

*Andrea Casillo*  
*Perito Edile*

**Tribunale Civile di Napoli Nord**

3<sup>^</sup> sezione

G.E. dott. Alessandro AULETTA

Giudizio: procedimento di espropriazione immobiliare n. 313/2017 promosso in danno di  
[REDACTED] da Unicredit S.p.A. + 1,

**- Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -**  
**redatta con i disposti della legge n. 132-2015**

*Via Calabrese, 68 - tel. 081 869 56 46 - 80021. n. frangola (N.1)*

Firmato Da: CASILLO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 197c11752fd490cb216abe9084bae75



## **Premessa**

Con provvedimento del 7 marzo 2018, il G.E. dott. Alessandro AULETTA, nominava il sottoscritto perito edile Andrea Casillo, iscritto all'ordine dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Napoli col n. 2621, con studio in Afragola alla Via Calvanese, 68, esperto stimatore nella procedura di espropriazione immobiliare n. 313/2017 dell'R.G.E. promossa da Unicredit S.p.A., in danno dei signori

██████████

L'elaborato peritale, regolarmente redatto fu depositato il 10 febbraio 2019, successivamente con provvedimento reso all'udienza del 18 luglio 2019, il G.E. visto la riunione intervenuta nel medio termine con la procedura n. 532/2017 promossa dalla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., avente ad oggetto, oltre i beni pignorati da Unicredit S.p.A., di proprietà dei signori ██████████, ulteriori immobili facenti parte dello stesso fabbricato e collegati a quelli già periziati, di proprietà del signor ██████████ e della signora ██████████ dispose che il sottoscritto integrasse la perizia in atti con la stima dei nuovi immobili, trattando quindi tutti i beni compresi nei due pignoramenti riuniti.

Successivamente, per il tramite del custode giudiziario, dott.ssa Francesca Sagliocco, fu fissato appuntamento per effettuare un nuovo accesso ai beni pignorati per il 4 ottobre 2019 ore 16,00.

Nella data fissata, l'accesso ai beni si tenne regolarmente, le operazioni peritali, rilievi planimetrici e fotografici nonché la raccolta di tutte le notizie necessarie all'espletamento del mandato, furono eseguite senza alcun ostacolo alla presenza del custode giudiziario e del debitore, signor ██████████ (cfr. verbale di accesso allegato).

## **espletamento del mandato**

*1. verifica, prima di ogni altra attività, della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.*

Agli atti della procedura riunita, è depositato un certificato notarile redatto dal notaio Arianna Armenio da Licata (AG), del 29 settembre 2017 in sostituzione della documentazione ipo-catastale, come previsto dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c., dal quale risulta l'attestazione delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, senza soluzione di continuità, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento a favore del creditore precedente ed il ventennio precedente.



Dal riscontro tra la certificazione ipo-catastale, l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso ed il titolo di proprietà, si evince inoltre che, i dati catastali indicati sono univoci e corrispondenti.

2. Identificazione dei diritti reali, dei beni pignorati e verifica della corrispondenza dei dati ipocatastali attuali con quelli indicati negli atti.

Dall'esame degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio si rileva che i creditori procedenti, con gli atti notificati ai debitori eseguiti il 4 maggio ed il 3 agosto 2017, hanno sottoposto a pignoramento la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari:

di proprietà in comunione legale dei beni del signor [REDACTED]

- locale ad uso commerciale posto nel Comune di Aversa, al piano terra del fabbricato al Viale Europa, civici 434/438, riportato in catasto con gli identificativi foglio 1, particella 5120, sub. 4, avente accesso diretto dal cortile antistante il fabbricato;
- box auto posto nel Comune di Aversa, al piano interrato del fabbricato posto al Viale Europa, civici 434/438, riportato in catasto con gli identificativi foglio 1, particella 5120, sub. 15, avente accesso dalla corsia di manovra del locale autorimessa - al piano si accede sia dalle scale condominiali, che dalla rampa carrabile posta a sinistra del fabbricato, guardandolo dalla strada;
- box auto posto nel Comune di Aversa, al piano interrato del fabbricato posto al Viale Europa, civici 434/438, riportato in catasto con gli identificativi foglio 1, particella 5120, sub. 19, avente accesso dalla corsia di manovra del locale autorimessa - al piano si accede sia dalle scale condominiali, che dalla rampa carrabile posta a sinistra del fabbricato, guardandolo dalla strada;
- posto auto nel Comune di Aversa, al piano terra nel cortile retrostante il fabbricato posto al Viale Europa, civici 434/438, riportato in catasto con gli identificativi foglio 1, particella 5120, sub. 24, avente accesso dal cortile condominiale che si raggiunge dal viale posto a destra del fabbricato guardandolo dalla strada;

di proprietà esclusiva del signor [REDACTED]

- locale ad uso commerciale posto nel Comune di Aversa, al piano terra del fabbricato al Viale Europa, civici 434/438, riportato in catasto con gli identificativi foglio 1, particella 5120, sub. 5, avente accesso diretto dal cortile antistante il fabbricato;



- box auto posto nel Comune di Aversa, al piano interrato del fabbricato posto al Viale Europa, civici 434/438, riportato in catasto con gli identificativi foglio 1, particella 5120, sub. 14, avente accesso dalla corsia di manovra del locale autorimessa - al piano si accede sia dalle scale condominiali, che dalla rampa carrabile posta a sinistra del fabbricato, guardandolo dalla strada;
- box auto posto nel Comune di Aversa, al piano interrato del fabbricato posto al Viale Europa, civici 434/438, riportato in catasto con gli identificativi foglio 1, particella 5120, sub. 18, avente accesso dalla corsia di manovra del locale autorimessa - al piano si accede sia dalle scale condominiali, che dalla rampa carrabile posta a sinistra del fabbricato, guardandolo dalla strada;
- posto auto nel Comune di Aversa, al piano terra nel cortile retrostante il fabbricato posto al Viale Europa, civici 434/438, riportato in catasto con gli identificativi foglio 1, particella 5120, sub. 25, avente accesso dal cortile condominiale che si raggiunge dal viale posto a destra del fabbricato guardandolo dalla strada;

di proprietà esclusiva del signor [REDACTED]

- locale ad uso commerciale posto nel Comune di Aversa, al piano terra del fabbricato al Viale Europa, civici 434/438, riportato in catasto con gli identificativi foglio 1, particella 5120, sub. 3, avente accesso diretto dal cortile antistante il fabbricato;
- box auto posto nel Comune di Aversa, al piano interrato del fabbricato posto al Viale Europa, civici 423/438, riportato in catasto con gli identificativi foglio 1, particella 5120, sub. 16, avente accesso dalla corsia di manovra del locale autorimessa - al piano si accede sia dalle scale condominiali, che dalla rampa carrabile posta a sinistra del fabbricato, guardandolo dalla strada;
- box auto posto nel Comune di Aversa, al piano interrato del fabbricato posto al Viale Europa, civici 434/438, riportato in catasto con gli identificativi foglio 1, particella 5120, sub. 20, avente accesso dalla corsia di manovra del locale autorimessa - al piano si accede sia dalle scale condominiali, che dalla rampa carrabile posta a sinistra del fabbricato, guardandolo dalla strada;
- posto auto nel Comune di Aversa, al piano terra nel cortile retrostante il fabbricato posto al Viale Europa, civici 434/438, riportato in catasto con gli identificativi foglio 1, particella 5120, sub. 23, avente accesso dal cortile condominiale che si raggiunge dal viale posto a destra del fabbricato guardandolo dalla strada;



Il diritto di proprietà dei beni pignorati, è quello indicato nell'atto di divisione ed attribuzione esclusiva in favore dei debitori, rogato dal notaio Elda Romano da Frignano del 22 settembre 2006, repertorio n. 81403. I beni sono personali ed in piena proprietà, in quanto realizzati sul suolo acquistato prima dei rispettivi matrimoni, avvenuti il 6 febbraio 1993 per il signor ██████████ ed il 7 giugno 1999 per il signor ██████████ (cfr. certificati allegati), mentre quelli di proprietà del signor ██████████ sono in comunione dei beni con la di lui moglie, signora ██████████ (anch'essa debitrice esecutata) in quanto il matrimonio è avvenuto il 27 ottobre 1983, prima dell'acquisto del suolo su cui furono edificati gli immobili oggetto della presente.

I dati ipocatastali rilevati e verificati presso gli uffici preposti, corrispondono a quelli riportati nella certificazione notarile depositata agli atti del processo.

Per la corretta ed incontrovertibile identificazione dei beni pignorati, è stata acquisita la mappa catastale di zona, dove si evince perfettamente l'allocazione del fabbricato di cui sono parte i beni indicati nell'atto di pignoramento.

La mappa catastale è stata confrontata con la foto satellitare della zona, i due elaborati non presentano discrasie tali da compromettere la univoca identificazione del fabbricato di cui sono parte i beni pignorati; la loro sovrapposizione coincide senza alcuna sbavatura rilevante.

**3. beni pignorati e loro descrizione, previo necessario accesso e allegazione di planimetria e di idonea rappresentazione fotografica, con indicazione dettagliata di: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno e di qualsiasi ed ulteriore riferimento e caratteristica**

Il pignoramento riunito, R.G.E. n. 532/2017, colpisce dodici unità immobiliari (di cui quelle di proprietà dei signori ██████████ già comprese nel pignoramento portante - R.G.E. 313/2017), autonomamente utilizzabili, allocate rispettivamente ai piani interrato (tre box auto e tre posti auto) ed al piano terra (tre negozi e tre posti auto) del più vasto fabbricato di recente costruzione, posto nel Comune di Aversa al Viale Europa, civici 434/438, zona di espansione residenziale, posta nell'estrema periferia del territorio comunale a nord-ovest del centro urbano, nelle immediate vicinanze della territorio del Comune di San Marcellino, degli svincoli della grande viabilità interprovinciale e dell'Istituto Tecnico Statale per ragionieri e geometri, "Carlo Andreozzi" e del liceo "Giancarlo Siani".

I tre locali commerciali posti al piano terra del fabbricato di cui sono parte (accorpati tra loro in modo da formare un'unica unità immobiliare), sono dotati di accesso diretto sia dal cortile antistante che da quello posteriore al fabbricato; i tre box al piano interrato (accorpati tra loro in modo da formare una unica unità immobiliare) ed i tre posti auto, hanno accesso



esclusivamente dalla corsia di manovra comune; i tre posti auto al piano terra (*tutti trasformati in box chiusi*) hanno accesso unicamente dal cortile posteriore al fabbricato.

Il fabbricato di cui sono parte tutti i beni pignorati, dotato di ampi cortili, in parte attribuiti in via esclusiva ai locali commerciali del piano terra ed in parte ad uso comune, si presenta come il tipico piccolo condominio residenziale, di recente concezione, realizzato in forza di regolare titolo abilitativo, nelle zone di espansione residenziale semi-periferiche dei comuni dell'area vasta posta tra il territorio dei Comuni di Aversa, Frignano e San Marcellino, a partire dalla prima metà degli anni settanta, con struttura portante verticale ed orizzontale in cemento armato per complessivi 3 piani fuori terra ed uno interrato.

Nel corso della ispezione effettuata, sono state rilevate trasformazioni rilevanti rispetto alla licenza edilizia originaria del fabbricato.

Trasformazioni rilevabili dal confronto tra i grafici allegati alla concessione edilizia reperita all'archivio dell'U.T.C., che hanno modificato le originarie caratteristiche planovolumetriche del fabbricato.

I cespiti pignorati, come riportati nelle planimetrie di rilievo allegate, sono individuati al N.C.E.U. del Comune di Aversa, in ditta ai debitori eseguiti, con gli estremi e con i confini, accertati in sede di sopralluogo, di cui appresso.

### **immobile n. 1**

unità immobiliare ad uso commerciale, in buono stato di manutenzione generale, completamente ristrutturata composta dai tre originari immobili riportati in catasto con i sub 3, 4 e 5 (*tutti pignorati*), posta al piano terra del fabbricato, con annesso cortile pertinenziale (*anch'esso composto da tre distinte parti, tutte pignorate*) avente accesso diretto sia dalla strada (*attraverso il cortile pertinenziale esclusivo*) che dal cortile condominiale posteriore al fabbricato attraverso tre porte di ingresso/uscita di sicurezza, attualmente condotta in locazione in forza di regolare contratto di locazione del 7 agosto 2013, registrato ad Aversa il in pari data al n. 5088, dal signor [REDACTED] (*extracomunitario della Repubblica Popolare Cinese*), residente a Napoli in via Giovanni Tappia, 28.

La stessa è composta da un unico grande ambiente di forma rettangolare con il lato corto prospiciente la strada, avente il piano di calpestio posto alla stessa quota dei due cortili su cui prospetta, nella maggiore consistenza, sul retro del fabbricato, sono ricavati un ambiente ufficio ed un piccolo servizio igienico.

Il locale commerciale presenta le pareti rifinite con pitture viniliche; tutta la pavimentazione è in ceramica, la parete fronte strada è realizzata con una unica vetrata



montata su struttura in alluminio, stessa tipologia costruttiva utilizzata per realizzare la parete che delimita l'ufficio, le uscite sul cortile interno sono dotate di porte tagliafuoco.

Il bene pignorato descritto, a destinazione d'uso commerciale, così come previsto dal titolo edilizio abilitativo, è munito dei soli impianti elettrico ed idraulico, completi e funzionanti, presenta la sup. utile calpestabile di 292.00 mq., con altezza libera di mt. 3,50, oltre alla superficie del cortile esclusivo pari a 308,00 mq. circa, il tutto per una superficie commerciale pari a mq. 360,00 circa.

L'unità immobiliare nella sua attuale consistenza e conformazione planimetrica è riportata in catasto con i tre originari identificativi, in ditta ai rispettivi proprietari esclusivi:

- **porzione n. 1** in ditta al debitore, signor ██████████ - Comune di Aversa, Viale Europa, 434, piano terra, foglio 1, particella 5120, sub. 3, categ. C/1, classe 9, consistenza mq. 70 mq., Rendita Catastale € 1.926,90;
- **porzione n. 2** in ditta ai debitori, signori ██████████ - Comune di Aversa, Viale Europa, 436, piano terra, foglio 1, particella 5120, sub. 4, categ. C/1, classe 9, consistenza mq. 75 mq., Rendita Catastale € 2.064,54;
- **porzione n. 3** in ditta al debitore, signor ██████████ - Comune di Aversa, Viale Europa, 434, piano terra, foglio 1, particella 5120, sub. 5, categ. C/1, classe 9, consistenza mq. 74 mq., Rendita Catastale € 2.037,01.

La stessa confina a nord con il cortile interno del fabbricato, ad est con il cortile condominiale di distacco da altro fabbricato riportato in catasto foglio 1 particella 5116, a sud con il cortile pertinenziale e con Viale Europa, ad ovest con il cortile condominiale di distacco da altro fabbricato riportato in catasto foglio 1 particella 5045.

### **immobile n. 2**

unità immobiliare ad uso box auto posta al piano interrato del fabbricato, in buono stato di manutenzione generale, composta dai tre originari immobili riportati in catasto con i sub 14, 15 e 16 (*tutti pignorati*) per formare una unica più vasta autorimessa attualmente ultimata in ogni sua parte, ricavata nell'angolo nord-est della costruzione, avente accesso esclusivo dalla corsia di manovra; al piano si accede da una ampia rampa carrabile la quale si imbecca sia direttamente dalla strada che dal cortile retrostante, oltre che dalla scala condominiale del fabbricato.

I beni pignorati, nella loro attuale condizione fisica sono nella disponibilità giuridica del custode giudiziario ed in uso a tutti i debitori; gli stessi compongono un unico ambiente con il piano di calpestio posto alla stessa quota della corsia di manovra, attualmente utilizzato per il deposito di cose.



L'immobile è dotato delle seguenti finiture: la pavimentazione è realizzata con masso di calcestruzzo industriale, le pareti ed il soffitto sono intonacate ed imbiancate, non esistono infissi ad esclusione delle porte d'ingresso, in ferro avvolgibile.

Il locale, dotato del solo impianto elettrico, presenta la superficie utile pari a 100.00 mq. circa, con altezza libera (*pavimento-solaio di copertura*) di 3.90 mt., il tutto per una superficie commerciale pari a mq. 110,00.

L'unità immobiliare nella sua attuale consistenza e conformazione planimetrica è riportata in catasto con i tre originari identificativi, in ditta ai rispettivi proprietari esclusivi:

- **porzione n. 1** in ditta al debitore, signor ██████████ - Comune di Aversa, Viale Europa, senza civico, piano seminterrato, foglio 1, particella 5120, sub. 14, categ. C/6, classe 7, consistenza mq. 33 mq., Rendita Catastale € 109,08;
- **porzione n. 2** in ditta ai debitori, signori ██████████ - Comune di Aversa, Viale Europa, senza civico, piano seminterrato, foglio 1, particella 5120, sub. 15, categ. C/6, classe 7, consistenza mq. 33 mq., Rendita Catastale € 109,08;
- **porzione n. 3** in ditta al debitore, signor ██████████ - Comune di Aversa, Viale Europa, senza civico, piano seminterrato, foglio 1, particella 5120, sub. 16, categ. C/6, classe 7, consistenza mq. 33 mq., Rendita Catastale € 109,08.

La stessa, confina a nord e ad est con il terrapieno del fabbricato, a sud con la corsia di manovra e ad ovest con il box auto sub 17 di proprietà signor ██████████

### **immobile n. 3**

unità immobiliare ad uso box auto posta al piano interrato del fabbricato, non ultimata in quanto mancano la parete d'ingresso e quella ad ovest confinante con il box sub 19, per cui al momento è da considerarsi come posto auto coperto, allocato al piano interrato del fabbricato, ricavato nell'angolo sud-est dello stesso, senza nessun elemento strutturale di caratterizzazione che possa identificarlo, con i confini costituiti dalle murature perimetrali del piano, avente accesso esclusivo dalla corsia di manovra; al piano si accede da una ampia rampa carrabile oltre che dalla scala del fabbricato.

Il bene pignorato, nella sua attuale condizione fisica è in uso al debitore e nella disponibilità giuridica del custode giudiziario, lo stesso, composto da un unico spazio con il piano di calpestio posto alla stessa quota della corsia di manovra, attualmente è utilizzato per il parcheggio di auto, la pavimentazione è realizzata con masso di calcestruzzo industriale, le due pareti di confine sono in cemento armato al grezzo, il soffitto è intonacato non esistono infissi ed impianti tecnologici ad esclusione dell'impianto di





illuminazione dell'intero piano; lo stesso presenta la superficie utile pari a 50.00 mq. circa, con altezza libera (*pavimento-solaio di copertura*) di mt. 3,90 il tutto per una superficie commerciale pari a mq. 53,00.

L'unità immobiliare, riportata in catasto in ditta al debitore, signor [REDACTED] con gli identificativi Comune di Aversa - Viale Europa, senza civico, piano seminterrato, foglio 1, particella 5120, sub. 18, categ. C/6, classe 7, cons. mq. 51 mq., Rendita Catastale € 168,57, confina a nord con la corsia di manovra, ad est e a sud con il terrapieno del fabbricato e ad ovest con il posto auto sub 19, di proprietà di [REDACTED]

#### immobile n. 4

unità immobiliare ad uso box auto posta al piano interrato del fabbricato, non ultimata in quanto mancano la parete d'ingresso e le due laterali (*ad est ed ad ovest*), per cui al momento è da considerarsi come posto auto coperto, allocato al piano interrato del fabbricato, ricavato sul lato sud dello stesso, senza nessun elemento strutturale di caratterizzazione che possa identificarlo, con i confini costituiti dalla sola muratura perimetrale del piano, avente accesso esclusivo dalla corsia di manovra; al piano si accede da una ampia rampa carrabile oltre che dalla scala del fabbricato.

Il bene pignorato, nella sua attuale condizione fisica è in uso al debitore e nella disponibilità giuridica del custode giudiziario, lo stesso, composto da un unico spazio con il piano di calpestio posto alla stessa quota della corsia di manovra, attualmente è utilizzato per il parcheggio di auto, la pavimentazione è realizzata con masso di calcestruzzo industriale, le due pareti di confine sono in cemento armato al grezzo, il soffitto è intonacato non esistono infissi ed impianti tecnologici ad esclusione dell'impianto di illuminazione dell'intero piano; lo stesso presenta la superficie utile pari a 50.00 mq. circa, con altezza libera (*pavimento-solaio di copertura*) di mt. 3,90 il tutto per una superficie commerciale pari a mq. 53,00.

L'unità immobiliare, riportata in catasto in ditta ai debitori, signori [REDACTED] [REDACTED], con gli identificativi Comune di Aversa - Viale Europa, senza civico, piano seminterrato, foglio 1, particella 5120, sub. 19, categ. C/6, classe 7, cons. mq. 51 mq., Rendita Catastale € 168,57, confina a nord con la corsia di manovra, ad est con il posto auto sub 18 di proprietà del signor [REDACTED] a sud con il terrapieno del fabbricato, e ad ovest con il posto auto sub 20, di proprietà signor [REDACTED]



### immobile n. 5

unità immobiliare ad uso box auto posta al piano interrato del fabbricato, non ultimata in quanto mancano la parete d'ingresso e quella ad est confinante con il box sub 19, per cui al momento è da considerarsi un posto auto coperto, allocato al piano interrato del fabbricato, ricavato sul lato sud dello stesso, senza nessun elemento strutturale di caratterizzazione che possa identificarlo, con i confini costituiti dalle murature perimetrali del piano, avente accesso esclusivo dalla corsia di manovra; al piano si accede da una ampia rampa carrabile oltre che dalla scala del fabbricato.

Il bene pignorato, nella sua attuale condizione fisica è in uso al debitore e nella disponibilità giuridica del custode giudiziario, lo stesso, composto da un unico spazio con il piano di calpestio posto alla stessa quota della corsia di manovra, attualmente è utilizzato per il parcheggio di auto, la pavimentazione è realizzata con masso di calcestruzzo industriale, la parete di confine con il terrapieno è in cemento armato al grezzo, quella sul lato ovest, confinante con il box sub 21, in muratura di laterizi ed il soffitto sono intonacate, non esistono infissi ed impianti tecnologici ad esclusione dell'impianto di illuminazione dell'intero piano; lo stesso presenta la superficie utile pari a 50.00 mq. circa, con altezza libera (*pavimento-solaio di copertura*) di mt. 3,90 il tutto per una superficie commerciale pari a mq. 53,00.

L'unità immobiliare, riportata in catasto in ditta al debitore, signor [REDACTED] con gli identificativi Comune di Aversa - Viale Europa, senza civico, piano seminterrato, foglio 1, particella 5120, sub. 20, categ. C/6, classe 7, cons. mq. 51 mq., Rendita Catastale € 168,57, confina a nord con la corsia di manovra, ad est con il posto auto sub 19, a sud con il terrapieno del fabbricato e ad ovest con il box auto non pignorato, di proprietà del signor [REDACTED]

### immobile n. 6

unità immobiliare ad uso box auto posta al piano terra nel cortile retrostante il fabbricato, completa in ogni sua parte ed in buono stato di manutenzione generale, realizzato a ridosso del muro di cinta sul lato nord del suolo pertinenziale al fabbricato con struttura portante verticale ed orizzontale leggera in ferro e con la copertura realizzata con lamiera coibentate, avente accesso esclusivo dal cortile del fabbricato a cui si accede direttamente dalla strada attraverso il cancello posto a destra del fabbricato oltre che dalla rampa carrabile di accesso al piano seminterrato.

Il bene pignorato (*il terzo spazio della stecca di manufatti realizzati sul muro nord del lotto, partendo dal muro di confine a sinistra del fabbricato*), nella sua attuale condizione fisica, nella



disponibilità giuridica del custode giudiziario, è in uso al debitore; lo stesso si compone di un unico ambiente con il piano di calpestio posto alla stessa quota del cortile, attualmente utilizzato per il parcheggio di autovetture ed il deposito di cose, la pavimentazione è realizzata con manto di asfalto bituminoso, le pareti sono in muratura ed imbiancate al grezzo, l'unico infisso esistente è la porta di ingresso in ferro avvolgibile, non è stata rilevata la presenza di impianti tecnologici; lo stesso presenta la superficie utile pari a 26.00 mq. circa, con altezza libera media (*pavimento-solaio di copertura*) di mt. 2,70 il tutto per una superficie commerciale pari a mq. 28,00.

L'unità immobiliare, riportata in catasto in ditta al debitore, signor [REDACTED] con gli identificativi Comune di Aversa - Viale Europa, senza civico, piano terra, foglio 1, particella 5120, sub. 23, categ. C/6, classe 3, cons. mq. 28 mq., Rendita Catastale € 49,17, confina a nord con la ferrovia Roma - Napoli, ad est con il box auto sub 24 di proprietà del signor [REDACTED] a sud con il cortile del fabbricato e ad ovest, con il box auto sub 22 di proprietà signor [REDACTED].

#### **immobile n. 7**

unità immobiliare ad uso box auto posta al piano terra nel cortile retrostante il fabbricato, completa in ogni sua parte ed in buono stato di manutenzione generale, realizzato a ridosso del muro di cinta sul lato nord del suolo pertinenziale al fabbricato con struttura portante verticale ed orizzontale leggera in ferro e con la copertura realizzata con lamiera coibentate, avente accesso esclusivo dal cortile del fabbricato a cui si accede direttamente dalla strada attraverso il cancello posto a destra del fabbricato oltre che dalla rampa carrabile di accesso al piano seminterrato.

Il bene pignorato (*il quarto spazio della stecca di manufatti realizzati sul muro nord del lotto, partendo dal muro di confine a sinistra del fabbricato*), nella sua attuale condizione fisica, nella disponibilità giuridica del custode giudiziario, è in uso al debitore; lo stesso si compone di un unico ambiente con il piano di calpestio posto alla stessa quota del cortile, attualmente utilizzato per il parcheggio di autovetture ed il deposito di cose, la pavimentazione è realizzata con manto di asfalto bituminoso, le pareti sono in muratura ed imbiancate al grezzo, l'unico infisso esistente è la porta di ingresso in ferro avvolgibile, non è stata rilevata la presenza di impianti tecnologici; lo stesso presenta la superficie utile pari a 26.00 mq. circa, con altezza libera media (*pavimento-solaio di copertura*) di mt. 2,70 il tutto per una superficie commerciale pari a mq. 28,00.

L'unità immobiliare, riportata in catasto in ditta ai debitori, , signori [REDACTED] con gli identificativi Comune di Aversa - Viale Europa, senza



civico, piano terra, foglio 1, particella 5120, sub. 24, categ. C/6, classe 3, cons. mq. 28 mq., Rendita Catastale € 49,17, confina a nord con la ferrovia Roma - Napoli, ad est con il box auto sub 25 di proprietà del signor [REDACTED] a sud con il cortile del fabbricato e ad ovest, con il box auto sub 23 di proprietà signor [REDACTED]

**immobile n. 8**

unità immobiliare ad uso box auto posta al piano terra nel cortile retrostante il fabbricato, completa in ogni sua parte ed in buono stato di manutenzione generale, realizzato a ridosso del muro di cinta sul lato nord del suolo pertinenziale al fabbricato con struttura portante verticale ed orizzontale leggera in ferro e con la copertura realizzata con lamiera coibentate, avente accesso esclusivo dal cortile del fabbricato a cui si accede direttamente dalla strada attraverso il cancello posto a destra del fabbricato.

Il bene pignorato (*il quinto spazio della stecca di manufatti realizzati sul muro nord del lotto, partendo dal muro di confine a sinistra del fabbricato*), nella sua attuale condizione fisica, nella disponibilità giuridica del custode giudiziario, è in uso al debitore; lo stesso si compone di un unico ambiente con il piano di calpestio posto alla stessa quota della corsia di manovra, attualmente utilizzato per il parcheggio di autovetture ed il deposito di cose, la pavimentazione è realizzata con manto di asfalto bituminoso, le pareti sono in muratura ed imbiancate al grezzo, non sono presenti infissi e l'ingresso è libero, non è stata rilevata la presenza di impianti tecnologici; lo stesso presenta la superficie utile pari a 26.00 mq. circa, con altezza libera (*pavimento-solaio di copertura*) di mt. 2,70 il tutto per una superficie commerciale pari a mq. 28,00.

L'unità immobiliare, riportata in catasto in ditta al debitore, signor [REDACTED] con gli identificativi Comune di Aversa - Viale Europa, senza civico, piano terra, foglio 1, particella 5120, sub. 25, categ. C/6, classe 3, cons. mq. 28 mq., Rendita Catastale € 49,17, confina a nord con la ferrovia Roma - Napoli, ad est con area coperta comune a tutti i comproprietari, a sud con il cortile del fabbricato e ad ovest, con il box auto sub 24 di proprietà signor [REDACTED]

**4. identificazione catastale dei beni pignorati**

Gli immobili pignorati, sono riportati in catasto, in ditta, ai debitori, rispettivamente signori [REDACTED], come i seguenti dati:

- ***immobile n. 1 - locale ad uso commerciale composto da tre distinte unità originarie di proprietà rispettivamente dei signori [REDACTED] ancora riportata con gli originari identificativi -***



- **porzione n. 1** in ditta al debitore, signor ██████████ - Comune di Aversa, Viale Europa, 434, piano terra, foglio 1, particella 5120, sub. 3, categ. C/1, classe 9, consistenza mq. 70 mq., Rendita Catastale € 1.926,90;
  - **porzione n. 2** in ditta ai debitori, signori ██████████  
Comune di Aversa, Viale Europa, 436, piano terra, foglio 1, particella 5120, sub. 4, categ. C/1, classe 9, consistenza mq. 75 mq., Rendita Catastale € 2.064,54;
  - **porzione n. 3** in ditta al debitore, signor ██████████ - Comune di Aversa, Viale Europa, 434, piano terra, foglio 1, particella 5120, sub. 5, categ. C/1, classe 9, consistenza mq. 74 mq., Rendita Catastale € 2.037,01.
- **immobile n. 2 - locale ad uso box auto composto da tre distinte unità originarie di proprietà rispettivamente dei signori ██████████ ancora riportata con gli originari identificativi -**
    - **porzione n. 1** in ditta al debitore, signor ██████████ - Comune di Aversa, Viale Europa, senza civico, piano seminterrato, foglio 1, particella 5120, sub. 14, categ. C/6, classe 7, consistenza mq. 33 mq., Rendita Catastale € 109,08;
    - **porzione n. 2** in ditta ai debitori, signori ██████████  
- Comune di Aversa, Viale Europa, senza civico, piano seminterrato, foglio 1, particella 5120, sub. 15, categ. C/6, classe 7, consistenza mq. 33 mq., Rendita Catastale € 109,08;
    - **porzione n. 3** in ditta al debitore, signor ██████████ - Comune di Aversa, Viale Europa, senza civico, piano seminterrato, foglio 1, particella 5120, sub. 16, categ. C/6, classe 7, cons. mq. 33 mq., Rendita Catastale € 109,08;
  - **immobile n. 3 di proprietà del signor ██████████ - box auto - Comune di Aversa - Viale Europa, senza civico, piano seminterrato, foglio 1, particella 5120, sub. 18, categ. C/6, classe 7, consistenza mq. 51 mq., Rendita Catastale € 168,57;**
  - **immobile n. 4 di proprietà dei signori ██████████ - box auto - Comune di Aversa - Viale Europa, senza civico, piano seminterrato, foglio 1, particella 5120, sub. 19, categ. C/6, classe 7, cons. mq. 51 mq., Rendita € 168,57;**



- **immobile n. 5 di proprietà del signor [REDACTED]** - box auto - Comune di Aversa - Viale Europa, 438, senza civico, piano seminterrato, foglio 1, particella 5120, sub. 20, categ. C/6, classe 7, cons. mq. 51 mq., Rendita Catastale € 168,57;
- **immobile n. 6 di proprietà del signor [REDACTED]** - box auto - Comune di Aversa - Viale Europa, senza civico, piano terra, foglio 1, particella 5120, sub. 23, categ. C/6, classe 3, cons. mq. 28 mq., Rendita Catastale € 49,17;
- **immobile n. 7 di proprietà dei signori [REDACTED]** - box auto - Comune di Aversa - Viale Europa, senza civico, piano terra, foglio 1, particella 5120, sub. 24, categ. C/6, classe 3, cons. mq. 28 mq., Rendita Catastale € 49,17;
- **immobile n. 8 di proprietà del signor [REDACTED]** - box auto - Comune di Aversa - Viale Europa, senza civico, piano terra, foglio 1, particella 5120, sub. 25, categ. C/6, classe 3, cons. mq. 28 mq., Rendita Catastale € 49,17;

degli immobili pignorati, sono stati reperiti, ed allegate alla presente, oltre che la mappa di zona, sia gli estratti catastali storici che le planimetria ad essi collegate.

Gli atti catastali risalgono al 2007 per le unità costituente l'immobile n. 1 ed al 2009 per tutti gli altri, dalla loro costituzione, non sono stati mai modificati, la particella del catasto terreni (*n. 41 del foglio 1*) su cui fu edificato il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto della presente, corrisponde a quella del catasto fabbricato dove oggi sono allibrati i beni pignorati.

I dati catastali indicati nel pignoramento (*fg. 1, part. 5120, sub. 3, 4, 5, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 23, 24 e 25*), sono esattamente rispondenti a quelli indicati nella sua nota di trascrizione e nel titolo di provenienza (*atto di divisione per notato Elda Romano del 22 settembre 2006, rep. 81403*).

Sono state rilevate difformità sostanziali tra il rilievo planimetrico dello stato dei luoghi e quanto riportato dalle planimetrie catastali reperite che però non incidono, assolutamente, sulla corretta ed univoca identificazione dei beni pignorato.

##### **5. formazione dei lotti di vendita**

Le unità immobiliari pignorate, per la loro conformazione geometrica, per l'allocazione, per la consistenza e per motivazioni inerenti l'appetibilità ed il loro grado di ricettività da parte del mercato immobiliare, si prestano indiscutibilmente a formare otto lotti di vendita separati.



La costituzione dei singoli lotti, tenuto conto delle caratteristiche dei beni, farà conseguire, certamente, molteplici e più vantaggiose occasioni di vendita.

I beni pignorati, quindi, per le ragioni indicate, è possibile venderli in otto lotti separati così composti:

**immobile n. 1 - lotto n. 1**

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso commerciale, attualmente accorpata ad altri due beni per formare una unica più vasta attività commerciale, condotto in locazione (*insieme agli altri due beni accorpate*) in forza di regolare contratto di locazione del 7 agosto 2013, registrato ad Aversa il in pari data al n. 5088, dal signor [REDACTED] (*extracomunitario della Repubblica Popolare Cinese*), ubicata in Aversa al Viale Europa, civici 434/438, al piano terra del fabbricato, con annesso cortile pertinenziale avente accesso diretto sia dalla strada (*attraverso il cortile pertinenziale esclusivo*) che dal cortile condominiale posteriore al fabbricato, attraverso una porta di ingresso/uscita di sicurezza, riportato in catasto con gli identificativi di seguito indicati;
- l'unità immobiliare si compone di un unico ambiente nella cui maggiore consistenza è ricavato un vano ad uso ufficio ed un w.c.; completa la proprietà un'area cortilizia esterna allocata sul lato sud, tra la strada ed il fabbricato, lo stesso confina a nord con il cortile interno del fabbricato, ad est con il cortile condominiale di distacco da altro fabbricato riportato in catasto foglio 1 particella 5116, a sud con il cortile pertinenziale e con Viale Europa, ad ovest con il cortile condominiale di distacco da altro fabbricato riportato in catasto foglio 1 particella 5045;
- l'immobile è riportato nel catasto fabbricati, ancora con i riferimenti delle tre originarie unità che lo compongono:
  - **porzione n. 1** in ditta al debitore, signor [REDACTED] - Comune di Aversa, Viale Europa, 434, piano terra, foglio 1, particella 5120, sub. 3, categ. C/1, classe 9, consistenza mq. 70 mq., Rendita Catastale € 1.926,90;
  - **porzione n. 2** in ditta ai debitori, signori [REDACTED] - Comune di Aversa, Viale Europa, 436, piano terra, foglio 1, particella 5120, sub. 4, categ. C/1, classe 9, consistenza mq. 75 mq., Rendita Catastale € 2.064,54;
  - **porzione n. 3** in ditta al debitore, signor [REDACTED] - Comune di Aversa, Viale Europa, 434, piano terra, foglio 1, particella 5120, sub. 5, categ. C/1, classe 9, consistenza mq. 74 mq., Rendita Catastale € 2.037,01;



- lo stato dei luoghi descritto, non corrisponde alla consistenza riportata in catasto in quanto, successivamente alla sua realizzazione il bene è stato abusivamente ampliato, trasformando una zona di porticato in proprietà esclusiva in superficie e volume utile, non aggiornando la planimetria catastale;
- il bene, dal punto di vista urbanistico, fu realizzato in difformità della concessione edilizia rilasciata agli originari comproprietari del suolo su cui fu realizzato il fabbricato (*tra cui i debitori*), dal commissario ad acta nominato con D.P.G.R.C. n. 7057 del 1° agosto 2000, con propria determina del 27 novembre 2000, protocollo n. 41585;
- prezzo base € 523.000,00 (*euro cinquecentoventitremila/00*);

#### **immobile n. 2 - lotto n. 2**

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso box auto, attualmente accorpata ad altri due beni per formare una unica più vasta autorimessa, nella disponibilità giuridica del custode giudiziario ed in uso ai debitori, ubicata in Aversa al piano interrato del fabbricato avente accesso dai civici 434/438 del Viale Europa; all'autorimessa in questione si accede esclusivamente dalla corsia di manovra;
- l'immobile è riportato nel catasto fabbricati, ancora con i riferimenti delle tre originarie unità che lo compongono:
  - **porzione n. 1** in ditta al debitore, signor [REDACTED] - Comune di Aversa, Viale Europa, senza civico, piano seminterrato, foglio 1, particella 5120, sub. 14, categ. C/6, classe 7, consistenza mq. 33 mq., Rendita Catastale € 109,08;
  - **porzione n. 2** in ditta ai debitori, signori [REDACTED] - Comune di Aversa, Viale Europa, senza civico, piano seminterrato, foglio 1, particella 5120, sub. 15, categ. C/6, classe 7, consistenza mq. 33 mq., Rendita Catastale € 109,08;
  - **porzione n. 3** in ditta al debitore, signor [REDACTED] - Comune di Aversa, Viale Europa, senza civico, piano seminterrato, foglio 1, particella 5120, sub. 16, categ. C/6, classe 7, consistenza mq. 33 mq., Rendita Catastale € 109,08.
- il bene si compone di un unico ambiente con il piano di calpestio posto alla stessa quota della corsia di manovra, attualmente utilizzato per il deposito di cose, lo stesso confina a nord e ad est con il terrapieno del fabbricato, a sud con la corsia di manovra e ad ovest con il box auto sub 17 di proprietà signor [REDACTED]





- lo stato dei luoghi descritto corrisponde alla somma della consistenza dei tre diversi beni riportata in catasto;
- l'immobile, dal punto di vista urbanistico, fu realizzato in difformità della concessione edilizia rilasciata agli originari comproprietari del suolo su cui fu realizzato il fabbricato (*tra cui i debitori*), dal commissario ad acta nominato con D.P.G.R.C. n. 7057 del 1° agosto 2000, con propria determina del 27 novembre 2000, protocollo n. 41585;
- prezzo base € 88.000,00 (*euro ottantottomila/00*);

### **immobile n. 3 - lotto n. 3**

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso autorimessa, non ultimata in quanto mancano la parete d'ingresso e quella ad ovest, senza nessun elemento strutturale di caratterizzazione che possa identificarlo nella disponibilità giuridica del custode giudiziario ed in uso al debitore, ubicata in Aversa al piano interrato del fabbricato avente accesso dai civici 434/438 del Viale Europa; all'autorimessa in questione si accede esclusivamente dalla corsia di manovra, lo stesso è riportato in catasto con gli identificativi di seguito indicati;
- il bene si compone di uno spazio con il piano di calpestio posto alla stessa quota della corsia di manovra, attualmente utilizzato per il parcheggio di auto, lo stesso confina a nord con la corsia di manovra, ad est e a sud con il terrapieno del fabbricato e ad ovest con il posto auto sub 19 di proprietà signor ██████████
- l'immobile è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Aversa - Viale Europa, senza civico, piano seminterrato, foglio 1, particella 5120, sub. 18, categ. C/6, classe 7, cons. mq. 51 mq., Rendita Catastale € 168,57;
- lo stato dei luoghi descritto non corrisponde a quanto riportato in catasto per l'assenza di due delle pareti perimetrali;
- il bene, dal punto di vista urbanistico, fu realizzato in difformità della concessione edilizia rilasciata agli originari comproprietari del suolo su cui fu realizzato il fabbricato (*tra cui i debitori*), dal commissario ad acta nominato con D.P.G.R.C. n. 7057 del 1° agosto 2000, con propria determina del 27 novembre 2000, protocollo n. 41585;
- prezzo base € 39.000,00 (*euro trentanovemila/00*);

### **immobile n. 4 - lotto n. 4**

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso autorimessa, non ultimata in quanto mancano la parete d'ingresso e le due laterali (*est ed ovest*), senza nessun elemento strutturale di caratterizzazione che possa identificarlo, nella disponibilità



giuridica del custode giudiziario ed in uso al debitore, ubicata in Aversa al piano interrato del fabbricato con accesso dai civici 434/438 del Viale Europa; il box con accesso esclusivo dalla corsia di manovra è riportato in catasto con gli identificativi di seguito indicati;

- il bene si compone di uno spazio con il piano di calpestio posto alla stessa quota della corsia di manovra, attualmente utilizzato per il parcheggio di auto, lo stesso confina a nord con la corsia di manovra, ad est con il posto auto sub 18 di proprietà del signor [REDACTED] a sud con il terrapieno del fabbricato, e ad ovest con il posto auto sub 20, di proprietà signor [REDACTED]
- l'immobile è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Aversa - Viale Europa, senza civico, piano seminterrato, foglio 1, particella 5120, sub. 19, categ. C/6, classe 7, cons. mq. 51 mq., Rendita Catastale € 168,57;
- lo stato dei luoghi descritto non corrisponde a quanto riportato in catasto per l'assenza di tre pareti perimetrali;
- il bene, dal punto di vista urbanistico, fu realizzato in difformità della concessione edilizia rilasciata agli originari comproprietari del suolo su cui fu realizzato il fabbricato (*tra cui i debitori*), dal commissario ad acta nominato con D.P.G.R.C. n. 7057 del 1° agosto 2000, con propria determina del 27 novembre 2000, protocollo n. 41585;
- prezzo base € 39.000,00 (*euro trentanovemila/00*);

#### **immobile n. 5 - lotto n. 5**

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso autorimessa, non ultimata in quanto mancano la parete d'ingresso e quella ad est, senza nessun elemento strutturale di caratterizzazione che possa identificarlo, nella disponibilità giuridica del custode giudiziario ed in uso al debitore, ubicata in Aversa al piano interrato del fabbricato con accesso dai civici 434/438 del Viale Europa; il box con accesso esclusivo dalla corsia di manovra è riportato in catasto con gli identificativi di seguito indicati;
- il bene si compone di uno spazio con il piano di calpestio posto alla stessa quota della corsia di manovra, attualmente utilizzato per il parcheggio di auto, lo stesso confina a nord con la corsia di manovra, ad est con il posto auto sub 19, a sud con il terrapieno del fabbricato e ad ovest con il box auto di proprietà signor [REDACTED]
- l'immobile è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Aversa - Viale Europa, 438, piano terra, foglio 1, particella 5120, sub. 20, categ. C/6, classe 7, cons. mq. 51 mq., Rendita Catastale € 168,57;



- lo stato dei luoghi descritto non corrisponde a quanto riportato in catasto per l'assenza delle pareti perimetrali;
- il bene, dal punto di vista urbanistico, fu realizzato in difformità della concessione edilizia rilasciata agli originari comproprietari del suolo su cui fu realizzato il fabbricato (*tra cui i debitori*), dal commissario ad acta nominato con D.P.G.R.C. n. 7057 del 1° agosto 2000, con propria determina del 27 novembre 2000, protocollo n. 41585;
- prezzo base € 39.000,00 (*euro trentanovemila/00*);

#### **immobile n. 6 - lotto n. 6**

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso box auto, completa in ogni sua parte, nella disponibilità giuridica del custode giudiziario ed in uso al debitore, ubicata in Aversa al Viale Europa, civici 434/438, al piano terra nel cortile retrostante il fabbricato, a ridosso del muro di cinta sul lato nord del suolo pertinenziale, il box con accesso esclusivo dal cortile a cui si accede direttamente dalla strada attraverso il cancello posto a destra del fabbricato è riportato in catasto con gli identificativi di seguito indicati;
- il bene si compone un unico ambiente con il piano di calpestio posto alla stessa quota del cortile, attualmente utilizzato per il parcheggio di auto, lo stesso confina a nord con la ferrovia Roma - Napoli, ad est con il box auto sub 24 di proprietà [REDACTED] a sud con il cortile del fabbricato e ad ovest, con il box auto sub 22 di proprietà signor [REDACTED];
- l'immobile è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Aversa - Viale Europa, 438, piano terra, foglio 1, particella 5120, sub. 23, categ. C/6, classe 3, cons. mq. 28 mq., Rendita Catastale € 49,17;
- lo stato dei luoghi descritto non corrisponde a quanto riportato in catasto per la presenza delle pareti perimetrali;
- il bene dal punto di vista urbanistico risulta essere stato realizzato abusivamente in assenza di qualsivoglia titolo urbanistico autorizzativo e non è sanabile;
- prezzo base € 29.000,00 (*euro ventinovemila/00*);

#### **immobile n. 7 - lotto n. 7**

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso box auto, completa in ogni sua parte, nella disponibilità giuridica del custode giudiziario ed in uso al debitore, ubicata in Aversa al Viale Europa, civici 434/438, al piano terra nel cortile retrostante il fabbricato, a ridosso del muro di cinta sul lato nord del suolo pertinenziale, il box con



accesso esclusivo dal cortile a cui si accede direttamente dalla strada attraverso il cancello posto a destra del fabbricato è riportato in catasto con gli identificativi di seguito indicati;

- il bene si compone un unico ambiente con il piano di calpestio posto alla stessa quota del cortile, attualmente utilizzato per il deposito di masserizie, lo stesso confina a nord con la ferrovia Roma - Napoli, ad est con il box auto sub 25 di proprietà [REDACTED] a sud con il cortile del fabbricato e ad ovest, con il box auto sub 23 di proprietà signor [REDACTED]
- l'immobile è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Aversa - Viale Europa, 438, piano terra, foglio 1, particella 5120, sub. 24, categ. C/6, classe 3, cons. mq. 28 mq., Rendita Catastale € 49,17;
- lo stato dei luoghi descritto non corrisponde a quanto riportato in catasto per la presenza delle pareti perimetrali;
- il bene dal punto di vista urbanistico risulta essere stato realizzato abusivamente in assenza di qualsivoglia titolo urbanistico autorizzativo e non è sanabile;
- prezzo base € 29.000,00 (*euro ventinovemila/00*);

#### **immobile n. 8 - lotto n. 8**

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso box auto, completa in ogni sua parte, nella disponibilità giuridica del custode giudiziario ed in uso al debitore, ubicata in Aversa al Viale Europa, civici 434/438, al piano terra nel cortile retrostante il fabbricato, a ridosso del muro di cinta sul lato nord del suolo pertinenziale, il box con accesso esclusivo dal cortile a cui si accede direttamente dalla strada attraverso il cancello posto a destra del fabbricato è riportato in catasto con gli identificativi di seguito indicati;
- il bene si compone un unico ambiente con il piano di calpestio posto alla stessa quota del cortile, attualmente utilizzato per il parcheggio di auto, lo stesso confina a nord con la ferrovia Roma - Napoli, ad est con area coperta comune, a sud con il cortile del fabbricato e ad ovest, con il box auto sub 24 di proprietà del signor [REDACTED]
- l'immobile è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Aversa - Viale Europa, 438, piano terra, foglio 1, particella 5120, sub. 25, categ. C/6, classe 3, cons. mq. 28 mq., Rendita Catastale € 49,17;
- lo stato dei luoghi descritto non corrisponde a quanto riportato in catasto per la presenza delle pareti perimetrali;



- il bene dal punto di vista urbanistico risulta essere stato realizzato abusivamente in assenza di qualsivoglia titolo urbanistico autorizzativo e non è sanabile;
- prezzo base € 29.000,00 (*euro ventinovemila/00*).

6. *ricostruzione dei passaggi di proprietà dell'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:*

Dagli atti presenti nel fascicolo d'ufficio e dalle verifiche ipotecarie effettuate dal sottoscritto, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento fondante la procedura esecutiva di cui alla presente, 30 maggio 2017, e fino al ventennio precedente si rilevano i seguenti passaggi traslativi:

- il bene pervenne in proprietà ai debitori eseguiti, signori [REDACTED] con atto di divisione ed attribuzione in proprietà esclusiva per notaio Elda Romano da Frignano, del 22 settembre 2006 rep. 81403, reperito in copia ed allegato alla presente;
- il terreno su cui fu edificato il fabbricato di cui sono parte i beni pignorati oggetto della presente, pervenne ai debitori ed al comproprietario non debitore, per acquisto fattone dalle signore [REDACTED] con atto per notaio Gioacchino Conte del 27 giugno 1988.

7. *acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditas*

I beni pignorati sono pervenuti agli odierni debitori con atto di divisione ed attribuzione in proprietà esclusiva per notaio Elda Romano da Frignano, del 22 settembre 2006 rep. 81403, reperito in copia ed allegato alla presente.

8. *verificare la conformità o meno alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche:*

Il fabbricato di cui sono parte le unità pignorate, fu realizzato in difformità della concessione edilizia rilasciata dal commissario ad acta nominato con D.P.G.R.C. n. 7057 del 1° agosto 2000, con propria determina del 27 novembre 2000 protocollo n. 41585.

Per quello che concerne la verifica della legittimità urbanistica, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici realizzati, le planimetrie catastali reperite agli atti dell'N.C.E.U. e gli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia, è risultato che il



fabbricato ed i beni pignorati furono realizzati in difformità da quanto approvato (i grafici della licenza edilizia prevedevano la realizzazione di un fabbricato diverso per dimensioni, forma e disposizione planimetrica, in particolare il piano interrato è stato realizzato con una maggiore altezza e con una maggiore superficie, il piano terra è stato ampliato nella parte retrostante con l'eliminazione di un originario porticato libero e la realizzazione di maggiori superfici e volumi, i box esterni al fabbricato, immobili nn. 6, 7 e 8 della presente sono ~~co~~pletamente abusivi. Le difformità attengono anche al frazionamento con l'aumento delle unità immobiliari sia del piano cantinato che del piano terra, i quali in origine erano previsti come unità uniche), la realizzazione delle modifiche sostanziali riscontrate (aumento dei volumi e delle superfici del piano terra, pari a circa 500 mc. in più a quello autorizzato ed autorizzabile), non era e non è autorizzabile, stante gli standard urbanistici vigenti oggi ed all'epoca della realizzazione del fabbricato.

Per le difformità accertate non risultano, agli atti degli uffici edilizia privata e condono del Comune di Aversa, varianti alla licenza edilizia rilasciata, successive richieste di qualsivoglia titolo autorizzativo e/o istanze di condono edilizio.

I beni pignorati non corrispondono per consistenza e disposizione planimetrica a quanto riportato in catasto, considerata la tipologia strutturale degli abusi edilizi, si può senza dubbio affermare che tutte le difformità edilizie accertate, risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato.

Per il fabbricato di cui sono parte i beni pignorati, non risulta essere stato mai chiesto equindi rilasciato il permesso di abitabilità/agibilità

Nell'ipotesi che i beni pignorati, nella loro attuale consistenza, vengano aggiudicati per effetto della procedura di esecuzione, si fa presente che gli stessi non rientrano tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Le opere abusive realizzate che hanno modificato gli immobili nn 1, 2, 3, 4 e 5 della presente e fatto realizzare i beni nn. 6, 7 e 8, nell'ipotesi che i beni pignorati, vengano aggiudicati per effetto della procedura esecutiva di cui alla presente, **non possono essere sanate** in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche, tenuto conto che, le ragioni di credito per cui si procede, risultano essere posteriori all'entrata in vigore del decreto legge n. 269/2003 (1° ottobre 2003), successivamente convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326, poi modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10, seppure le opere abusive siano state realizzate anteriormente all'entrata in vigore della citata legge e rientrano per dimensioni e tipologia tra quelle sanabili, vista anche la circolare 7 dicembre 2005, n. 2699 (la conditio sine qua non per l'accesso al condono di beni oggetto di procedura esecutiva riguardano le ragioni di credito e gli abusi edilizi, i quali entrambi debbono essere anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio).



Per tutto quanto fin qui esposto, l'aggiudicatario che vorrà procedere alla legittimazione urbanistica dei beni staggiati, al momento, con le norme vigenti, potrà solo ripristinare lo stato dei luoghi con la demolizione degli ampliamenti dell'immobile n. 1 e la demolizione delle strutture che configurano i box nn 6, 7 e 8.

La possibilità di legittimare le difformità al piano cantinato che riguardano gli immobili nn. 2, 3, 4 e 5 della presente, trattandosi di volumi completamente interrati e strutturalmente intrinseci all'intero piano è legata esclusivamente alla sanatoria di tutte le difformità del fabbricato, nella sua interezza, con l'applicazione, per il piano interrato, in deroga alle norme urbanistiche più restrittive vigenti, dell'articolo 34 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in considerazione che la demolizione delle parti abusive non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità; il rilascio del titolo è subordinato al pagamento di una sanzione pari al doppio del costo di produzione della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo autorizzativo.

I costi da sostenere dagli aggiudicatari per contribuire alla legittimazione delle difformità degli immobili staggiati, possono essere così quantificati:

- immobile n. 1 - il costo per la demolizione della parte ampliata e ripristino dell'antica consistenza autorizzata, oltre alle spese tecniche ed amministrative è pari in c.t. ad € 32.000,00;
- immobili nn. 2, 3, 4 e 5 - il costo per la sanatoria amministrativa delle difformità dell'intero piano può essere quantificato in € 5.000,00 per singolo bene in esso presente, l'importo è comprensivo dell'oblazione e della sanzione oltre che delle spese tecniche ed amministrative necessarie per addivenire al titolo abilitativo in sanatoria dell'intero piano interrato;
- immobili nn. 6, 7 e 8 - il costo per lo smontaggio delle strutture metalliche che configurano il box fino a riconfigurare la sola area di sedime è quantificabile in € 5.000,00 per singolo bene comprensivo delle spese tecniche ed amministrative.

Trattandosi di parti, autonomamente utilizzabili di fabbricato urbano, non occorre il certificato di destinazione urbanistica.

I beni pignorati ricadono nella zona urbanistica D2.2 (artigianali e commerciali esistenti) di cui all'art. 49 delle norme di attuazione del vigente Piano Regolatore Generale della città di Aversa, approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n. 12 del 21 gennaio 2004, gli interventi consentiti attengono, in linea generale, alla conservazione e/o sostituzione dell'esistente a mezzo demolizione e ricostruzione, il tutto con il permesso a costruire singolo, nel rispetto delle NTA e dei Piani Urbanistici Esecutivi, che qui si intendono per completamente trascritte.



La zona ove sono posti i beni di cui alla presente, non risulta tra quelle sottoposta alla tutela dei vincoli idrogeologico, archeologico e militare.

9. indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati contratti di locazione e/o se risultino comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio. Esprima il proprio giudizio circa la congruità del canone;

Il bene pignorato n. 1 è condotto in locazione in forza di regolare contratto di locazione del 7 agosto 2013, registrato ad Aversa in pari data al n. 5088, dal signor [REDACTED], tutti gli altri sono utilizzati dai debitori eseguiti.

Nel citato contratto è indicato quale canone di locazione mensile la cifra di € 500,00 per ognuno dei tre originari immobili pignorati; la stessa a parere dello scrivente, appare congrua, tenuto conto delle caratteristiche del bene.

10. specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni;

Per i beni di cui alla presente non sono stati rilevati pesi e oneri di natura giuridica che ne caratterizzino negativamente il godimento e la commerciabilità, in particolare:

- non sono risultate trascrizioni di pignoramenti diversi da quelli per cui si procede;
- non sono risultate trascrizioni di procedimenti giudiziari civili;
- non sono risultati provvedimenti di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- il fabbricato di cui sono parte i beni pignorati non rientra tra quelli assoggettati a vincoli storico-artistici;
- non esiste una regolare costituzione dell'amministrazione condominiale, sono gli stessi comproprietari che all'evenienza risolvono i problemi che si presentano;
- non risultano trascrizioni di atti impositivi di servitù gravanti sul suolo su cui è edificato il fabbricato di cui sono parte i beni pignorati;
- i beni pignorati non risultano essere stati oggetto di sequestro penale.

Al momento quindi, non risultano oneri e vincoli giuridici che restino a carico dell'aggiudicatario.

Nel caso che i beni oggetto della presente vengono aggiudicati per effetto della procedura esecutiva per cui si procede, saranno cancellati i seguenti oneri e vincoli

- iscrizione di ipoteca volontaria del 31 marzo 2010 reg. gen. n. 12507, reg. part. n. 2277;
- iscrizione di ipoteca giudiziale del 18 giugno 2015 reg. gen. n. 17950, reg. part. n. 1874;
- trascrizione pignoramento del 30 maggio 2017 reg. gen. n. 17950, reg. part. n. 13849;





- trascrizione pignoramento del 3 agosto 2017 reg. gen. n. 29028, reg. part. n. 22403.

In ordine alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli contro i debitori eseguiti, relativamente agli immobili oggetto della presente, dall'ispezione dei registri immobiliari effettuata dal sottoscritto ed allegata alla presente, risultano le seguenti formalità:

- o iscrizione d'ipoteca volontaria ai nn. 12507/2277 del 31 marzo 2010, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena, contro i debitori, quali terzi datori di ipoteca, gravante sui beni pignorati;
- o iscrizione d'ipoteca giudiziale ai nn. 17113/1874 del 18 giugno 2015, a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma, contro i debitori e contro il signor [REDACTED] gravante sui beni pignorati;
- o pignoramento immobiliare trascritto il 30 maggio 2017 ai nn. 17950/13849, a favore del creditore procedente, Unicredit S.p.A., e contro i debitori, signori [REDACTED] [REDACTED] gravante sui beni oggetto della presente;
- o pignoramento immobiliare trascritto il 3 agosto 2017 ai nn. 29028/22403, a favore del creditore procedente, Banca Monte dei Siena S.p.A. contro i debitori, [REDACTED] [REDACTED] gravante sui beni oggetto della presente.

11. verifica se i beni ricadono su suoli demaniali

La casistica del quesito non attiene ai beni pignorati di cui alla presente.

12. verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Premesso che il comune di Aversa non è dotato della verifica demaniale e che non si ha notizia dell'esistenza di un feudo ne è stato possibile verificare l'esistenza della Bolla di investitura o quanto previsto dal diritto feudale e che i beni sono parte di un fabbricato urbano di recente costruzione, dalle verifiche effettuate è risultato che il terreno su cui è edificato, non è e non è mai stato gravato da censo, livello o uso civico.

13. informazioni relative alle spese di gestione e ad eventuali procedimenti in corso

Il fabbricato non è dotato di amministrazione condominiale costituita, i diversi comproprietari si preoccupano di risolvere autonomamente le piccole problematiche che dovessero insorgere

Non si hanno notizie di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni immobili per cui si procede.



**14. valutazione dei beni con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima:**

Poiché gli immobili in questione sono posti in una zona di espansione residenziale del Comune di Aversa a discreta densità abitativa, avente le caratteristiche specifiche delle zone semiperiferiche, costituitasi nelle aree libere poste fuori del centro urbano, in prossimità dei confini del territorio di Aversa con quello dei comuni di Frignano e San Marcellino, costituitasi a partire dalla prima metà degli anni '70, ed oggi ancora in fase di crescita in una zona con un buon indice di sviluppo dovuto alla presenza degli svincoli della grande viabilità interprovinciale, con la presenza di abitazioni civili e signorili miste a quelle economiche, con molte attività commerciali e di servizio, con insediamenti abitativi che ben testimoniano lo stile dell'edilizia speculativa nelle zone di espansione, cresciute troppo in fretta e non proprio ordinatamente.

Considerata la tipologia e la specifica destinazione d'uso dei beni (*ampio locale commerciale con cortile/parcheggio esclusivo e nove box auto*), l'allocazione, gli accessori e le pertinenze ed in particolare il fatto che nel circondario, quasi tutti gli immobili abitativi presentano nello stesso fabbricato ove sono allocati, beni simili a quelli di cui alla presente, il grado di reattività del mercato è da considerarsi sufficiente.

Tanto premesso, tenuto conto che lo scopo della valutazione degli immobili è quello di trovare il prezzo minimo di vendita, si è ritenuto opportuno stilare due diverse stime, di seguito confrontate e mediate, tenendo conto del valore di beni similari, oggetto di recenti compravendite nella zona.

Si precisa che ai fini della presente stima, contrariamente a quella precedentemente depositata, si è tenuto conto che la riunione delle due procedure, ha eliminato i difetti planimetrici che caratterizzavano negativamente il locale commerciale, rendendolo notevolmente fruibile ai fini dell'allestimento commerciale.

**stima analitica**

Capitalizzazione ad un determinato saggio del reddito netto che il bene produce, considerando che il valore del bene sia uguale al suo reddito futuro portato all'attualità.

**immobile n. 1 - lotto n. 1**

Il reddito netto su base annua si ricava dal reddito lordo al netto dei costi di gestione a carico della proprietà.

In particolare nella zona della città di Aversa dov'è posta l'unità immobiliare, attualmente il canone mensile degli immobili avente le stesse caratteristiche simili è di € 2.200,00 mensili, per cui il canone lordo su base annua è pari ad € 26.400,00.



Le spese a carico della proprietà individuabili in manutenzione straordinaria, ammortamento oneri fiscali, gestione del condominio, detrazioni ordinarie per sfitti, imposte comunali ecc., mediamente si aggirano intorno al 30% del reddito.

Per effetto dei suindicati costi il reddito netto da prendere in considerazione per la capitalizzazione è pari a € 18.480,00.

Al saggio di capitalizzazione, si arriva considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'intero comprensorio circostante, la vetustà, le dotazioni tecnologiche, le finiture, la disponibilità di altri immobili nella zona, il reddito netto ed il valore medio di mercato per gli immobili similari ad uso produttivo; tenendo conto di questi parametri, si può fissare il saggio di capitalizzazione al 4%.

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:

$$V = 18.480,00/0.04 = € 462.000,00.$$

#### **immobile n. 2 - lotto n. 2**

Il canone mensile per immobili con caratteristiche simili è di € 600,00 per cui il canone lordo su base annua è pari a € 7.200,00 che, detratto del 30% quali spese a carico del proprietario porta a € 5.040,00 il reddito netto da capitalizzare, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:

$$V = 5.040,00/0.04 = € 126.000,00.$$

#### **immobile n. 3 - lotto n. 3**

Il canone mensile per immobili con caratteristiche simili è di € 230,00 per cui il canone lordo su base annua è pari a € 2.760,00 che, detratto del 30% quali spese a carico del proprietario porta a € 1.932,00 il reddito netto da capitalizzare, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:

$$V = 1.932,00/0.04 = € 48.300,00.$$

#### **immobile n. 4 - lotto n. 4**

Il canone mensile per immobili con caratteristiche simili è di € 230,00 per cui il canone lordo su base annua è pari a € 2.760,00 che, detratto del 30% quali spese a carico del proprietario porta a € 1.932,00 il reddito netto da capitalizzare, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:

$$V = 1.932,00/0.04 = € 48.300,00.$$



**immobile n. 5 - lotto n. 5**

Il canone mensile per immobili con caratteristiche simili è di € 230,00 per cui il canone lordo su base annua è pari a € 2.760,00 che, detratto del 30% quali spese a carico del proprietario porta a € 1.932,00 il reddito netto da capitalizzare, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:

$$V = 1.932,00/0.04 = € 48.300,00.$$

**immobile n. 6 - lotto n. 6**

Il canone mensile per immobili con caratteristiche simili è di € 230,00 per cui il canone lordo su base annua è pari a € 2.760,00 che, detratto del 30% quali spese a carico del proprietario porta a € 1.932,00 il reddito netto da capitalizzare, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:

$$V = 1.932,00/0.04 = € 48.300,00.$$

**immobile n. 7 - lotto n. 7**

Il canone mensile per immobili con caratteristiche simili è di € 230,00 per cui il canone lordo su base annua è pari a € 2.760,00 che, detratto del 30% quali spese a carico del proprietario porta a € 1.932,00 il reddito netto da capitalizzare, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:

$$V = 1.932,00/0.04 = € 48.300,00.$$

**immobile n. 8 - lotto n. 8**

Il canone mensile per immobili con caratteristiche simili è di € 230,00 per cui il canone lordo su base annua è pari a € 2.760,00 che, detratto del 30% quali spese a carico del proprietario porta a € 1.932,00 il reddito netto da capitalizzare, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:

$$V = 1.932,00/0.04 = € 48.300,00.$$

**Stima sintetica in riferimento al valore di mercato:**

Per tutto quanto sopra esposto, tenendo presente le vendite effettuate nell'ultimo periodo di beni similari nella stessa zona della città di Aversa, il cui prezzo è oscillato, per i locali commerciali con le stesse caratteristiche di quello oggetto della presente (*con particolare riferimento all'ampio parcheggio esclusivo*), nella forbice tra 1.800,00 e 2.000,00 € al mq. di superficie commerciale. Le quotazione dei box auto sono assestate nella forbice tra 700,00 e 1.000,00 € al mq. di superficie commerciale.

Le differenze sono dovute al diverso grado di finitura, all'ampiezza, al piano, alla localizzazione, alla vicinanza con strutture pubbliche, etc., considerato, quindi, l'incidenza di dette variabili, si può, senza dubbio affermare, che il locale commerciale nella sua



attuale consistenza e disposizione geometrica, ha un valore di 2.000,00 €/mq. di sup. comm. e che i box auto in questione, per il mercato immobiliare della zona, hanno un valore medio di circa 850,00 € al mq. di superficie commerciale, per cui il valore di mercato dei beni pignorati, risulta pari pertanto a:

immobile n. 1 - lotto n. 1

sup. commerciale mq. 360,00 x €/mq. 2.000,00 = € 720.000,00;

immobile n. 2 - lotto n. 2

sup. commerciale mq. 110,00 x €/mq. 850,00 = € 93.500,00;

immobile n. 3 - lotto n. 3

sup. commerciale mq. 53,00 x €/mq. 850,00 = € 45.050,00;

immobile n. 4 - lotto n. 4

sup. commerciale mq. 53,00 x €/mq. 850,00 = € 45.050,00;

immobile n. 5 - lotto n. 5

sup. commerciale mq. 53,00 x €/mq. 850,00 = € 45.050,00;

immobile n. 6 - lotto n. 6

sup. commerciale mq. 28,00 x €/mq. 850,00 = € 23.800,00;

immobile n. 7 - lotto n. 7

sup. commerciale mq. 28,00 x €/mq. 850,00 = € 23.800,00;

immobile n. 8 - lotto n. 8

sup. commerciale mq. 28,00 x €/mq. 850,00 = € 23.800,00;

Per la determinazione del prezzo, si è tenuto conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano, attualmente l'immobile, con particolare riferimento allo stato di occupazione ed a quello urbanistico.

**Ai sensi della legge 132/2015, si precisa che:**

- il valore determinato, indicato nelle conclusioni di cui appresso (*la media tra i due valori risultanti dall'applicazione dei due diversi metodi di stima*), per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti per effetto di procedure esecutive, è stato ridotto di una aliquota del 6% del valore di mercato, in modo che il valore finale sia competitivo con quello di immobili presenti sul mercato libero che invece godono della garanzia per vizi occulti;
- al quesito n. 3 della presente è stato specificato la superficie utile quella non residenziale e quella commerciale di tutti i beni periziati;
- al quesito n. 14 della presente è stato specificato il valore unitario per metro quadro ed il valore complessivo dei beni;



- il valore determinato, indicato nelle conclusioni di cui appresso (*la media tra i due valori risultanti dall'applicazione dei due diversi metodi di stima, al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi*), è stato depurato dell'importo necessario affinché gli aggiudicatari possano procedere alla regolarizzazione urbanistica, importo indicato nel quesito n. 8;
- il valore determinato non subisce adeguamenti per lo stato d'uso e di manutenzione in quanto i beni si presentano abitabili, dignitosi ed utilizzabili;
- il valore determinato, ha tenuto conto che il possesso da parte dei debitori non è opponibile alla procedura mentre quello dell'occupante sì;
- il valore determinato non subisce adeguamenti in relazione alla presenza di vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, in quanto detti fattori negativi non esistono;
- il valore determinato non subisce adeguamenti in relazione ad eventuali debiti condominiali che al momento non esistono;
- non si ha notizia di procedimenti giudiziari relativi ai beni in questione.

### **Conclusioni**

Il prezzo minimo di vendita, degli immobili oggetto della procedura di espropriazione immobiliare n. 313/2017, a cui è riunita la procedura n. 532/2017, promosse rispettivamente da Unicredit S.p.A. e da Banca dei Monte dei Paschi di Siena S.p.A., in danno dei signori [REDACTED] posti nel Comune di Aversa, rispettivamente ai piani interrato (*quattro box auto*) ed al piano terra (*locale commerciale e tre box auto*) del più vasto fabbricato di recente costruzione, posto nel Comune di Aversa al Viale Europa, civici 434/438; riuniti in otto distinti lotti e riportati in catasto con gli identificative con i confini accertati in sede di sopralluogo:

### **immobile n. 1 - lotto n. 1**

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso commerciale con annesso cortile pertinenziale, ubicata in Aversa, al piano terra del fabbricato posto al Viale Europa, civici 434/438, riportato in catasto con gli identificativi delle tre originarie unità che lo compongono:
  - **porzione n. 1**, Comune di Aversa, Viale Europa, 434, piano terra, foglio 1, particella 5120, sub. 3, categ. C/1, classe 9, consistenza mq. 70 mq., Rendita Catastale € 1.926,90;



- **porzione n. 2**, Comune di Aversa, Viale Europa, 436, piano terra, foglio 1, particella 5120, sub. 4, categ. C/1, classe 9, consistenza mq. 75 mq., Rendita Catastale € 2.064,54;
- **porzione n. 3**, Comune di Aversa, Viale Europa, 434, piano terra, foglio 1, particella 5120, sub. 5, categ. C/1, classe 9, consistenza mq. 74 mq., Rendita Catastale € 2.037,01,

confinante a nord con il cortile interno del fabbricato, ad est con il cortile condominiale di distacco da altro fabbricato riportato in catasto foglio 1, part. 5116, a sud con il cortile pertinenziale e con Viale Europa, ad ovest con il cortile condominiale di distacco da altro fabbricato riportato in catasto foglio 1 part. 5045;

#### **immobile n. 2 - lotto n. 2**

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso box auto posta al piano interrato del fabbricato ubicato in Aversa al Viale Europa, civici 434/438, riportato in catasto con gli identificativi delle tre originarie unità che lo compongono:
  - **porzione n. 1**, Comune di Aversa, Viale Europa, senza civico, piano seminterrato, foglio 1, particella 5120, sub. 14, categ. C/6, classe 7, consistenza mq. 33 mq., Rendita Catastale € 109,08;
  - **porzione n. 2**, Comune di Aversa, Viale Europa, senza civico, piano seminterrato, foglio 1, particella 5120, sub. 15, categ. C/6, classe 7, consistenza mq. 33 mq., Rendita Catastale € 109,08;
  - **porzione n. 3**, Comune di Aversa, Viale Europa, senza civico, piano seminterrato, foglio 1, particella 5120, sub. 16, categ. C/6, classe 7, cons. mq. 33 mq., Rendita Catastale € 109,08;

confinante a nord con il cortile interno del fabbricato, ad est con il cortile condominiale di distacco da altro fabbricato riportato in catasto foglio 1 part. 5116, a sud con il cortile pertinenziale e con Viale Europa, ad ovest con il cortile condominiale di distacco da altro fabbricato riportato in catasto foglio 1 part. 5045;

#### **immobile n. 3 - lotto n. 3**

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso autorimessa posta al piano interrato del fabbricato ubicato in Aversa al Viale Europa, civici 434/438, riportato in catasto con gli identificativi, foglio 1, particella 5120, sub. 18, categ. C/6, classe 7, cons. mq. 51 mq., Rendita Catastale € 168,57, confinante a nord con la corsia di



manovra, ad est e a sud con il terrapieno del fabbricato e ad ovest con il posto auto sub 19 di proprietà signor [REDACTED]

**immobile n. 4 - lotto n. 4**

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso autorimessa posta al piano interrato del fabbricato ubicato in Aversa al Viale Europa, civici 434/438, riportato in catasto con gli identificativi, foglio 1, particella 5120, sub. 19, categ. C/6, classe 7, cons. mq. 51 mq., Rendita Catastale € 168,57, confinante a nord con la corsia di manovra, ad est con il posto auto sub 18 di proprietà [REDACTED] a sud con il terrapieno del fabbricato, e ad ovest con il posto auto sub 20, di proprietà [REDACTED]

**immobile n. 5 - lotto n. 5**

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso autorimessa posta al piano interrato del fabbricato ubicato in Aversa al Viale Europa, civici 434/438, riportato in catasto con gli identificativi, foglio 1, particella 5120, sub. 20, categ. C/6, classe 7, cons. mq. 51 mq., Rendita Catastale € 168,57, confinante a nord con la corsia di manovra, ad est con il posto auto sub 19, a sud con il terrapieno del fabbricato e ad ovest con il posto auto di proprietà [REDACTED];

**immobile n. 6 - lotto n. 6**

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso box auto posta al piano terra, nel cortile retrostante il fabbricato ubicato in Aversa al Viale Europa, civici 434/438, riportato in catasto con gli identificativi, foglio 1, particella 5120, sub. 23, categ. C/6, classe 3, cons. mq. 28 mq., R. C. € 49,17, confinante a nord con la ferrovia Roma - Napoli, ad est con il box auto sub 24 di proprietà [REDACTED] a sud con il cortile del fabbricato e ad ovest, con il box auto sub 22 di proprietà [REDACTED]

**immobile n. 7 - lotto n. 7**

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso box auto posta al piano terra, nel cortile retrostante il fabbricato ubicato in Aversa al Viale Europa, civici 434/438, riportato in catasto con gli identificativi, foglio 1, particella 5120, sub. 24, categ. C/6, classe 3, cons. mq. 28 mq., R. C. € 49,17, confinante a nord con la ferrovia Roma - Napoli, ad est con il box auto sub 25 di proprietà [REDACTED] a sud con il cortile del fabbricato e ad ovest, con il box auto sub 23 di proprietà [REDACTED]





**immobile n. 8 - lotto n. 8**

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso box auto posta al piano terra, nel cortile retrostante il fabbricato ubicato in Aversa al Viale Europa, civici 434/438, riportato in catasto con gli identificativi, foglio 1, particella 5120, sub. 25, categ. C/6, classe 3, cons. mq. 28 mq., R. C.e € 49,17, confinante a nord con la ferrovia Roma - Napoli, ad est con area coperta comune a tutti i comproprietari, a sud con il cortile del fabbricato e ad ovest, con il box auto sub 24 di proprietà XXXXXXXXXX

**è pari pertanto in cifra tonda a:**

- immobile n 1- lotto n 1 - € 523.000,00 (euro cinquecentotrentemila/00);
- immobile n 2 - lotto n 2 - € 88.000,00 (euro ottantottomila/00);
- immobile n 3 - lotto n 3 - € 39.000,00 (euro trentanovemila/00);
- immobile n 4 - lotto n 4 - € 39.000,00 (euro trentanovemila/00);
- immobile n 5 - lotto n 5 - € 39.000,00 (euro trentanovemila/00);
- immobile n 6 - lotto n 6 - € 29.000,00 (euro ventinovemila/00);
- immobile n 7 - lotto n 7 - € 29.000,00 (euro ventinovemila/00);
- immobile n 8 - lotto n 8 - € 29.000,00 (euro ventinovemila/00);

valore medio delle due stime, al netto delle riduzioni di legge e degli oneri necessari per la legittimazione urbanistica.

Per la determinazione del prezzo, si è tenuto conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano, attualmente i beni, con particolare riferimento allo stato di occupazione, alle questioni urbanistiche ed alle limitazioni di legge.

Ritenendo di aver adempito completamente e fedelmente ai disposti del mandato conferito, il sottoscritto rassegna, la presente relazione, restando a disposizione della S.V. per qualsiasi chiarimento.

Afragola, 2 gennaio 2020

l'esperto

Andrea Casillo, perito edile

- allegati: a) verbale d'accesso;  
b) rilievo planimetrico;  
c) rilievo fotografico;  
d) atti catastali;  
e) atti urbanistici;  
f) copia titolo di provenienza;  
g) copia contratto di locazione;  
h) certificati di stato civile;  
i) ispezioni ipotecarie;  
l) parcella.

