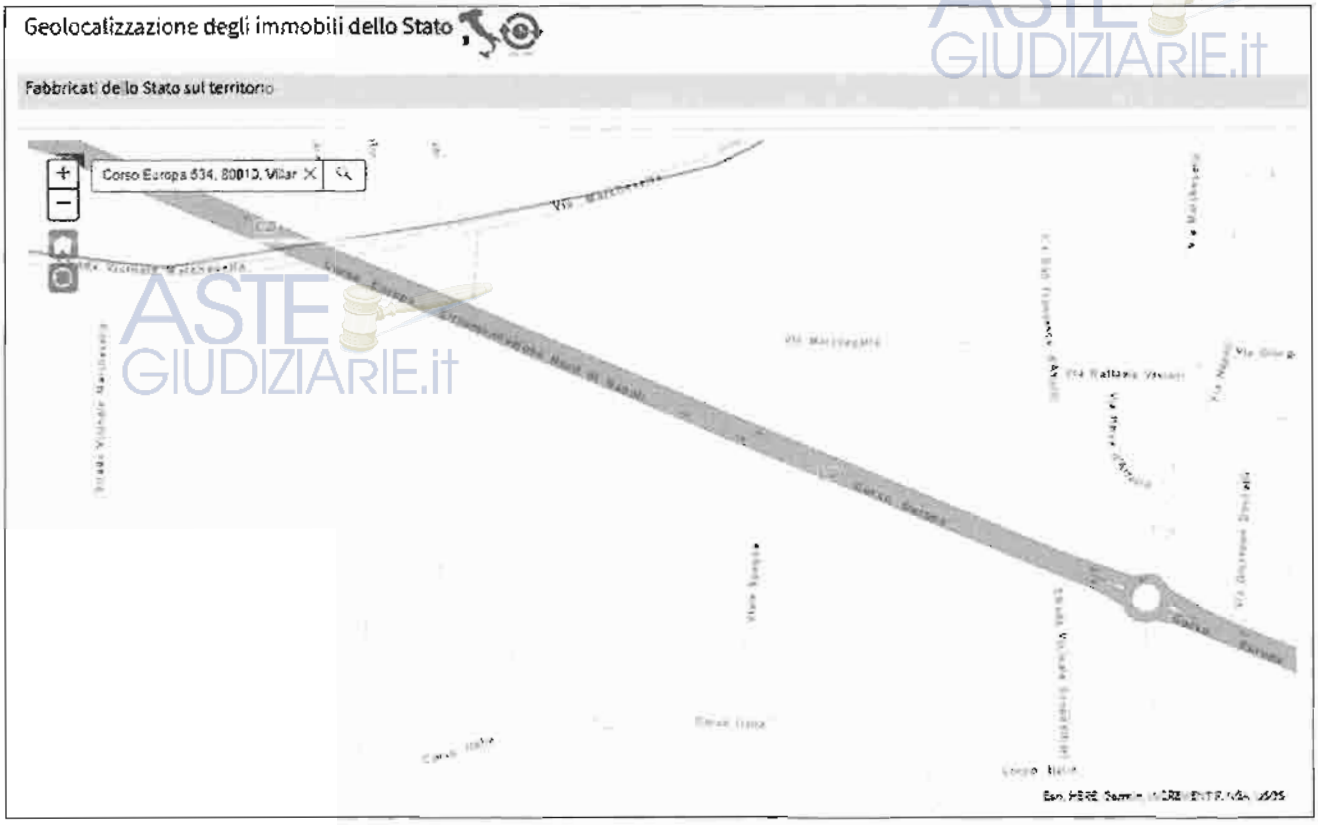
QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale. In particolare, la scrivente ha effettuato specifiche verifiche sulla piattaforma web "*Open Demanio*", che, come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 "*Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni*", mette a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850949838 18f8b199a91f8e1a7

disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, accertando che nella cartografia corrispondente all'area in esame non esistono beni che rientrano nel patrimonio demaniale. Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito uno stralcio della cartografia disponibile sulla suddetta piattaforma.



I corpi di fabbrica nei quali i beni ricadono insistono sulle porzioni di terreno identificate al N.C.T. del Comune di Villaricca con (Cfr. All. "C" - *Dati catastali*):

- fg. **2** part. **75** (LOTTO N.1 e LOTTO N.2) che risulta essere un "*ente urbano*" dal **10/02/1986** (per variazione d'ufficio)
- fg. **2** part. **75** (LOTTO N.3) che risulta essere un "*ente urbano*" dal **04/05/2010**.

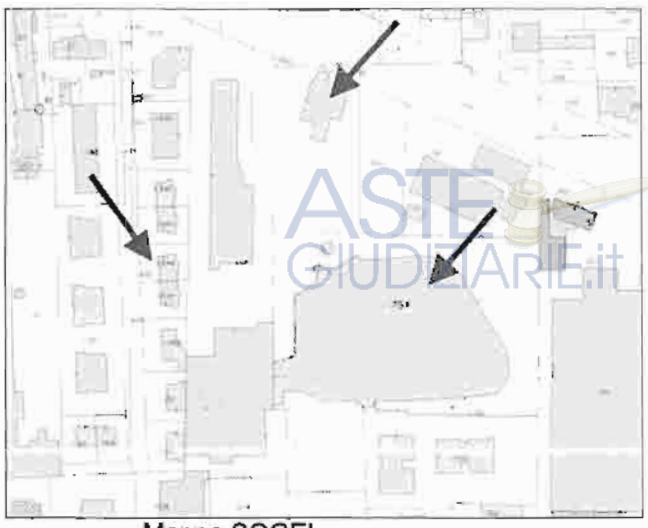
Per un'immediata lettura si riportano di seguito un'ortofoto reperita sul web, la mappa catastale e la sovrapposizione delle due grafici (Cfr. All. "C" - *Dati catastali* e All. "G" - *Grafici di inquadramento*):

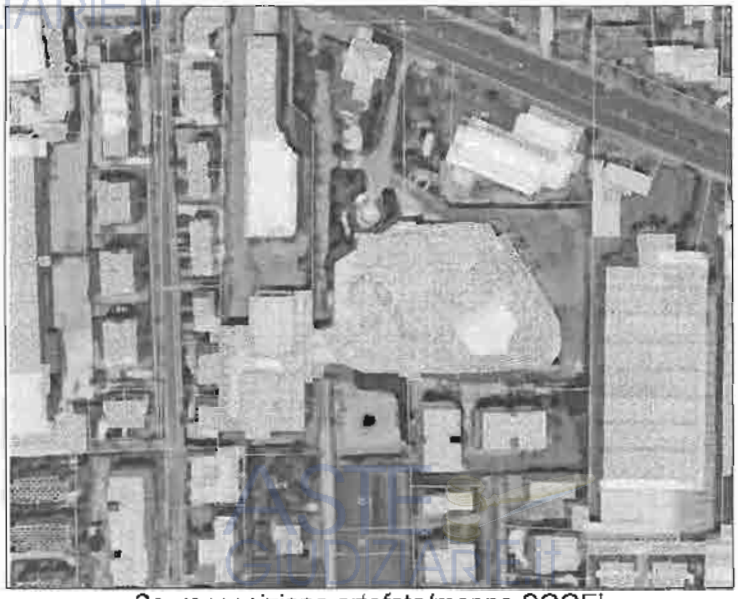
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d2985084963918f8b199a91f8efa7



Ortofoto


Mappa SOGEI


Sovrapposizione ortofoto/mappa SOGEI

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

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico (Cfr. All. "F" - *Comunicazione Uff. Usi Civici*).

Il diritto sui beni, dei debitori esecutati, per ciascun lotto, risulta essere:

- LOTTO N.1:

  sub 47

  [redacted]

  proprietà 1/1, in virtù di:

  atto di **scissione** del **16/01/2006**, rep. n. **798**, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 2, il 10/02/2006, ai nn. 8387/4851 ed il 26/05/2006 ai nn. 38923/19943 (col quale viene istituita l'attuale società [redacted] alla quale viene assegnato tra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638186f8b199a91f8efa7

l'atro i sub 19 e 21 poi fusi nel tempo e divenuti sub 47) (Cfr. All. D.5 - *Atto di scissione del 16/01/2006*);

atto di **compravendita** del **02/08/2007**, rep. n. **2750**, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 2, il 09/08/2007, ai nn. 59257/30054 (col quale la società [redacted] ha venduto alla società [redacted] i cespiti sub 41, sub 40 e 43 poi fusi e divenuti 47, sub 45) (Cfr. All. D.1 - *Atto Not. Giusti del 02/08/2007*);

sub 45

[redacted].

proprietà 1/1, in virtù di:

detto bene risulta realizzato (senza titolo) in data **18/07/2008** su "area di corte", identificata dall'ex sub 35, oggi viale di accesso di pertinenza dell'hotel sub 47 (Cfr. All. n.1.4 - *Visura catastale sub 45* e All. "C.3" - *Elaborato Planimetrico n. 10 el 13/11/2006 e n. 11 del 18/07/2008*).

- LOTTO N.2:

sub 46, sub 107

[redacted],

proprietà 1/1, in virtù di:

atto di **compravendita** del **08/11/2006**, rep. n.**1797**, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 2 il 28/11/2006, ai nn. 88380/42531 (con il quale la precedente società [redacted] vende al [redacted], i sub **107**, sub **46 ex 33**) (Cfr. All. D.3 - *Atto Not. Giusti del 08/11/2006 rep. n.1797*).

sub 34

[redacted] **proprietà 1/1**, in virtù di:

atto di compravendita del **08/11/2006**, rep. n.**1798**, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 2 il 28/11/2006, ai nn. 88381/42532 (con il quale la precedente [redacted] il sub **34**) (Cfr. All. "D.4" - *Atto Not. Giusti del 08/11/2006 rep. n.1798*).

Si ribadisce che l'intera palazzina in cui ricadono i sub 46, 107, 34, prima della sopracitata vendita, era stata già stata oggetto di trasferimento alla suddetta società all'attuale [redacted] dalla società (originaria) [redacted] per atto di scissione del Notaio B. Giusti del 16/01/2006 rep. n. 798 (Cfr. All. "D.5" - *Atto di scissione del 16/01/2006*) e che tuttavia, non essendo stata la stessa identificata dai singoli subalterni che la costituivano alla suddetta data, non compare tra gli immobili indicati nella nota di trascrizione dell'atto di scissione (Cfr. All. "D.6" - *Nota di trascrizione atto di scissione*).

- LOTTO N.3:

sub 1

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d2985084963818f8b199a911f8efa7

proprietà 1/1, in virtù di:

l'atto di **compravendita** del **03/05/2012** rep. n. **179001** del Notaio **Alfonso Monda** di Napoli, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 2, il 04/05/2012 ai nn. 18786/14474 (Cfr. All. D.8 - *Atto Not. Monda del 03/05/2012*).

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

Per i beni pignorati, non sussiste un'amministrazione condominiale e non sussistono spese fisse di manutenzione per parti comuni

Non sussistono, pertanto, morosità relative a oneri ordinari, nè per spese straordinarie.

Per quanto riguarda eventuali procedimenti giudiziari in corso, relativi ai cespiti pignorati, l'unico procedimento giudiziario risulta essere il presente pignoramento.

QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.

Come descritto nel quesito n. 1 della presente relazione, in considerazione dello sviluppo planimetrico nonchè dell'autonomia strutturale e catastale degli immobili pignorati, **l'individuazione di n. 3 lotti può ritenersi praticamente più idonea.** Gli stessi sono stati così definiti:

- **LOTTO N.1: sub 46 hotel + sub 45 box auto (part 75)**
- **LOTTO N. 2: sub 46 abitazione sub 107 deposito + sub 34 deposito (part 75)**
- **LOTTO N.3: sub 1 (part 1848)**

I fattori presi in considerazione per la stima degli immobili sono stati: la destinazione d'uso, la categoria catastale, le caratteristiche intrinseche dei beni (tra cui n. piano, prospicienze, luminosità, accessibilità, stato di conservazione, qualità degli impianti e grado di finiture), quelle estrinseche (tra cui stato di conservazione del fabbricato e delle pertinenze comuni) e contestuali (quali qualità del contesto urbano per infrastrutture e servizi, qualità ambientale, pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici), nonché il rapporto tra domanda ed offerta, esistente nella particolare zona in esame.

Il criterio estimativo adottato verte sulla comparazione dei valori ricavati da due criteri di valutazione, ovvero dal *metodo analitico* e dal *metodo sintetico*, e sulla media aritmetica dei valori desunti degli stessi. In particolare:

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti, ordinari ritraibili dall'immobile stesso, sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può, quindi, determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Per tale stima, sono state consultate le seguenti banche dati (Cfr. All. "H" - *Banca dati quotazioni immobiliari*):

- l'*OMI* (*Osservatorio del Mercato Immobiliare*), I sem. 2018 (ultimo aggiornamento);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638186b199a911f8efa7

- il *Listino Ufficiale* della Borsa Immobiliare di Napoli, I sem. 2018 (ultimo aggiornamento).

La stima sintetica è stata affrontata riferendosi alle offerte di vendita di immobili comparse recentemente nei quotidiani napoletani, avendo svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio di Villaricca, oltre ad aver interpellato imprese di costruzioni, anch'esse operanti sul territorio interessato, nonché avendo consultato le seguenti banche dati (Cfr. All. "H" - *Banca dati quotazioni immobiliari*):

- l'*OMI* (*Osservatorio del Mercato Immobiliare*), I sem 2018 (ultimo aggiornamento);
- il *Listino Ufficiale* della Borsa Immobiliare di Napoli, I sem 2018 (ultimo aggiornamento).

Si procede, pertanto, all'applicazione dei due criteri di stima per ciascun bene pignorato.

LOTTO N.1: sub 47 e sub 45

Stima analitica. Trattandosi, di un bene identificato catastalmente con la categoria **"D/2" - "Alberghi e pensioni (con fine di lucro)"**, le banche dati utilizzate come riferimento per la stima, non riportano specifici indicatori, in quanto detta tipologia non risulta contemplata tra quelle proposte dall'Agenzia delle Entrate e dalla Borsa Immobiliare di Napoli; dunque, non essendo possibile procedere in una stima per comparazione, per mancanza di annunci di vendite similari al lotto in esame, da informazioni assunte dalla scrivente presso gli uffici tecnici dell'Agenzia delle Entrate di Napoli, ancorchè per le vie brevi, è stato possibile apprendere che i valori di riferimento più prossimi ed utilizzati anche dal suddetto Ente per le relative indagini di mercato in merito alla tipologia edilizia in questione, risulta essere la categoria catastale *"A/7"* - "*abitazioni in villino*", ovviamente ponderati (maggiorati e/o decurtati) secondo le specifiche caratteristiche del bene in esame. Pertanto, per la particolare zona in cui si trova il lotto oggetto di esecuzione, zona definita ***"C1" - Semicentrale/CIRCUMVALLAZIONE/CORSO EUROPA, VIA PALERMO, VIA NAPOLI, VIA DELLA LIBERTA`, CORSO ITALIA"*** dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio e zona definita definita ***"A2 - Giuglianese"*** dalla Borsa immobiliare di Napoli, (Cfr. All. "H" - *Banca dati quotazioni immobiliari*), il **canone** di un lotto di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale pari a **4.592,50 mq** (considerando il box auto sub 45 come pertinenza dell'hotel, ricadendo lo stesso al suo interno) può:

- per l'*O.M.I - I semestre 2018*, essere compreso tra a € 15.600,00 e € 23.420,00 mensili ed, in particolare, per i livelli che presenta il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il canone di un immobile similare al bene in questione, in uno stato di conservazione "normale", si aggira intorno a € 18.500,00 mensili;
- secondo il *Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli – I semestre 2018*, aggirarsi intorno ai € 24.800,00 mensili ed, in particolare, per i livelli che presenta il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il canone di un immobile similare, in uno stato di conservazione "normale", si aggira intorno a € 23.285,00 mensili;

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di € 20.830,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638181f6b199a91f8efa7

mensili per un immobile in condizioni "normali" e libero; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 249.960,00

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinarie per sfitti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € 174.972,00.

I saggi di capitalizzazione si presumono attualmente variabili, per i centri di grande dimensione, tra i seguenti limiti: min. 0,50% - max. 4,50% (M. Orefice "Estimo" Utet Torino '83).

Tenuto conto della zona in cui il lotto é situato, il saggio di capitalizzazione si può assumere pari a 2,6 %, per cui il più probabile valore di mercato risulta:

V_{m1} = € 174.972,00 / 0,026 = € 6.729.692,31

Stima sintetica. Anche per tale criterio di stima, trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria ***"D/2" - "Alberghi e pensioni (con fine di lucro)"***, per la quale le banche dati utilizzate come riferimento per la stima, non riportano specifici indicatori per la particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, zona definita ***"C1" - Semicentrale / CIRCUMVALLAZIONE / CORSO EUROPA, VIA PALERMO, VIA NAPOLI, VIA DELLA LIBERTA`, CORSO ITALIA"*** dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio, e zona definita ***"A2 - Giuglianese"*** dalla Borsa immobiliare di Napoli (Cfr. All. "H" - *Banca dati quotazioni immobiliari*), si è fatto riferimento ai valori proposti dalle suddette banche per la categoria catastale *"A/7"* - "*abitazioni in villino*", come indicato, ancorchè per le vie brevi, dai tecnici dell'Agenzia delle Entrate, in mancanza di vendite comparabili.

Pertano, il **valore a metro quadro** di un lotto di dimensioni simili al lotto pignorato, ovvero di superficie commerciale pari a circa **4.592,50 mq**, può:

- secondo l'*OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare,* I semestre 2018, essere compreso tra 1.150,00 €/mq – 1.750,00 €/mq ed, in particolare, per i livelli che presenta il bene in questione e per la particolare quadratura dello stesso, il valore unitario di un lotto similare, in uno stato di conservazione "normale", può aggirarsi intorno a 1.360,00 €/mq;
- secondo il *Listino Ufficiale* della Borsa Immobiliare di Napoli, I semestre 2018, aggirarsi intorno ai 1.680,00 €/mq ed, in particolare, per i livelli che presenta il bene in questione e per la particolare quadratura dello stesso, il valore unitario di un immobile similare, in uno stato di conservazione "normale", può aggirarsi intorno a 1.580,00 €/mq.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di 1.470,00 €/mq, per un lotto in condizioni "normali" e libero; ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo analitico, per un immobile in stato di conservazione "normale" e libero, è pari a:

V_{m2} = 1.470,00 €/mq x 4.592 mq = € 6.750.975,00

Dunque, per risalire al valore di mercato di un immobile similare al lotto in esame, ma in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849636186f6b199a9118efa7

condizioni normali e libero, si esegue la media aritmetica dei valori desunti dall'applicazione di entrambi i metodi di valutazione (analitico e sintetico), ovvero:

$V_{m\ norm}$ = (€6.729.692,31+ € 6.750.975,00) / 2 =
€ 6.750.000,00

valore di mercato di un lotto similare in condizioni normali e libero

Pertanto, considerando gli opportuni deprezzamenti e/omaggiorazioni per l'immobile in esame, ed in particolare per:

a) l'assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura (0%);
b) l'assenza di diritti reali e personali di terzi al momento della trascrizione del pignoramento (0%);
c) lo stato di conservazione della struttura alberghiera che risulta essere "**buono**" per quanto concerne gli ambienti destinati alle zone di rappresentanza, le camere dei primi tre livelli e del viale di pertinza, caratterizzato da aiuole e palme, ma "**scarso**" per quanto riguarda alcune camere dell'ultimo piano (+5%);
d) la presenza di un ampio parcheggio (+ 5%)
e) l'assenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura. In merito si precisa che il vincolo di *destinazione d'uso* di cui sIla certificazione notarile in atti, risulta trascritto contro la [redacted] e tra l'altro sull'ex sub 40, dalla cui fusione tuttavia con l'ex sub 35 ed ex sub 44, deriva l'attuale sub 47, hotel (0%);
f) l'assenza di spese condominiali (0%),

si determina un valore di mercato, per il bene pignorato, pari a :

V_m = € 7.415.000,00
valore di mercato del LOTTO N.1 (sub 47 e sub 45)

Sulla scorta del valore di mercato, determinato in **€ 7.415.000,00**, considerando:

g) le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:
   - alla eventuale mancata **disponibilità dell'immobile** alla data di aggiudicazione (l'immobile, allo stato attuale, **risulta occupato** dalla socità debitrice);
   - **le eventuali diverse modalità fiscali** tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
   - la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
   - le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data dell'aggiudicazione;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d2985084996381f8b199a91f3efa7

- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara,

h) gli oneri per le regolarizzazioni urbanistico-edilizie e quelli per la regolarizzazione catastale pari a € 7.649,65 (Cfr. quesito n.6),

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta**, ridotto rispetto al valore di mercato sopra determinato, del **10%** e dei costi per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali, pari a:

V_{asta} = € 6.700.000,00

valore d'asta del LOTTO N.1 (sub 47 e sub 45)

come meglio indicato nella tabella riepilogativa di seguito riportata:

	LOTTO N.1: STRUTTURA RICETTIVA SUB 47 E AUTORIMESSA SUB 45 CORSO EUROPA N. 528 - VILLARICCA (NA)	
	superficie commerciale lotto	**4.592,50 mq**
	valore di mercato di un lotto similare in stato di conservazione "normale" e libero	€ 6.750.000,00
	valore a €/mq di un immobile similare	1.470,00 €/mq ca
a)	assenza di contratti di locazione	0%
b)	assenza di diritti reali e personali di terzi;	0%
c)	adeguamento per stato di manutenzione immobile **"buono"** per ambienti di rappresentanza ma **"scarso"** per alcune camere all'ultimo piano	**+ 5%**
d)	adeguamento per presenza ampio parcheggio	**+ 5%**
e)	vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	nessuno
f)	spese condominiali	nessuna
	valore di mercato del lotto pignorato (valore arrotondato)	€ 7.415.000,00
	valore a €/mq	**1.615,00 €/mq ca**
g)	differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a: - alla eventuale mancata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione (l'immobile, allo stato attuale, risulta occupato dalla società debitrice); - le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; - la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; - le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data dell'aggiudicazione; - la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara	**- 10%**
h)	oneri per **regolarizzazioni urbanistiche** (pratica PC in sanatoria	**€ 7.649,65**
	oneri **regolarizzazioni catastali**	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638188b193a91f8efa7

	prezzo a base d'asta	**€ 6.700.000,00**
	cancellazione delle trascrizioni - pignoramento € 294,00 sub 47 - pignoramento € 294,00 sub 45	**€ 588,00**
	attestato di prestazione energetica	**non contemplato**

Si precisa che il costo delle cancellazioni di iscrizioni e trascrizioni non sono mai detratte dal valore di mercato del bene.

LOTTO N.2: sub 46, sub 107, e sub 34

Stima analitica. Trattandosi, di un bene identificato catastalmente con la categoria ***"A/7"*** - ***"abitazioni in villino"***, la banca dati dell'*OMI*, per la particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, definita ***"C1" - Semicentrale/CIRCUMVALLAZIONE/CORSO EUROPA, VIA PALERMO, VIA NAPOLI, VIA DELLA LIBERTA', CORSO ITALIA"*** dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio, riporta specifici indicatori, mentre la banca dati del *Listino Ufficiale*, per la zona interessata,definita ***"A2- Giuglianese"*** dalla Borsa immobiliare di Napoli, riporta valori per immobili in condizioni ordinarie di mercato, da ponderare, quindi, mediante apposito coefficiente correttivo, in riferimento alla specifica categoria (Cfr. All. "H" - *Banca dati quotazioni immobiliari*). Pertanto, il **canone** di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale pari a **335,37 mq** (considerando i depositi come pertinenze dell'appartamento) può :

- per l'*O.M.I - I semestre 2018*, essere compreso tra a € 1.140,00 e € 1.700,00 mensili ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il canone di un immobile similare al bene in questione, in uno stato di conservazione "normale", si aggira intorno a € 1.480,00 mensili;
- secondo il *Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli – I semestre 2018,* aggirarsi intorno ai € 1.800,00 mensili ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il canone di un immobile similare, in uno stato di conservazione "normale", si aggira intorno a € 1.885,00 mensili;

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di € 1.700,00 mensili per un immobile in condizioni "normali" e libero; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 20.400,00

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinarie per sfitti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € 14.280,00

I saggi di capitalizzazione si presumono attualmente variabili, per i centri di grande dimensione, tra i seguenti limiti: min. 0,50% - max. 4,50% (M. Orefice "Estimo" Utet Torino '83).

Tenuto conto della zona in cui l'immobile é situato, il saggio di capitalizzazione si può assumere pari a 2,6 %, per cui il più probabile valore di mercato risulta:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638188b199a911f8efa7

$$V_{m1} = € 14.280,00 / 0,026 = € 549.230,77$$

Stima sintetica. Anche per tale criterio di stima, trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria **"A/7" - "abitazioni in villino"**, per la quale la banca dati dell'*OMI*, per la particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, definita **""C1" - Semicentrale/CIRCUMVALLAZIONE/CORSO EUROPA, VIA PALERMO, VIA NAPOLI, VIA DELLA LIBERTA`, CORSO ITALIA"** dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio, riporta specifici indicatori, mentre la banca dati del *Listino Ufficiale*, per la zona in questione, definita **"A2-Giuglianese"** dalla Borsa immobiliare di Napoli, riporta valori per immobili in condizioni ordinarie di mercato, da ponderare, quindi, mediante apposito coefficiente correttivo, in riferimento alla specifica categoria (Cfr. All. H - *Banca dati quotazioni immobiliari*).

Pertanto, il **valore a metro quadro** di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale pari a circa **335,37 mq**, può:

- secondo l'*OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare*, I semestre 2018, essere compreso tra 1.150,00 €/mq – 1.750,00 €/mq ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile similare, in uno stato di conservazione "normale", può aggirarsi intorno a 1.510,00 €/mq;
- secondo il *Listino Ufficiale* della Borsa Immobiliare di Napoli, I semestre 2018, aggirarsi intorno ai 1.680,00 €/mq ed, in particolare, per il livello ai quali è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile similare, in uno stato di conservazione "normale", può aggirarsi intorno a 1.750,00 €/mq.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di 1.630,00 €/mq, per un immobile in condizioni "normali" e libero; ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo analitico, per un immobile in stato di conservazione "normale" e libero, è pari a:

$$V_{m2} = 1.630,00 €/mq \times 335,37 mq = € 546.653,10$$

Dunque, per risalire al valore di mercato di un immobile similare al bene in esame, ma in condizioni normali e libero, si esegue la media aritmetica dei valori desunti dall'applicazione di entrambi i metodi di valutazione (analitico e sintetico), ovvero:

$$V_{m\ norm} = (€ 549.230,77 + € 546.653,10) / 2 =$$
$$€ 547.941,93$$

valore di mercato di un immobile similare in condizioni normali e libero

Pertanto, considerando gli opportuni deprezzamenti e/omaggiorazioni per l'immobile in esame, ed in particolare per:

a) l'assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura (0%);
b) l'assenza di diritti reali e personali di terzi al momento della trascrizione del pignoramento (0%);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638 1f8b199a91f8ela7

c) lo stato di conservazione dell'immobile che risulta essere "**buono**" e le finiture risultano altrettanto "buone" (+10%);

d) lo stato di conservazione dei depositi che risulta essere "**scarso**" (-5%);

e) la presenza di posto auto e ascensore (+5%);

f) l'assenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (0%);

g) l'assenza di spese condominiali (0%),

si determina un valore di mercato, per il bene pignorato, pari a :

V_m = € 603.000,00

valore di mercato del LOTTO N.2 (sub 46, sub 107, sub 34)

Sulla scorta del valore di mercato, determinato in **€ 603.000,00**, considerando:

h) le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:
- alla eventuale mancata **disponibilità dell'immobile** alla data di aggiudicazione (l'immobile, allo stato attuale, risulta occupato dal debitore e dalla propria famiglia);
- **le eventuali diverse modalità fiscali** tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data dell'aggiudicazione;
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara,

i) gli oneri per le regolarizzazioni urbanistico-edilizie e quelli per la regolarizzazione catastale per i beni in questione, pari a **€ 11.769,00** che vanno detratti dal prezzo base d'asta, laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura (Cfr. quesito n.6),

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto** rispetto al valore di mercato sopra determinato, del **5%** e dei costi per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali, pari a:

V_{asta} = € 560.000,00

valore d'asta del LOTTO n.2 (sub 46, 107, 34)

come meglio indicato nella tabella riepilogativa di seguito riportata:

LOTTO N.2: ABITAZIONE IN VILLINO E DUE LOCALI DEPOSITI CORSO EUROPA N. 528 VILLARICCA (NA) SUB 46, SUB 107, SUB 34	
superficie commerciale lotto	**335,37 mq**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638186b199a91f8e1a7

	valore di mercato di un immobile similare in stato di conservazione "normale" e libero	€ 547.941,93
	valore a €/mq di un immobile similare	1.575,00 €/mq ca
a)	assenza di contratti di locazione	0%
b)	assenza di diritti reali e personali di terzi;	0%
c)	adeguamento per stato di manutenzione immobile **"buono"**	**+ 10%**
d)	adeguamento per stato di manutenzione depositi **"scarso"**	**- 5%**
e)	Adeguamento per posto auto e ascensore	**+ 5%**
f)	vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	nessuno
g)	spese condominiali	nessuna
	valore di mercato del lotto pignorato (valore arrotondato)	**€ 603.000,00**
	valore a €/mq	**1.800,00 €/mq ca**
h)	differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a: - alla eventuale mancata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione (l'immobile, allo stato attuale, risulta occupato dal debitore e dalla famiglia); - le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; - la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; - le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data dell'aggiudicazione; - la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara	**- 5%**
i)	oneri per **regolarizzazioni urbanistiche** PC in sanatoria per sub 46 PC in sanatoria per sub 107 PC in sanatoria per sub 34	**€ 11.769,00**
	oneri **regolarizzazioni catastali** per sub 46 per sub 107	
	prezzo a base d'asta	**€ 560.000,00**
	cancellazione delle trascrizioni - pignoramento sub 46 - pignoramento sub 107 - pignoramento sub 34	**€ 882.00**
	attestato di prestazione energetica	**€ 400,00**

Si precisa che il costo delle cancellazioni di iscrizioni e trascrizioni non sono mai detratte dal valore di mercato del bene.

LOTTO N.3: sub 1 part 1848

Stima analitica. Trattandosi, di un bene identificato catastalmente con la categoria " ***A/7"*** -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638f8b199a918e1a7

"abitazioni in villino", la banca dati dell'*OMI*, per la particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, definita ***"C1" - Semicentrale/CIRCUMVALLAZIONE/CORSO EUROPA, VIA PALERMO, VIA NAPOLI, VIA DELLA LIBERTA`, CORSO ITALIA"*** dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio, riporta specifici indicatori, mentre la banca dati del *Listino Ufficiale*, per la zona interessata,definita ***"A2- Giuglianese"*** dalla Borsa Immobiliare di Napoli, riporta valori per immobili in condizioni ordinarie di mercato, da ponderare, quindi, mediante apposito coefficiente correttivo, in riferimento alla specifica categoria (Cfr. All. "H" - *Banca dati quotazioni immobiliari*).

Pertanto, il **canone** di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale pari a **230,61 mq** può :

- per *l'O.M.I - I semestre 2018*, essere compreso tra a € 780,00 e € 1.200,00 mensili ed, in particolare, per i livelli ai quali è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il canone di un immobile similare al bene in questione, in uno stato di conservazione "normale", si aggira intorno a € 920,00 mensili;
- secondo il *Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli – I semestre 2018*, aggirarsi intorno ai € 1.100,00 mensili ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il canone di un immobile similare, in uno stato di conservazione "normale", si aggira intorno a € 1.040,00 mensili;

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di € 980,00 mensili per un immobile in condizioni "normali" e libero; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 11.760.00

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinarie per sfitti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € 8.232,00.

I saggi di capitalizzazione si presumono attualmente variabili, per i centri di grande dimensione, tra i seguenti limiti: min. 0,50% - max. 4,50% (M. Orefice "Estimo" Utet Torino '83).

Tenuto conto della zona in cui l'immobile é situato, il saggio di capitalizzazione si può assumere pari a 2,6 %, per cui il più probabile valore di mercato risulta:

$$V_{m1} = € 8.232,00,00 / 0,026 = € 316.615,38$$

Stima sintetica. Anche per tale criterio di stima, trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria **"A/7" - "abitazioni in villino"**, per la quale la banca dati dell'*OMI*, per la particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, definita ***"C1" - Semicentrale/CIRCUMVALLAZIONE/CORSO EUROPA, VIA PALERMO, VIA NAPOLI, VIA DELLA LIBERTA`, CORSO ITALIA"*** dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio, riporta specifici indicatori, mentre la banca dati del *Listino Ufficiale*, per la zona in questione, definita ***"A2-Giuglianese"*** dalla Borsa immobiliare di Napoli, riporta valori per immobili in condizioni ordinarie di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638f8b199a918efa7

mercato, da ponderare, quindi, mediante apposito coefficiente correttivo, in riferimento alla specifica categoria (Cfr. All. H - *Banca dati quotazioni immobiliari*).

Pertanto, il **valore a metro quadro** di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale pari a circa **230,61 mq**, può:

- secondo l'*OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare,* I semestre 2018, essere compreso tra 1.150,00 €/mq – 1.750,00 €/mq ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile similare, in uno stato di conservazione "normale", può aggirarsi intorno a 1.360,00 €/mq;
- secondo il *Listino Ufficiale* della Borsa Immobiliare di Napoli, I semestre 2018, aggirarsi intorno ai 1.560,00 €/mq ed, in particolare, per il livello ai quali è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile similare, in uno stato di conservazione "normale", può aggirarsi intorno a 1.470,00 €/mq.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di 1.400,00 €/mq, per un immobile in condizioni "normali" e libero; ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo analitico, per un immobile in stato di conservazione "normale" e libero, è pari a:

$$V_{m2} = 1.470,00 \text{ €/mq} \times 230,61 \text{ mq} = € 322.854,00$$

Dunque, per risalire al valore di mercato di un immobile similare al bene in esame, ma in condizioni normali e libero, si esegue la media aritmetica dei valori desunti dall'applicazione di entrambi i metodi di valutazione (analitico e sintetico), ovvero:

$$V_{m\ norm} = (€316.615,38 + € 322.854,00) / 2 =$$
$$€ 319.382,16$$

valore di mercato di un immobile similare in condizioni normali e libero

Pertanto, considerando gli opportuni deprezzamenti e/omaggiorazioni per l'immobile in esame, ed in particolare per:

a) l'assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura (0%);
b) l'assenza di diritti reali e personali di terzi al momento della trascrizione del pignoramento (0%);
c) lo stato di conservazione dell'immobile che risulta essere "**buono**" e le finiture risultano altrettanto "buone" (+15%);
d) la presenza di posto auto (+5%);
e) l'assenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (0%);
f) l'assenza di spese condominiali (0%),

si determina un valore di mercato, per il bene pignorato, pari a :

V_m = € 385.000,00

valore di mercato del LOTTO n.3 (sub 1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638 1f8b199a911f8efa7

Sulla scorta del valore di mercato, determinato in **€ 385.000,00**, considerando:

g) le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:
   - alla eventuale mancata **disponibilità dell'immobile** alla data di aggiudicazione (l'immobile, allo stato attuale, risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia);
   - **le eventuali diverse modalità fiscali** tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
   - la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
   - le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data dell'aggiudicazione;
   - la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara,

h) gli oneri per le regolarizzazioni urbanistico-edilizie e quelli per la regolarizzazione catastale per il bene in questione, pari a **€ 2.373,00** che vanno detratti dal prezzo base d'asta, laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura (Cfr. quesito n.6),

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto** rispetto al valore di mercato sopra determinato, del **5%** e dei costi per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali, pari a:

V_{asta} = € 360.000,00
valore d'asta del LOTTO n.3 (sub 1)

come meglio indicato nella tabella riepilogativa di seguito riportata:

	LOTTO N.3: VILLINO IN CORSO ITALIA N. 297/E - SUB 1	
	superficie commerciale lotto	**230,61 mq**
	valore di mercato di un immobile similare in stato di conservazione "normale" e libero	€ 319.382,16
	valore a €/mq di un immobile similare	1.400,00 €/mq ca
a)	assenza di contratti di locazione	0%
b)	assenza di diritti reali e personali di terzi;	0%
c)	adeguamento per stato di manutenzione immobile **"buono"**	**+ 15%**
d)	Adeguamento per presenza di posto auto	**+ 5%**
e)	vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	nessuno
f)	spese condominiali	nessuna
	valore di mercato dell' immobile pignorato (valore arrotondato)	**€ 385.000,00**
	valore a €/mq	**1.700,00 €/mq ca**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638186b199a91f8eba7

g)	differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a: - alla eventuale mancata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione (l'immobile, allo stato attuale, risulta occupato dal debitore e dalla propria famiglia); - le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; - la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; - le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data dell'aggiudicazione; - la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara	- 5%
h)	oneri per **regolarizzazioni urbanistiche**	**€ 2.373,00**
	oneri **regolarizzazioni catastali**	
	prezzo a base d'asta	**€ 360.000,00**
	cancellazione delle trascrizioni - pignoramento € 294,00	**€ 294,00**
	attestato di prestazione energetica	**€ 500,00**

Si precisa che il costo delle cancellazioni di iscrizioni e trascrizioni non sono mai detratte dal valore d di mercato del bene.

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

Gi immobili oggetto della presente procedura espropriativa risultano pignorati per intero, ciascuno per i rispettivi diritti dei debitori.

A titolo esemplificativo si riportano un riepilogo dei valori di mercato e dei valori proposti a base d'asta di ciascun cespite ed i relatvi diritti degli esecutati.

IMMOBILE	VALORE DI MERCATO	VALORE D'ASTA	DIRITTI DEI DEBITORI
LOTTO N.1	€ 7.415.000,00	€ 6.700.00,00	[redacted]
LOTTO N.2	€ 603.000,00	€ 560.000,00	
LOTTO N.3	€ 385.000,00	€ 360.000,00	

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.

Al fine di ottemperare al presente quesito, l'Esperto ha provveduto a richiedere:

presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Villaricca (Cfr. All. "B" – *Certificati*):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850949638 18f8b199a91f8efa7

- l'estratto per riassunto dal registro degli atti di **matrimonio** del debitore Sig. [redacted] accertando che lo stesso risulta coniugato con al Sig.ra [redacted] (non esecutata) dal **27/01/2009** in **separazione dei beni** e che in data **21/11/2014** (data successivo all'acquisto dei beni pignorati sub 46 e 107, avvenuto nell'anno 2008) hanno costituito un **fondo patrimoniale** con atto di Notaio Nunzia Paola Visconti di Roma rep.54, avente ad oggetto i beni pignorati **sub 46** e sub **107**;
- il certificato di **residenza storica** anagrafica del debitore Sig. [redacted] accertando che lo stesso alla data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il **26/05/2017**, risiedeva all'indirizzo al quale sono ubicati i beni pignorati sub 46 e sub 107, di sua proprietà (Corso Europa n. 528 p.2 int 2); si precisa che il civ 528 identifica l'ingresso dal quale si accede ai sub del lotto n.1. e lotto n.2);
- il certificato di **stato di famiglia** del debitore Sig. [redacted] accertando che presso il sub 46 l'esecutato vi abita unitamente alla moglie (non esecutata) e ai due figli;

- il certificato di stato civile del debitore Sig. [redacted] accertando che lo stesso risulta celibe;
- il certificato di **residenza storica** anagrafica del debitore Sig. [redacted] accertando che lo stesso alla data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il **26/05/2017**, risiedeva all'indirizzo al quale è ubicato il bene pignorato sub 1 (Corso Italia n. 297/E);
- il certificato di **stato di famiglia** del debitore Sig. [redacted] accertando che presso il bene pignorato sub 1, l'esecutato vi abita unitamente alla compagna (non esecutata), ed alla figlia di quest'ultima;

e richiedere presso la camera di Commercio I.A.A. di Napoli:

- la visura camerale della società debitrice [redacted], accertando che la stessa ha sede legale presso il bene pignorato identificato dal civico **534** del Corso Europa, già 528.

ALLEGATI:

Allegato A **Verbali di Accesso** del 23/03/2018, 06/04/2018, 10/04/2018, 17/07/2018, 08/05/2018, 29/05/2018 e fogli informativi

Allegato B **Visura e certificati:**

- Visura camerale della Società debitrice [redacted] S.p.A."
- Estratto di matrimonio del debitore Sig. [redacted]
- Certificato di stato di famiglia del debitore Sig. [redacted]
- Certificato di residenza storica del debitore Sig. [redacted]
- Atto di costituzione di fondo patrimoniale del Notaio Nunzia Paola Visconti del distr. not. di Roma, Velletri, Civitavecchia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638186f8b199a9118efa7

- Certificato di stato civile del debitore [redacted]
- Certificato di stato di famiglia del debitore [redacted]
- Certificato di residenza storica del debitor [redacted]

Allegato C **Dati catastali particelle:**

- visura storica della particella di terreno part. 75 fg 2;
- estratto di mappa catastale della part. 75 fg 2;
- elaborati planimetrici del 01/11/1989, 23/02/1998, 23/04/2002, 19/05/2005, 20/06/2005-1, 20/06/2005-2, 03/11/2005, 28/06/2006, 13/11/2006-1, 13/11/2006-2,18/07/2008-1, 18/07/2008-2, 14/05/2009, 20/12/2010, 10/11/2016, 17/11/2016
- visura storica della particella di terreno part. 1848 fg 2;
- estratto di mappa catastale della part. 1848 fg 2;
- elaborato planimetrico del 05/08/2011

Allegato D **Atti di provenienza**

PART 75 FG 2:

- atto di **compravendita** del **02/08/2007** rep n. **2750** del Notaio **Benedetto Giusti** di Napoli, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 2 il09/08/2007 ai nn 59257/30054;
- **atto d'obbligo** del **23/05/2007** rep. n. **2468** del Notaio **Benedetto Giusti** di Napoli in favore della Regione Campania;
- atto di **compravendita** del **08/11/2006**, rep. n.**1797** del Notaio **Benedetto Giusti** di Napoli, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 2 il 28/11/2006, ai nn. 88380/42531;
- atto di **compravendita** del **08/11/2006**, rep. n.**1798** del Notaio **Benedetto Giusti** di Napoli, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 2 il 28/11/2006, ai nn. 88381/42532;
- atto di **scissione** del **16/01/2006**, rep. n. **798** del Notaio **Benedetto Giusti** di Napoli, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 2, il 10/02/2006, ai nn. 8387/4851 ed il 26/05/2006 ai nn. 38923/19943;
- nota di trascrizione dell'atto di scissione del 10/02/2006 nn. 8337/4851 presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 2 (Cfr. All. D.6 - Nota di trascrizione atto di scissione);
- atto di **compravendita** del **23/02/1977** rep. n. **281306** del Notaio **Gennaro Garzone** di Napoli, registrato a Napoli, in data 09/03/1977 al n. 3295 e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli, il 16/03/1977 ai nn. 6126/5451

PART 1848 FG 2:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638188b199a91f6efa7

- atto di **compravendita** del **03/05/2012** rep. n. **179001** del Notaio **Alfonso Monda** di Napoli, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 2, il 04/05/2012 ai nn. 18786/14474;
- atto **costitutivo di s.r.l.** del **19/12/2008**, rep. n. **110209** del Notaio **Adolfo Branca** di Napoli, trascritto, presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, il 07/01/2009 ai nn. 407/272;
- atto di **compravendita** del **23/07/1992**, rep. n. **11516** del Notaio **Ida D'Ambrosio** di Napoli, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, il 29/07/1992 ai nn. 29053/22085

Allegato E **Comunicazione Ufficio Usi Civici della Regione Campania**

Allegato F **Grafici di inquadramento**

- Stralcio aerofotogrammetrico
- Vista satellitare e sovrapposizione con mappa catastale
- Stralcio Tav. Zonizzazione P.R.G. e NTA
- Stralcio tav. della Zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate

Allegato G **Documentazione Ufficio Tecnico e Ufficio Condono - Comune di Villaricca (Na):**

PART 75:

- Licenza Edilizia n. **627** del 27/06/1966 (con certificato di abitabilità, e grafico su tavola unica)
- Licenza Edilizia n. 1162 del 14/02/1972
- Concessione Edilizia n. 1658 del 27/08/1977
- Concessione Edilizia n. 2018 del 04/06/1980
- Concessione Edilizian. 2195 del 14/12/1982 (Variante Alle Concessioni 1658 E 2018)
- Concessione In Sanatoria n. **117** del 13/11/1989 (con relazione tecnica, certificato di idoneità statica e grafico)
- Concessione In Sanatoria n. 118 del 13/11/1989
- Concessione In Sanatoria n. **603** del 11/04/2002 (con relazione tecnica, certificato di idoneità statica, grafico)
- Concessione n. 3029 del 03/02/2000
- Concessione n. n.3110 del 15/11/2001
- Concessione n. 3193 del 09/06/2003 (con relazione tecnica, tavola piano seminterrato, tavola piano terra, tavola prospetti e sezione, ultomazione lavori e certificato di collaudo statico)

PART 1848:

- Permesso A Costruire N. 3585 Del 01/03/2010
- Permesso A Costruire N. 3645 Del 06/07/2011

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638 18f8b199a91f8e1a7

Allegato H **Banca dati quotazioni immobiliari**

- Valori Omi – Agenzia delle Entrate (I Sem 2018)
- Valori Borsino Immobiliare (I Sem 2018).

LOTTO N.1 - SUB 47 E SUB 45

Allegato 1.1 **Rilievi planimetrici degli immobili pignorati**

Allegato 1.2 **Documentazione fotografica e planimetria con indicazione dei coni ottici.**

Allegato 1.3 **Ispezioni ipotecarie**

- elenco formalità sub 47
- elenco formalità sub 45

Allegato 1.4 **Dati catastali:**

- visura storica dell'immobile sub 47;
- planimetria catastale sub 47 attuale del 14/05/2009
- planimetria catastale sub 47 precedente del 26/06/1984
- planimetria catastale sub 47 precedente del 20/06/2005
- planimetria catastale sub 47 precedente del 03/11/2005
- planimetria catastale sub 47 precedente del 13/11/2006
- planimetria catastale sub 47 precedente del 18/07/2008
- visura storica catastale dell'immobile sub 45;
- planimetria catastale sub 45 attuale del 18/07/2008

Allegato 1.5 **Comunicazione Regione Campania Inesistenza A.P.E**

LOTTO N.2 - SUB 46, SUB 107, SUB 34

Allegato 2.1 **Rilievi planimetrici degli immobili pignorati**

Allegato 2.2 **Documentazione fotografica e planimetria con indicazione dei coni ottici.**

Allegato 2.3 **Ispezioni ipotecarie**

- elenco formalità sub 46
- elenco formalità ex sub 8
- elenco formalità sub 107
- elenco formalità sub 34

Allegato 2.4 **Dati catastali:**

- visura storica dell'immobile sub 46
- visura storica dell'immobile ex sub 33
- visura storica dell'immobile ex sub 8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849538186b199a91f6efa7

- planimetria catastale sub 46 attuale del 12/05/2009
- planimetria catastale sub 46 precedente del 28/06/2006
- planimetria catastale sub 46 precedente del 17/02/1999
- planimetria catastale sub 46precedente del 23/02/1998
- planimetria catastale sub 46 precedente del 07/10/1995
- visura storica catastale dell'immobile sub 107
- planimetria catastale sub 107 attuale del 23/02/1998
- planimetria catastale ex sub 4 precedente del 26/06/1984
- visura storica catastale dell'immobile sub 34
- visura storica catastale dell'immobile ex sub 26
- visura storica catastale dell'immobile ex sub 106
- planimetria catastale sub 34 attuale del 04/07/2006
- planimetria catastale sub 34 precedente del 28/06/2006
- planimetria catastale sub 34 precedente del 03/11/2005
- planimetria catastale sub 34 precedente del 23/02/1998

Allegato 2.5 **Comunicazione Regione Campania Inesistenza A.P.E.**

LOTTO N.3 - SUB 1

Allegato 3.1 **Rilievo planimetrico dell'immobile pignorato**

Allegato 3.2 **Documentazione fotografica e planimetria con indicazione dei coni ottici.**

Allegato 3.3 **Ispezione ipotecaria**
- elenco formalità sub 1

Allegato 3.4 **Dati catastali**:
- visura storica dell'immobile sub 1;
- planimetria catastale del 05/08/2011

Allegato 3.5 **Comunicazione Regione Campania Inesistenza A.P.E.**

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di n. 106 pagine (1 facciata) oltre n. 110 allegati, inviandone copia alle parti secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. cpc. e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata.

Aversa, 17 dicembre 2018

L'Esperto Stimatore
Arch. Federica Ruocco

FEDERICA RUOCCO N. 10243 PROVINCIA DI CASERTA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUOCCO FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 362d29850849638 18f8b199a91f8efa7