



---

## TRIBUNALE DI NOLA

---

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Addeo Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 398/2017 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Unità immobiliare commerciale ubicata a Cercola (NA) – Corso Domenico Riccardi, n.270, piano S1 (N.C.E.U. AL FG. 2, P.LLA 623, SUB 49 (EX SUB 47 E 48), CATG. D/8).....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Cercola (NA) – Corso Domenico Riccardi (N.C.T. al fg. 2, p.lla 1713, qualità seminativo arborato, cl. 2 are 02 ca 44.) .....	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - UNITÀ IMMOBILIARE COMMERCIALE UBIcata A CERCOLA (NA) – CORSO DOMENICO RICCARDI, N.270, PIANO S1 (N.C.E.U. al fg. 2, p.lla 623, sub 49 (ex sub 47 e 48), catg. D/8).....	7
<b>Bene N° 2</b> - TERRENO UBIcato A CERCOLA (NA) – CORSO DOMENICO RICCARDI (N.C.T. al fg. 2, p.lla 1713, qualità seminativo arborato, cl. 2 are 02 ca 44.).....	7
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - UNITÀ IMMOBILIARE COMMERCIALE UBIcata A CERCOLA (NA) – CORSO DOMENICO RICCARDI, N.270, PIANO S1 (N.C.E.U. al fg. 2, p.lla 623, sub 49 (ex sub 47 e 48), catg. D/8).....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Cercola (NA) – Corso Domenico Riccardi (N.C.T. al fg. 2, p.lla 1713, qualità seminativo arborato, cl. 2 are 02 ca 44.).....	9
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - UNITÀ IMMOBILIARE COMMERCIALE UBIcata A CERCOLA (NA) – CORSO DOMENICO RICCARDI, N.270, PIANO S1 (N.C.E.U. al fg. 2, p.lla 623, sub 49 (ex sub 47 e 48), catg. D/8).....	10
<b>Bene N° 2</b> - TERRENO UBIcato A CERCOLA (NA) – CORSO DOMENICO RICCARDI (N.C.T. al fg. 2, p.lla 1713, qualità seminativo arborato, cl. 2 are 02 ca 44.).....	11
Precisazioni.....	12
Patti .....	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione .....	14
Provenienze Ventennali.....	14
<b>Bene N° 1</b> - UNITÀ IMMOBILIARE COMMERCIALE UBIcata A CERCOLA (NA) – CORSO DOMENICO RICCARDI, N.270, PIANO S1 (N.C.E.U. al fg. 2, p.lla 623, sub 49 (ex sub 47 e 48), catg. D/8).....	14



<b>Bene N° 2 - TERRENO UBICATO A CERCOLA (NA) – CORSO DOMENICO RICCARDI (N.C.T. al fg. 2, p.lla 1713, qualità seminativo arborato, cl. 2 are 02 ca 44.)</b> .....	15
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali .....	20
Stima / Formazione lotti .....	20
Criteri di stima.....	21
Fonti dati.....	21
Stima lotto - Coefficienti correttivi.....	24
Conclusioni.....	25
Elenco allegati.....	26
Riepilogo bando d'asta.....	28
<b>Lotto Unico</b> .....	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 398/2017 del R.G.E.....	30
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.025.000,00</b> .....	30



## INCARICO

In data 22/01/2019, il sottoscritto Ing. Addeo Andrea, con studio in Via Luigi Palmieri, 189 - 80040 - San Sebastiano al Vesuvio (NA), email andreaaddeo@alice.it, PEC andrea.addeo@ordingna.it, Tel. 081 7717336, Fax 081 7717336, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/02/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono riportati in atto di pignoramento immobiliare del 26.02.2018 rep. n.7477/2017, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 (NA) in data 26.02.2018 ai nn. 8704/6756, e riguardano nello specifico:

- **Bene N° 1** - Unità immobiliare ubicata a Cercola (NA) - Corso Domenico Riccardi, n.374, piano S1, riportato al N.C.E.U. al fg. 2, p.lla 623, sub 47, catg. C/2, consistenza 215 mq;
- **Bene N° 2** - Unità immobiliare ubicata a Cercola (NA) - Corso Domenico Riccardi, n.374, piano S1, riportato al N.C.E.U. al fg.2, p.lla 623, sub 48, catg. C/2, consistenza 562 mq;
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cercola (NA) - Corso Domenico Riccardi, riportato al N.C.T. al fg. 2, p.lla 1712, qualità seminativo arborato, cl. 2 are 11 ca 43;
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Cercola (NA) - Corso Domenico Riccardi, riportato al N.C.T. al fg.2, p.lla 1713, qualità seminativo arborato, cl.2, are 2 ca 44;

A seguito della formale rinuncia da parte del creditore procedente nell'udienza del 07/05/2019 per quanto attiene il seguente bene del compendio immobiliare (Vedi All. 1.2)

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cercola (NA) - Corso Domenico Riccardi, riportato al N.C.T. al fg. 2, p.lla 1712, qualità seminativo arborato, cl. 2 are 11 ca 44.

tenuto conto dei restanti immobili staggiti, così come rinvenuti sui luoghi di causa nel corso delle operazioni peritali ed attualmente censiti in Catasto Fabbricati (fusione dei predetti Beni N°1 e N°2), i beni oggetto di pignoramento della presente perizia sono pertanto costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Unità immobiliare commerciale ubicata a Cercola (NA) - Corso Domenico Riccardi, n.270, piano S1, riportato al N.C.E.U. al fg. 2, p.lla 623, sub 49 (ex sub 47 e 48), catg. D/8;
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cercola (NA) - Corso Domenico Riccardi, riportato al N.C.T. al fg. 2, p.lla 1713, qualità seminativo arborato, cl. 2 are 02 ca 44.

## DESCRIZIONE

I cespiti oggetto della presente procedura sono ubicati nel Comune di Cercola, in zona periferica, e fanno parte della maggiore consistenza di un fabbricato destinato in parte a civili abitazioni ed in parte a locali commerciali. Esso si presenta in pianta con una forma a "C" avente complessivamente n.4 corpi scala che collegano i tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato. I locali commerciali sono maggiormente allocati al piano terra, sul lato prospiciente il Corso Domenico Riccardi, ed al piano seminterrato. L'unità commerciale oggetto della presente procedura è ubicata al piano seminterrato di detto edificio, l'accesso allo stesso avviene direttamente dal Corso Domenico Riccardi al civico 270, attraverso una rampa carrabile e pedonale. Oltre a detto cespite, rientra nella presente procedura,



un'area esterna costituita da due distinte particelle catastali, destinata attualmente per la maggiore consistenza a parcheggio auto a servizio della predetta unità commerciale; essa risulta recintata solo in parte e munita di cancello di ingresso, sul fronte strada, ad azionamento elettrico. In detta area, a confine con il Comune di Pollena Trocchia, sono presenti diverse attività commerciali nonché a confine con la stessa, la bretella di accesso alla strada statale di scorrimento veloce (S.S. 268 e S.S. 162).

**BENE N° 1 - UNITÀ IMMOBILIARE COMMERCIALE UBICATA A CERCOLA (NA) - CORSO DOMENICO RICCARDI, N.270, PIANO S1 (N.C.E.U. AL FG. 2, P.LLA 623, SUB 49 (EX SUB 47 E 48), CATG. D/8).**

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria D/8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (Grandi negozi, centri commerciali) al fg. 2, p.la 623, sub 49 (ex sub 47 e 48), unita di fatto alla p.la 623, sub 53, intestata a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Proprieta' 1/1.

L'intero piano seminterrato è destinato a sala bingo e n. 2 sale slot machine; nell'unità pignorata sono presenti le due sale slot machine e una piccola parte della sala bingo che si estende per la maggiore consistenza sulla predetta particella catastale unita di fatto a quella pignorata; essa è costituita da un ambiente ingresso/disimpegno, a cui si accede direttamente dalla rampa carrabile e pedonale attraverso un'ampia apertura, nel quale vi è un'area destinata a bar e le porte d'ingresso alle due sale slot machine e alla sala bingo, munite di bagni e piccoli locali perimetrati con elementi trasparenti destinati alle casse.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (vedi All.3.1) e documentazione fotografica (vedi All.3.7); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CERCOLA (NA) - CORSO DOMENICO RICCARDI (N.C.T. AL FG. 2, P.LLA 1713, QUALITÀ SEMINATIVO ARBORATO, CL. 2 ARE 02 CA 44.)**

L'area esterna riportata al N.C.T. al fg. 2, p.la 1713, qualità seminativo arborato, cl. 2 are 02 ca 44 e destinata a parcheggio auto a servizio della predetta unità commerciale. La stessa area risulta pavimentata con tappetino bituminoso e si sviluppa su una superficie di circa 1.143,00 mq. a differenza di quanto riportato nei dati censuari del catasto terreni (ciò sarà meglio descritto nel paragrafo "corrispondenza catastale").

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (vedi All.3.1) e documentazione fotografica (vedi All.3.7); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

**LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Unità immobiliare commerciale ubicata a Cercola (NA) - Corso Domenico Riccardi, n.270, piano S1, riportato al N.C.E.U. al fg. 2, p.la 623, sub 49 (ex sub 47 e 48), catg. D/8;

- **Bene N° 2** – Terreno ubicato a Cercola (NA) – Corso Domenico Riccardi, riportato al N.C.T. al fg. 2, p.lla 1713, qualità seminativo arborato, cl. 2 are 02 ca 44.



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa; in atti sono versati i certificati ipotecari n.ri NA 51250 anno 2016, NA 122280 anno 2016 e NA 49633 anno 2018 che coprono il ventennio antecedente il pignoramento del 06/12/2017 rep. 7744/2017 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 26/02/2018 ai n.ri 8704/6756 solo per il Bene N°1 riportato al N.C.E.U. al fg. 2, p.lla 623, sub 49 (ex sub 47 e 48), catg. D/8, mentre per il Bene N°2 riportato al N.C.T. al fg. 2, p.lla 1713 l'ultimo atto indicato è quello per notar Gaetano Monda del 24/04/2002 rep. 5714/2002 (Vedi All.2.6).

Si precisa, che il creditore precedente ha versato in atti in data 27/02/2018 relazione esplicativa a firma dell'avv.to \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella quale sono indicati gli atti notarili, relativamente al predetto Bene N°2, fino all'anno 1966.

Lo scrivente pertanto ha provveduto a reperire tutti gli atti, antecedenti il ventennio dalla data del pignoramento, dei cespiti oggetto della presente procedura.

## TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Dal certificato rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Massa di Somma (vedi All.2.11), si evince che l'esecutato sopra meglio generalizzato ha contratto matrimonio in data 19/06/2002 con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il predetto certificato riporta le seguenti annotazioni: *"Gli sposi ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del Codice Civile dichiarano di aver scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali"*.

Si precisa che con atto notarile di compravendita del 19/12/1986 per notar Nicola Capuano, rep. 13745, racc. 2937, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 (oggi Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2) il 19/1/1987 ai nn. 2093/1731, l'esecutato sopra generalizzato, acquistava la maggiore consistenza dell'intero piano cantinato di cui la porzione dello stesso oggetto della presente procedura (vedi All.2.6). Con atto di compravendita con permuta del 24/04/2002 per Notar Gaetano Monda, rep. 5714, trascritto presso la Conservatoria Immobiliare di Napoli 2 (oggi Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2) il 15/05/2002 ai nn. 19458/14879, e con successivo atto dello stesso giorno 24/04/2002, si formava atto di rettifica della





compravendita per permuta di cui innanzi, rettifica trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 (oggi Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2) ai nn. 24663/12984 in data 30/04/2014, con la quale veniva esattamente identificata la particella di terreno oggetto di trasferimento con il n. 1266, in luogo della particella 1265 erroneamente indicata nel predetto atto di permuta trascritto in data 15/05/2002 ai nn. 19458/14879, fermo ed inalterato il resto (vedi All.2.6).

## CONFINI

**BENE N° 1 - UNITÀ IMMOBILIARE COMMERCIALE UBICATA A CERCOLA (NA) - CORSO DOMENICO RICCARDI, N.270, PIANO S1 (N.C.E.U. AL FG. 2, P.LLA 623, SUB 49 (EX SUB 47 E 48), CATG. D/8).**

L'unità immobiliare confina a:

Nord-Ovest con area esterna al fabbricato identificata con Mappale 1714 e 1715;

Sud-Ovest con rampa di accesso (Mappale 1714);

Sud-Est con altra u.i.u.;

Nord-Est con altra u.i.u. (Fig. 2, p.la 623, sub 53).

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CERCOLA (NA) - CORSO DOMENICO RICCARDI (N.C.T. AL FG. 2, P.LLA 1713, QUALITÀ SEMINATIVO ARBORATO, CL. 2 ARE 02 CA 44.)**

Il terreno riportato al N.C.T. al fg. 2, p.la 1713 confina a:

Nord con Mappale 1712;

Ovest con Mappale 1265;

Sud in parte con Mappale 1078 ed in parte con Mappale 1714;

Est in parte con Mappale 1712 ed in parte con Mappale 1714.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Commerciale: ambienti da 1 a 7	722,35 mq	820,50 mq	1,00	820,50 mq	3,00 m	S1
Area esterna: p.la 1713	1.143,00 mq	1.143,00 mq	0,15	171,45 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>991,95 mq</b>		

**La superficie complessiva (Bene 1 + Bene 2) è pari a mq. 991,95**

I beni, attesa la loro tipologia, consistenza, dimensioni e possibilità di accesso, non sono risultati comodamente divisibili in natura. Il computo delle superfici è stato condotto in accordo alla Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio, e successiva Norma UNI 11558, eventualmente integrato anche dal D.P.R. n. 138/98, Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Per maggior dettaglio, vedi altresì Criteri di stima e relative tabelle (cfr. Allegato 3.10).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - UNITÀ IMMOBILIARE COMMERCIALE UBICATA A CERCOLA (NA) - CORSO DOMENICO RICCARDI, N.270, PIANO S1 (N.C.E.U. AL FG. 2, P.LLA 623, SUB 49 (EX SUB 47 E 48), CATG. D/8).**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/02/2018 al 06/02/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricato</b> Fig. 2, Part. 623, Sub. 49 Categoria D/8 Rendita € 10.800,00 Piano S1
Dal 14/03/2017 al 07/02/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricato</b> Fig. 2, Part. 623, Sub. 49 Categoria D/8 Rendita € 10.800,00 Piano S1
Dal 27/05/2015 al 14/03/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricato</b> Fig. 2, Part. 623, Sub. 49 Categoria D/8 Rendita € 10.800,00 Piano S1
Dal 07/07/2014 al 27/05/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricato</b> Fig. 2, Part. 623, Sub. 49 Categoria D/8 Rendita € 6.986,00 Piano S1
Dal 03/10/2013 al 03/05/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 2, Part. 1716 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 20 59
Dal 22/09/2004 al 03/10/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 2, Part. 949 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 29 90
Dal 20/04/2000 al 22/09/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 2, Part. 949 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 29 90
Dal 30/12/1999 al 20/04/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 2, Part. 1266 Qualità Seminativo arboreo, Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 43 77 Reddito dominicale L. 183.834 Reddito agrario L. 85.352
Dal 15/11/1991 al 30/12/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 2, Part. 1266 Qualità Seminativo arboreo, Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 69 07 Reddito dominicale L. 290.094 Reddito agrario L. 134.687
Dal 08/09/1983 al 15/11/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 2, Part. 131 Qualità Seminativo arboreo, Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 93 70 Reddito dominicale L. 813.540 Reddito agrario L. 377.715
Dal 01/12/1979 al 08/09/1983	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 2, Part. 131



		Qualità Seminativo arboreo, Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 99 75 Reddito dominicale L. 838.950 Reddito agrario L. 389.513
--	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. L'unità immobiliare commerciale oggetto della presente procedura è identificata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio al **folio 2 particella 623 sub 49** (vedi All. 2.1).

Si precisa che l'attuale particella 623, sub 49 deriva dalla fusione del **subalterno 47 e 48** (VARIAZIONE del 07/07/2014 protocollo n. NA0269030 in atti dal 07/07/2014 FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE - n. 51210.1/2014);

I predetti subalterni 47 e 48 derivano dal frazionamento del **subalterno 45** (VARIAZIONE del 25/07/2013 protocollo n. NA0358190 in atti dal 25/07/2013 FRAZ E CAMBIO DI DESTINAZ D'USO - n. 84356.1/2013);

Il subalterno 45, insieme al subalterno 44, deriva dal frazionamento del **subalterno 101** (VARIAZIONE del 27/01/1997 in atti dal 28/01/1997 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - n. 434.1/1997);

In ultimo il subalterno 101, insieme ai subalterni 102, 103 e 104, deriva dal frazionamento del **subalterno 39** (VARIAZIONE del 14/12/1983 in atti dal 03/12/1993 FRAZIONAMENTO - n. 28772.900/1983, n. 28771.900/1983 e n. 28770/1983);

L'anzidetto subalterno 39 era riportato al N.C.E.U. dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 con categoria C/6, Classe 6, Consistenza 1964 m<sup>2</sup> ed era intestato alla \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, Proprieta' per 1000/1000.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CERCOLA (NA) - CORSO DOMENICO RICCARDI (N.C.T. AL FG. 2, P.LLA 1713, QUALITÀ SEMINATIVO ARBORATO, CL. 2 ARE 02 CA 44.)**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/10/2013 al 06/02/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 2, Part. 1713 Qualità Seminativo arboreo, Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 02 44 Reddito dominicale € 5,29 Reddito agrario € 2,46
Dal 24/04/2002 al 03/10/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 2, Part. 1266 Qualità Seminativo arboreo, Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 13 87 Reddito dominicale € 30,09 Reddito agrario € 13,97
Dal 27/09/2001 al 24/04/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 2, Part. 1266 Qualità Seminativo arboreo, Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 13 87 Reddito dominicale € 30,09 Reddito agrario € 13,97
Dal 20/04/2000 al 27/09/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 2, Part. 1266 Qualità Seminativo arboreo, Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 13 87

		Reddito dominicale € 30,09 Reddito agrario € 13,97
Dal 30/12/1999 al 20/04/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 2, Part. 1266 Qualità Seminativo arboreo, Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 43 77 Reddito dominicale L. 183.834 Reddito agrario L. 85.352
Dal 15/11/1991 al 30/12/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 2, Part. 1266 Qualità Seminativo arboreo, Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 69 07 Reddito dominicale L. 290.094 Reddito agrario L. 134.687
Dal 08/09/1983 al 15/11/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 2, Part. 131 Qualità Seminativo arboreo, Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 93 70 Reddito dominicale L. 813.540 Reddito agrario L. 377.715
Dal 01/12/1979 al 08/09/1983	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 2, Part. 131 Qualità Seminativo arboreo, Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 99 75 Reddito dominicale L. 838.950 Reddito agrario L. 389.513

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Il terreno oggetto della presente procedura è identificato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio al foglio 2 particella 1713 (vedi All. 2.1).



## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - UNITÀ IMMOBILIARE COMMERCIALE UBICATA A CERCOLA (NA) - CORSO DOMENICO RICCARDI, N.270, PIANO S1 (N.C.E.U. AL FG. 2, P.LLA 623, SUB 49 (EX SUB 47 E 48), CATG. D/8).**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	2	623	49		D8				10.800,00	S1		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	



2	1716				ENTE URBANO		00 20 59			
---	------	--	--	--	----------------	--	----------	--	--	--

### Corrispondenza catastale



Lo stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di accesso peritale, non risulta conforme a quanto riportato alla planimetria catastale di cui al N.C.E.U. del Comune di Cercola (NA), foglio 2, particella 623, sub 49 (vedi All.2.1).

Le differenze riscontrate riguardano i divisori interni e alcune bucatore sui prospetti Sud-Ovest e Nord-Ovest.

Quanto innanzi descritto, per una più agevole lettura, viene anche graficamente esplicitato sulle allegate opportune sovrapposizioni planimetriche, laddove quanto rilevato viene riportato in colore rosso e quanto riportato in planimetria catastale viene riportato in colore grigio (vedi All.3.2).

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CERCOLA (NA) - CORSO DOMENICO RICCARDI (N.C.T. AL FG. 2, P.LLA 1713, QUALITÀ SEMINATIVO ARBORATO, CL. 2 ARE 02 CA 44.)**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	1713				SEMIN ARBOR	2	00 02 44	Euro 5,29	Euro 2,46	

### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di accesso peritale, non risulta conforme a quanto riportato in mappa catastale di cui al N.C.T. del Comune di Cercola (NA), foglio 2, particella 1713 (vedi All.2.1); in particolare si evidenzia che la superficie della particella 1713 riportata nel censuario, pari a mq. 244,00 non corrisponde graficamente a quanto riportato sull'estratto di mappa, pari a circa mq. 1143,00. Appare evidente un errore ed una incongruenza della superficie catastale della particella in esame, per cui il sottoscritto esperto ha provveduto a richiedere il tipo di frazionamento del 03/10/2013, prot. 2013/440850, che ha originato la particella 1713 (vedi All.2.4).

Dalla verifica dei dati riportati in detto tipo di frazionamento si evince che la superficie della particella originaria (p.lla 1266 di mq. 1.387,00) da cui sono derivate le particelle 1712 di mq. 1143,00 e 1713 di mq. 244,00 corrisponde complessivamente con la somma delle superfici di dette ultime particelle.

Dall'estratto di mappa e dal grafico allegato al tipo di frazionamento, risulta evidente che la rappresentazione grafica della particella 1713 sottintende ad essa una superficie maggiore di quest'ultima rispetto alla particella 1712 e non viceversa; pertanto si presume che in fase di redazione di detto tipo di frazionamento siano stati invertiti i numeri delle particelle e/o le rispettive superfici.



Per tutto quanto sopra, si dovrà necessariamente provvedere ad effettuare le dovute rettifiche catastali. Di ciò si è tenuto conto nella stima dei cespiti decurtando dal valore finale di stima il costo necessario per dette rettifiche.

## PRECISAZIONI

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa; in atti sono versati i certificati ipotecari n.ri NA 51250 anno 2016, NA 122280 anno 2016 e NA 49633 anno 2018 che coprono il ventennio antecedente il pignoramento del 06/12/2017 rep. 7744/2017 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 26/02/2018 ai n.ri 8704/6756 solo per il Bene N°1 riportato al N.C.E.U. al fg. 2, p.lla 623, sub 49 (ex sub 47 e 48), catg. D/8, mentre per il Bene N°2 riportato al N.C.T. al fg. 2, p.lla 1713 l'ultimo atto indicato è relativo all'anno 2002 (atto notar Gaetano Monda del 24/04/2002 rep. 5714/2002). Si precisa, che il creditore precedente ha versato in atti in data 27/02/2018 relazione esplicativa a firma dell'avv.to \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella quale sono indicati gli atti notarili, relativamente al predetto Bene N°2, fino all'anno 1966.

Si precisa altresì che l'immobile pignorato, attualmente riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 2 P.lla 623, subalterno 49 (ex 47 e 48), risulta unito di fatto con la particella 623, sub 53, non oggetto di pignoramento e destinato a Sala Bingo. Pertanto, per identificare univocamente l'immobile oggetto di pignoramento, è necessario eseguire dei lavori (divisori interni) per separare il subalterno 49 dal subalterno 53. Tali lavori sono stati stimati dallo scrivente esperto con la redazione di computo metrico estimativo utilizzando il vigente prezzario delle opere pubbliche in Campania, edizione 2018 (vedi All.3.8), e potranno essere realizzati solo previa presentazione di una C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/01. Ad ultimazione dei lavori si dovrà provvedere anche a redigere l'aggiornamento degli atti catastali.

## PATTI

I cespiti, come da accessi peritali eseguiti in unisono al custode nominato, risultano attualmente occupati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtù di giusto contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Napoli al n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con decorrenza a far data dal 01/06/2014 e con scadenza al 31/05/2020 e rinnovo tacito tra le parti per ulteriori altri sei anni. I locali staggiti vengono attualmente utilizzati dalla società conduttrice come sala gioco e Bingo, mentre l'area esterna funge da zona di parcheggio e sosta (Vedi All.2.7).

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato è costituito da una unità immobiliare a destinazione commerciale che si sviluppa al piano terra. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco di tipo civile e relativa tinteggiatura con zoccolatura (basamento) di altezza pari a circa cm. 60/70 rivestita con piastrelle in ceramica e risultano in discreto stato manutentivo (sarebbero necessari interventi di ripristino puntuali e tinteggiatura per l'intera altezza). Internamente gli ambienti sono tutti ben rifiniti; il bar, l'ingresso e la sala bingo sono pavimentati con piastrelle in gres e pareti rivestite in parte con linoleum ed in parte con pannelli in pvc; le sale slot machine e l'ufficio sono pavimentati con moquette di colore blu e pareti rivestite sempre in parte con linoleum ed in parte con pannelli in pvc); i bagni sono tutti pavimentati con piastrelle in gres e pareti rivestite in parte con linoleum ed in parte con piastrelle maiolicate. Tutti

gli ambienti sono muniti di controsoffitto di tipo modulare a quadroni 60x60 cm. Il tutto risulta in un ottimo stato manutentivo.

Gli impianti risultano attivi e muniti di dichiarazione di conformità a firma della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con allegato certificato camerale e copia dei documenti d'identità del legale rappresentante e del direttore tecnico, nonché responsabile tecnico con abilitazioni relative alla Legge di conformità 46/90, di cui alle lettere A e C, sono funzionanti e sono i seguenti: 1) impianto elettrico e di messa a terra per i locali destinati a Sala Bingo, eseguito ai sensi del DM 37/08, Norma CEI 64-8, dichiarazione datata 20/09/2014; 2) impianto idrico-sanitario per adduzione e scarico acque per i locali destinati a Sala Bingo, eseguito ai sensi della UNI CIG 71-29, dichiarazione datata 30/09/2014; 3) impianto di climatizzazione e ricambio aria per i locali destinati a Sala Bingo, eseguito ai sensi della UNI CIG 71-29, dichiarazione non recante data certa; 4) impianto sonoro per i locali destinati a Sala Bingo, eseguito ai sensi del DM 37/08, Norma CEI 64-08, dichiarazione datata 30/09/2014; 5) impianto videosorveglianza per i locali destinati a sala Bingo e sala Slot a circuito chiuso, eseguito ai sensi del DM 37/08, Norma CEI 64-08, dichiarazione datata 30/09/2014; 6) manutenzione straordinaria impianto idrico antincendio a firma dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* operante nel settore antincendio, con allegato certificato camerale ed a firma di tecnico abilitato, dichiarazione firmata da tecnico abilitato ai sensi del D.M. 37/2008 e datata 16/10/2014; 7) impianto elettrico e di messa a terra, eseguito ex-novo dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi del DM 37/08, Norma CEI 64-8, dichiarazione datata 12/07/2018. In sede di operazioni peritali, seppur richiesto, non è stato consegnato l'attestato di prestazione energetica (APE).

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (vedi All.3.1) e documentazione fotografica (vedi All.3.7); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

## PARTI COMUNI

A seguito della richiesta del sottoscritto del 06/05/2019 trasmessa a mezzo pec all'Amministratore pro tempore del Condominio "Tortoriello", Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si ritirava a mano in data 10/05/2015, tra l'altro, copia del regolamento condominiale e certificazione a firma dello summenzionato amministratore. In particolare, nella certificazione ritirata dallo scrivente avente ad oggetto: *"Situazione pagamenti rate condominiali al 10/05/2019. Unità immobiliare proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", l'Amministratore certificava che "Con riferimento all'oggetto e facendo seguito alla Sua cortese richiesta, si conferma che alla data odierna, tutte le rate condominiali ordinarie e straordinarie emesse da questa Amministrazione risultano pagate. In particolare, l'unità immobiliare in oggetto risulta locata alla società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e la quota condominiale di sua spettanza è pari ad euro 230,00 (duecentotrenta/00) mensili per comprensivi millesimi tabella generale 231,48. Inoltre, in tale data non vi sono lavori straordinari di manutenzione del fabbricato in oggetto...OMISSIS..."* (vedi All.2.10).

Quindi in base alla certificazione ricevuta dall'amministratore pro tempore del Condominio "Tortoriello", risulta che:

- la quota condominiale mensile versata dalla società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è pari a circa € 230 (euro duecentotrenta/00);
- i millesimi di proprietà complessivi desunti dalla tabella generale sono pari a 231,48.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù gravanti sui cespiti oggetto di pignoramento.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Da un esame visivo la tipologia costruttiva risulta essere con strutture portanti in calcestruzzo armato e solai latero-cementizi gettati in opera; le fondazioni sono del tipo a travi rovesce sempre in c.a.; le compagnature sono in blocchi di laterizio rivestite esternamente con intonaco civile e tinteggiatura, la copertura è a tetto piano.

Le facciate esterne sono rifinite con intonaco di tipo civile e relativa tinteggiatura con zoccolatura (basamento) di altezza pari a circa cm. 60/70 rivestita con piastrelle in ceramica e risultano in discreto stato manutentivo (sarebbero necessari interventi di ripristino puntuali e tinteggiatura per l'intera altezza).

Gli ambienti interni sono stati realizzati con buoni materiali, presentano altrettante buone finiture e versano in un ottimo stato di manutenzione; il bar, l'ingresso e la sala bingo sono pavimentati con piastrelle in gres e pareti rivestite in parte con linoleum ed in parte con pannelli in pvc; le sale slot machine e l'ufficio sono pavimentati con moquette di colore blu e pareti rivestite sempre in parte con linoleum ed in parte con pannelli in pvc); i bagni sono tutti pavimentati con piastrelle in gres e pareti rivestite in parte con linoleum ed in parte con piastrelle maiolicate. Tutti gli ambienti sono muniti di controsoffitto di tipo modulare a quadroni 60x60 cm. Le porte interne sono in alluminio con pannelli ciechi, gli infissi esterni sono sempre in alluminio come le porte d'ingresso che sono munite anche di maniglione antipánico. Le utenze di elettricità, acqua potabile sono attive e tutti gli impianti, idrico sanitario, elettrico, telefonico, trasmissione dati, climatizzazione, ricambio d'aria e sonoro sono realizzati sottotraccia e/o all'interno dell'intercapedine del controsoffitto.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (vedi All.3.1) e documentazione fotografica (vedi All.3.7).

## STATO DI OCCUPAZIONE

I cespiti, come da accessi peritali eseguiti in unisono al custode nominato, risultano attualmente occupati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtù di giusto contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Napoli al n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con decorrenza a far data dal 01/06/2014 e con scadenza al 31/05/2020 e rinnovo tacito tra le parti per ulteriori altri sei anni. I locali staggiti vengono attualmente utilizzati dalla società conduttrice come sala gioco e Bingo, mentre l'area esterna funge da zona di parcheggio e sosta (Vedi All.2.7).

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - UNITÀ IMMOBILIARE COMMERCIALE UBICATA A CERCOLA (NA) - CORSO DOMENICO RICCARDI, N.270, PIANO S1 (N.C.E.U. AL FG. 2, P.LLA 623, SUB 49 (EX SUB 47 E 48), CATG. D/8).**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1986	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°





		Notaio Nicola Capuano	19/12/1986	13745	2937
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	19/01/1987	2093	1731
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Napoli (NA)	07/01/1986	561/A	
Dal 19/12/1986	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Nicola Capuano	19/12/1986	13746	2938
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	19/01/1987	2094	1732
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Napoli (NA)	07/01/1986	561/A	

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CERCOLA (NA) - CORSO DOMENICO RICCARDI (N.C.T. AL FG. 2, P.LLA 1713, QUALITÀ SEMINATIVO ARBORATO, CL. 2 ARE 02 CA 44.)**

Dal 14/03/1966 al 27/09/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gabriele Valente	14/03/1966	44203	5051
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli	24/03/1966	15273	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Napoli	02/04/1966	7705	
Dal 27/09/2001 al 24/04/2002	**** Omissis ****	<b>Atto di Assegnazione a socio per scioglimento di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Coppola	27/09/2001	54082	16700



		Luigi			
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	05/10/2001	35851	26693
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Nola	16/10/2001	1314	I <sup>a</sup> V
Dal 24/04/2002	**** Omissis ****	<b>Atto di Permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gaetano Monda	24/04/2002	5714	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	15/05/2002 30/04/2014	19458 24663	26693 12984
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Napoli	14/05/2002	6709	

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

Lo scrivente Esperto ha provveduto a reperire gli atti notarili ultraventennali costituiti da:

- atto di compravendita del 19/12/1986 per notar Nicola Capuano, rep. 13745, racc. 2937, trascritto a Napoli 2 il 19/01/1987 ai nn.2093/1731, con il quale l'esecutato, sopra meglio generalizzato, acquistava dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* porzione del piano cantinato (scheda n.28772 del 14/12/1983) interamente riportato al N.C.E.U. al fg. 2, p.lla 623 sub. 39 (scheda n.28770 del 14/12/1983), dal quale deriva, tra l'altro, il Bene N°1 pignorato (vedi All.2.6).
- atto di compravendita del 19/12/1986 per notar Nicola Capuano, rep. 13746, racc. 2938, trascritto a Napoli 2 il 19/01/1987 ai nn.2094/1732, con il quale l'esecutato, sopra meglio generalizzato, acquistava dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* porzione del piano cantinato (scheda n.28771 del 14/12/1983) interamente riportato al N.C.E.U. al fg. 2, p.lla 623



sub. 39 (scheda n.28770 del 14/12/1983), dal quale deriva, tra l'altro, il Bene N°1 pignorato (vedi All.2.6).

- atto di compravendita del 14/03/1986 per Notar Gabriele Valente, rep. 44203, racc. 5051, registrato a Napoli il 02/04/1966 al n. 7705, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 24/3/1966 al n.15273, con il quale la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Società in nome collettivo acquistava dall'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la piena ed assoluta proprietà del fondo rustico sito in Cercola (NA) alla Contrada Stucchio, riportato nel catasto di Cercola alla partita 572, ora 2756 in ditta Maiello Andrea, nato a Sant'Anastasia, il 18/05/1920, foglio 2, particella 131 della superficie di ettari due, are zero e centiare trentacinque (Ha 2,00,35), reddito dominicale £1.702.97, ed agrario £. 400,70, seminativo arborato, di II classe (Vedi All.2.9).
- atto di assegnazione a socio di società del 27/09/2001 per Notar Luigi Coppola fu Oreste, rep. 54082, progr. 16700, registrato all'Ufficio del Registro di Nola il 16/10/2001 al n. 1314, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 25/10/2001 ai nn. 35851/26693, con il quale il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, accettava, dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a soddisfazione e tacitazione di un suo credito di £. 2.501.000, accertato dal bilancio finale di liquidazione e relativo piano di riparto a fronte della sua quota di capitale sociale il trasferimento del terreno di proprietà sociale sito in Cercola, costituente reliquato di precedenti espropri, che ha un valore di bilancio pari a £. 2.501.000 e riportato nel NCT di Cercola al Foglio 2, particella 1266, seminativo arborato, II Classe, are 13,87, Reddito Dominicale £. 58.253, Reddito Agrario £. 27.046 (Vedi All. 2.8).
- atto di permuta del 24/04/2002 per Notar Gaetano Monda, rep. 5714, registrato all'Ufficio del Registro di Napoli il 14/05/2002 al n. 6709, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 30/04/2002 ai nn. 24663/12984 ed il 15/05/2002 ai nn. 19458/26693 con il quale a titolo di permuta il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, cedeva e trasferiva in favore del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il quale accettava ed acquistava l'immobile in agro in Cercola (NA) con accesso da stradina interpoderale così descritto: Zona di terreno della superficie di Are 13.87 (Are tredici e centiare ottantasette) confinante con terreno distinto dalla Particella 1265 (fascia di rispetto dello svincolo della tangenziale) per due lati, viale privato separante dal fabbricato in condominio di Via D. Riccardi n. 268 per altri due lati, riportato nel NCT di Cercola al Foglio 2, Particella 1266, seminativo arborato, classe 2, Are 13.87- Reddito Domenicale 58.253- Reddito Agrario 27.046 (Vedi All.2.6).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 aggiornate al 12/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di cambiali  
Iscritto a Napoli 2 il 18/03/2014  
Reg. gen. 18801 - Reg. part. 883  
Quota: 1/1  
Importo: € 417.000,00  
A favore di \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*  
Capitale: € 417.000,00



Percentuale interessi: /  
Rogante: Notaio De Falco Roberto  
Data: 13/03/2014  
N° repertorio: 8891  
N° raccolta: 4638



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Napoli 2 il 19/12/2014  
Reg. gen. 56246 - Reg. part. 5009  
Quota: 1/1  
Importo: €100.000,00  
A favore di \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*  
Capitale: € 75.000,00  
Percentuale interessi: /  
Rogante: Tribunale di Napoli - Atto Giudiziario  
Data: 19/11/2014  
N° repertorio: 26544  
N° raccolta: 4638

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Napoli 2 il 17/02/2016  
Reg. gen. 6245 - Reg. part. 4818  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Napoli 2 il 26/02/2018  
Reg. gen. 8704 - Reg. part. 6756  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*



### **Oneri di cancellazione**

La trascrizione dell'Atto di pignoramento, essendo una trascrizione pregiudizievole, dovrà essere cancellata o comunque regolarizzata nel contesto della procedura.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Con pec del 13/02/2019 trasmessa all'UTC del Comune di Cercola (NA), lo scrivente ha richiesto, tra l'altro, il certificato di destinazione urbanistica del suolo su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento, censito in Catasto Terreni al Foglio 2 P.lla 1716 (indicata con il n. 623 al catasto



fabbricati) nonché i terreni di cui alle particelle 1712 e 1713.

Dal certificato del 18/03/2019, ritirato in pari data all'Ufficio Urbanistico del Comune di Cercola (vedi All.2.5), secondo il vigente P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale Campania con Decreto n. 180 del 05.03.2002, risulta che:

- la particella 1716 del foglio 2, ricade in Zona S6/C – Unità di Spazio Complessa: Tessuti lineari a fronte discontinuo su strada di espansione consolidata;
- le particelle 1712 e 1713 ricadono in Zona compresa nel Comparto di cui al piano particolareggiato "ARU 8" Programma Integrato d'Intervento Pluriennale.

Nello specifico, per il dettaglio degli interventi e delle norme specifiche, si rimanda al suddetto certificato rilasciato dall'UTC del Comune di Cercola riportato in allegato (vedi All.2.5).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Con pec del 13/02/2019 trasmessa all'UTC del Comune di Cercola (NA), lo scrivente ha richiesto, tra l'altro, i titoli edilizi afferenti l'immobile oggetto di pignoramento, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 2 P.IIa 623, subalterno 49 (ex 47 e 48) a seguito della quale si ritirava copia della seguente documentazione:

- Permesso di costruire n. 14 del 25/05/2011 afferente al frazionamento e cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale;
- S.C.I.A. prot. 6865 del 27/05/2014, pratica edilizia n. 13/2014 e successiva variante prot. 9243 del 16/07/2014;
- Permesso di costruire n. 35 del 14/11/2014 in variante al predetto permesso di costruire;
- S.C.I.A. prot. 6798 del 23/05/2017, pratica edilizia n. 73/2017;
- S.C.I.A. prot. 10354 del 09/08/2018, pratica edilizia n. 150;
- Dichiarazione parziale di fine lavori, Collaudo parziale delle opere e Segnalazione Certificata di Agibilità del 09/08/2018, prot. 10355 relativamente al solo intervento "C" di cui all'ultima S.C.I.A. prot. 10354 del 09/08/2018;

della documentazione sopra elencata, si allegano gli ultimi titoli edilizi relativi agli anni 2017 e 2018, per i quali, ad oggi, sono stati portati a termine solo i lavori relativi all'intervento "C" mentre risultano ancora in corso i lavori relativi agli interventi "A" e "B". Quest'ultimo intervento, peraltro, non interessa nemmeno i cespiti oggetto di pignoramento (vedi All.2.5).

Dal confronto dello stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di accesso peritale, con quanto riportato nel predetto titolo edilizio S.C.I.A. prot. 10354 del 09/08/2018, ancora in corso, si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni in corrispondenza dell'area interessata dall'intervento "A"; in quest'ultima area al momento non si ravvisavano lavori in corso. Per l'area interessata dall'intervento "C", che risulta completata e collaudata, si riscontrano opere ancora da realizzare per rendere autonoma ed indipendente tale area rispetto alla restante parte. Altresì non risulta effettuato il frazionamento catastale di detta area.

Si precisa altresì che l'immobile pignorato, attualmente riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 2 P.IIa 623, subalterno 49 (ex 47 e 48), risulta unito di fatto con la particella 623, sub 53, non oggetto di pignoramento e destinato a Sala Bingo. Pertanto, per identificare univocamente l'immobile oggetto di pignoramento, è necessario eseguire dei lavori (divisori interni) per separare il subalterno 49 dal

subalterno 53. Tali lavori sono stati stimati dallo scrivente esperto con la redazione di computo metrico estimativo utilizzando il vigente prezzario delle opere pubbliche in Campania, edizione 2018 (vedi All.3.8), e potranno essere realizzati solo previa presentazione di una C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/01. Ad ultimazione dei lavori si dovrà provvedere anche a redigere l'aggiornamento degli atti catastali.

Di ciò si è tenuto conto nella stima dei cespiti decurtando dal valore finale di stima il costo necessario per l'esecuzione dei lavori di separazione fisica e funzionale, le spese tecniche per la presentazione della C.I.L.A. e dei relativi atti di aggiornamento catastale.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

A seguito della richiesta del sottoscritto del 06/05/2019 trasmessa a mezzo pec all'Amministratore pro tempore del Condominio "Tortoriello", Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si ritirava a mano in data 10/05/2015, tra l'altro, copia del regolamento condominiale e certificazione a firma dello summenzionato amministratore. In particolare, nella certificazione ritirata dallo scrivente avente ad oggetto : "Situazione pagamenti rate condominiali al 10/05/2019. Unità immobiliare proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", l'Amministratore certificava che "Con riferimento all'oggetto e facendo seguito alla Sua cortese richiesta, si conferma che alla data odierna, tutte le rate condominiali ordinarie e straordinarie emesse da questa Amministrazione risultano pagate. In particolare, l'unità immobiliare in oggetto risulta locata alla società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e la quota condominiale di sua spettanza è pari ad euro 230,00 (duecententa/00) mensili per comprensivi millesimi tabella generale 231,48. Inoltre, 9n tale data non vi sono lavori straordinari di manutenzione del fabbricato in oggetto...OMISSIS ..." (vedi All.2.10).

Quindi in base alla certificazione ricevuta dall'amministratore pro tempore del Condominio "Tortoriello", risulta che:

Quota condominiale mensile versata dalla società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* pari a circa € 230 (euro duecentotrenta/00);

I millesimi complessivi desunti dalla tabella generale sono pari a 231,48

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

In accordo alla necessità di interventi di straordinaria manutenzione, afferenti tutti gli immobili e le relative parti, non appare ipotizzabile procedere ad una vendita in più lotti, in quanto gli stessi risulterebbero non godibili senza significativi interventi comuni.

Il lotto, in accordo a quanto innanzi, è quindi unico ed è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare commerciale ubicata a Cercola (NA) – Corso Domenico Riccardi, n.270, piano S1, riportato al N.C.E.U. al fg. 2, p.lla 623, sub 49 (ex sub 47 e 48), catg. D/8;



- **Bene N° 2** – Terreno ubicato a Cercola (NA) – Corso Domenico Riccardi, riportato al N.C.T. al fg. 2, p.lla 1713, qualità seminativo arborato, cl. 2 are 02 ca 44.



## CRITERI DI STIMA

A livello europeo il concetto di valore di mercato è definito dal Regolamento 2013/575/UE: “Per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni”; detto valore può essere determinato con tre principali procedimenti (o metodi) di stima: Metodo del confronto di mercato (Market comparison approach o Marchet approach); Metodo finanziario (Income approach); Metodo del costo (Cost approach). Detti metodi di stima, seppur diversi tra loro, sono comunque tutti convergenti in un prezzo unico di mercato: tale prezzo è il risultato fra l'incontro della domanda e dell'offerta (prezzo di equilibrio).

**Nella presente stima si è proceduto Per via comparativa, applicando il Market Comparison Approach, utilizzando i dati immobiliari di transazioni recenti (i comparables), corretti tramite i prezzi marginali, come previsto dal Codice di Tecnoborsa oltre che dalle norme internazionali, al cap.8, all. D.**

Per quanto afferisce le **caratteristiche proprie dei cespiti**: “- le caratteristiche indicate come “posizionali estrinseche” andrebbero intese come caratteristiche afferenti la posizione dei fabbricati residenziali nella città (accessibilità, salubrità zonale, qualificazione e densità urbanistica); - le caratteristiche indicate come “posizionali intrinseche e ambientali”, riguarderebbe categorie come panoramicità, orientamento, prospicienza, soleggiamento, luminosità; - le caratteristiche indicate come “tecnologiche” concernerebbero il grado di attrezzature e di finimento; - infine le caratteristiche “produttive” concernerebbero condizioni quali il regime di esenzione fiscale, la situazione locativa, l'onerosità manutentiva ecc”. **Per dette caratteristiche, nella presente stima, si sono adottati opportuni coefficienti correttivi, come di seguito meglio indicato.**

Il **computo delle superfici** è generalmente disciplinato da due principali normative, ovvero la **Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio**, e successiva **Norma UNI 11558**, ed il **D.P.R. n. 138/98, Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria**.

Per una completa trattazione dei Criteri di stima adottati, oltre che delle ulteriori decurtazioni effettuate, si rimanda allo specifico allegato **Criteri di stima e relative tabelle** (vedi All.3.10).

## FONTI DATI

Le indagini di mercato per la valutazione immobiliare degli immobili in oggetto sono state eseguite sulle indicazioni di primarie agenzie immobiliari (<http://www.immobiliare.it/>), opportunamente tarati con un confronto con altre procedure di esecuzione in zona (<http://www.astegiudiziarie.it/>) e con i valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare - OMI (<http://www.agenziaentrato.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/>), attribuiti dalla competente Agenzia del Territorio.

**Dall'agenzia immobiliare “Borsinoimmobiliare.it”, possiamo desumere quanto segue:**



Il valore di vendita per negozi in buono stato riferito al mese di marzo 2019 è pari ad € 1.556,00 al metro quadro come si evince dalla tabella che segue:

Borsinoimmobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali							
Quotazioni & Rendimenti (marzo 2019)							
Comune	Cercola						
Zona	Semicentro: Zona Svincoli Superstrade, Ponte Cozzolino						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	983	1.228	1.474	2,5	2,9	3,3	2,8%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	704	884	1.065	1,6	2,0	2,5	2,8%
Ville e Villini (In buono stato)	1.065	1.331	1.597	2,5	2,9	3,3	2,6%
Uffici	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Uffici (In buono stato)	942	1.187	1.433	1,6	2,5	3,3	2,5%
Box & Parcheggi	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Box (In buono stato)	524	663	803	1,6	2,0	2,5	3,7%
Locali & Negozi	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Capannoni tipici (In buono stato)	364	547	729	0,8	1,6	2,5	3,6%
Laboratori (In buono stato)	409	614	819	0,8	1,2	1,6	2,4%
Magazzini (In buono stato)	250	375	500	0,0	0,4	0,8	1,3%
Negozi (In buono stato)	778	1.167	1.556	2,5	3,7	4,9	3,8%

Borsinoimmobiliare.it non offre e non garantisce circa l'accuratezza o l'attendibilità delle informazioni contenute nel sito e dei risultati ottenuti con il suo utilizzo. Sta all'esperienza degli utenti e alle loro capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementativi ed decrementativi per arrivare a livello di valore. Borsinoimmobiliare.it, i suoi amministratori, dirigenti e agenti declinano ogni responsabilità per qualsiasi danno o perdita, diretta o indiretta, ragionieri e quantunque destinata o che abbia fatto affidamento su qualsiasi contenuto presente sul o derivato dal sito.

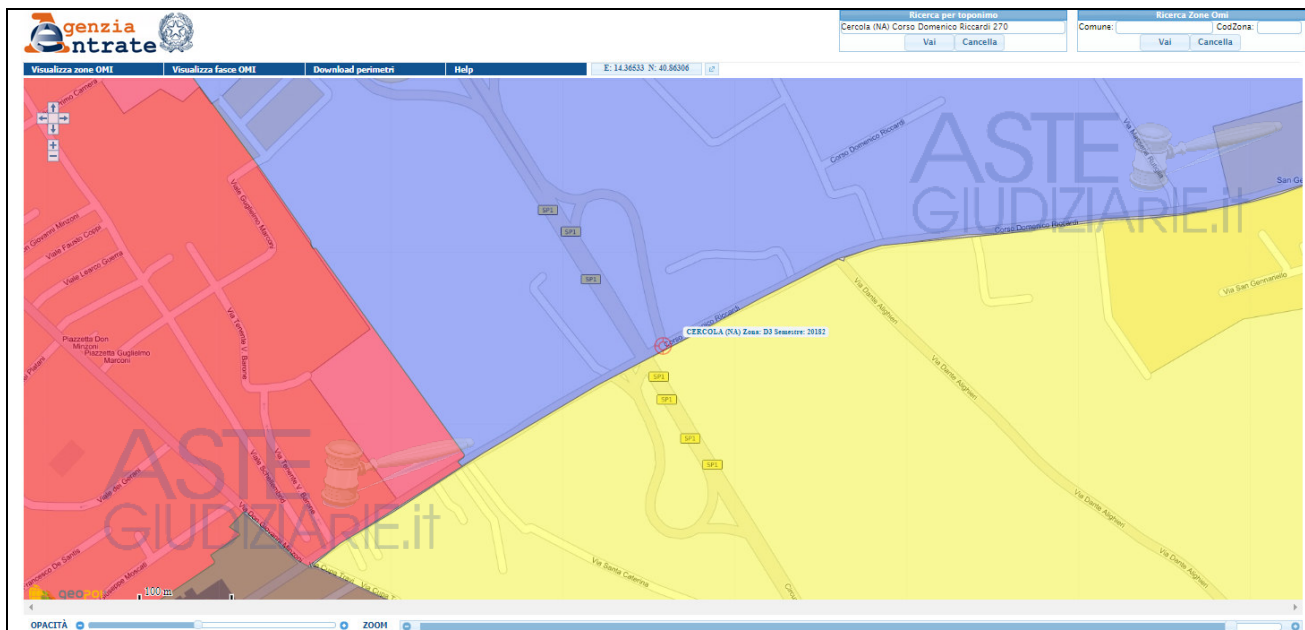
**Da altre procedure esecutive in zona, per immobili commerciali, possiamo desumere quanto segue:**

Non sono stati rinvenuti dati in merito a Procedure esecutive del Tribunale di Nola, sia nel Comune di Cercola sia nei Comuni limitrofi.

**Dall'Agenzia del Territorio, possiamo desumere quanto segue:**

Per quanto attiene la vendita degli immobili ad uso commerciale (negozi), in zona D3 "Periferica" (ZONA SVINCOLI SUPERSTRADE - PONTE COZZOLINO) si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per immobili commerciali ricadenti nel Comune di Pollena Trocchia, localizzati sul marciapiede di fronte, perché ne Comune di Cercola non sono presenti quotazioni, nella zona, per detti immobili commerciali. Pertanto dalla tabella che segue si evince un valore di mercato variabile da 870,00 a 1.750,00 €/m<sup>2</sup>.





27/3/2019 Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze

**agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2**  
 Provincia: NAPOLI  
 Comune: POLLENA TROCCHIA  
 Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE NORD (CORSO GARIBALDI) E SU  
 E PENDICI VESUVIO)  
 Codice zona: C5  
 Microzona: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	265	530	L	.9	1.8	L
Negozi	Normale	870	1750	L	3,3	6,6	L

Stampa Legenda

quotazione riferita al comune di Pollena Trocchia sul Corso Domenico Riccardi di fronte al bene oggetto di stima (marciapiede opposto)

In riferimento ai dati di cui sopra, trattandosi di esecuzione forzata, si assumono i valori medi, ovvero per negozi **1.310,00 €/m<sup>2</sup>**.

Vero quanto sopra, **in accordo alle intervenute modifiche ai sensi del D.L. giugno 2015, n. 83, i valori medi unitari afferenti la stima degli immobili in oggetto**, desunti dalla media "pesata" (cfr. in funzione dell'attendibilità ai fini di causa dei suddetti valori) dei dati rilevati da Agenzie immobiliari (si assume un peso pari a 3) ed Osservatorio del mercato immobiliare - OMI (si assume un peso pari a 1), risultano i seguenti:

**Unità commerciali:**

Agenzia immobiliare (x 3)  $3 \times 1.556,00 \text{ €/m}^2 = 3.807,00$

O.M.I. (x 1)  $1 \times 1.310,00 \text{ €/m}^2 = 1.310,00$

**Valore medio (arrotondato)  $5.978,00 / 4 = \text{circa } 1.495,50 \text{ €/m}^2$**

Per quanto innanzi al sottoscritto Ausiliario Esperto Estimatore appare all'attualità correttamente ipotizzabile riferirsi, nella presente stima, ad un valore medio per immobili commerciali di 1.495,00 €/m<sup>2</sup>.

## STIMA LOTTO - COEFFICIENTI CORRETTIVI

**Bene N° 1** - Di seguito si riportano, rispettivamente le tabelle riassuntive dei valori e coefficienti correttivi adottati dal sottoscritto Ausiliario Esperto Estimatore nella presente stima, e le ulteriori spese a sostenersi.

<b>Tabella riassuntiva dei coefficienti correttivi adottati</b>			
<i>Caratteristiche Estrinseche: posizione, accessibilità, salubrità zonale, qualificazione e densità urbanistica, ecc.</i>			
Posizione	Periferica (a ridosso del centro e delle arterie principali a scorrimento veloce)	0.05	1.05
Presenza di verde	Discreta	0.00	1.00
Traffico automobilistico	Zona a traffico medio/basso	0.00	1.00
Facilità di accesso	Buona	0.05	1.05
Presenza di parcheggi in zona	Presenti a lato strada	0.03	1.03
<i>Caratteristiche Intrinseche: panoramicità, orientamento, prospicienza, soleggiamento, luminosità, ecc.</i>			
Edificio con ascensore	Non presenti - Unità piano S1	-0.03	0.97
Esposizione, panoramicità	Affaccio su due lati	-0.03	0.97
<i>Caratteristiche Tecnologiche: grado di attrezzature e di finimento, ecc.</i>			
Età, qualità, stato manutentivo intero edificio	(circa 35 anni), tipologia commerciale, stato manutentivo discreto	-0.20	0.80
Impianti interni	Privi di certificazione	-0.05	0.95
Finiture interne	Discrete	0.10	1.10
<i>Caratteristiche Produttive: regime di esenzione fiscale, la situazione locativa, l'onerosità manutentiva, ecc.</i>			
Stato di occupazione	Occupato da terzi	-0.03	0.97
Incertezza regolarità edilizia	SCIA non ancora ultimata	-0.05	0.95
Assenza di garanzia per vizi dei beni	Art. 568 del Regio Decreto 267 del 16/03/42 (come modificato dal D.L. 83 del 27/06/2015)	-0.03	0.97
<b>Coefficiente correttivo totale</b>			<b>0.80</b>

**Il valore medio unitario, per l'immobile in esame, in accordo a quanto sopra, risulta quindi pari ad  $0,80 \times 1.495,00 \text{ €/m}^2 = \underline{1.196,00 \text{ €/m}^2}$ ;**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezz a	Piano
a) Commerciale: ambienti da 1 a 7	722,35 mq	820,50 mq	1,00	820,50 mq	3,00 m	S1
b) Area esterna: p.lla 1713	1143,00 mq	1143,00 mq	0,05	57,15 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>877,65 mq</b>		

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale con annessa area esterna - Cercola (NA) - Corso Domenico Riccardi, n.372, piano S1	877,65 mq	1.196,00 €/mq	€ 1.049.669,40	100,00	€ 1.049.669,40
<b>Totale (salvo ulteriori spese e costi a detrarsi):</b>					<b>€ 1.049.669,40</b>

**A detto valore sono ancora a detrarsi:**

- spese tecniche per certificazione energetica unità, stimabili complessivamente in circa **1.000,00 €**;
- spese tecniche e diritti per rettifiche catastali (superficie p.lla 1713), stimabili complessivamente in circa **1.500,00 €**;
- spese tecniche e diritti per pratica edilizia C.I.L.A. ai sensi del DPR 380/01 per l'esecuzione dei lavori per la separazione fisica e funzionale dell'immobile pignorato stimabili complessivamente in circa **2.500,00 €**;
- importo lavori per la separazione fisica e funzionale dell'immobile pignorato stimabili complessivamente in circa **18.922,52 €** (vedi All.3.8);
- spese tecniche e diritti per aggiornamento pianta catastale e docfa a valle dei predetti lavori, stimabili complessivamente in circa **750,00 €**;

Valido quanto innanzi, **il più probabile valore commerciale del Bene N°1 - LOTTO 1**, (dedotto delle spese ed oneri ancora a sostenersi), **ammonta** complessivamente ad € 1.049.669,40 - € 24.672,52 (1.000,00+1.500,00+2.500,00+18.922,52+750,00) = € 1.024.996,88 che si ritiene poter approssimare a **1.025.000,00 € (euro unmilioneventicinquemilaeuro/00)**.

Valore di stima: € 1.049.669,40  
Deprezzamento del 2,35 %  
**Valore finale di stima: € 1.025.000,00**

Per il metodo di stima utilizzato ed ogni ulteriore dettaglio si rimanda all'allegato 3.10 "*Criteria di stima e relative tabelle*"

## CONCLUSIONI

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

Il sottoscritto esperto ha provveduto ad inviare la bozza della stima completa di allegati alle parti in data 20/06/2019. Trascorso il termine assegnato, non sono pervenute osservazioni e/o note dalle parti.

San Sebastiano al Vesuvio, li 08/07/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Addeo Andrea





## ELENCO ALLEGATI

La presente perizia è composta, oltre alla presente relazione, dai seguenti allegati, che ne costituiscono parte integrante:

### **ALL.1) - Comunicazioni, conferimento, mandato, istanze ed altre disposizioni dell'ill.mo G.E., dell'Esperto e del Custode Giudiziario**

- 1.1) - Nomina Esperto del Tribunale di Nola del 22/01/2019 e giuramento telematico del 04/02/2019;
- 1.2) - Verbale di udienza del 07/05/2019 afferente alla rinuncia della p.lla 1712 ed alla concessa proroga al C.T.U. con udienza di vendita fissata per il 01.10.2019;

### **ALL.2) - Verbali delle operazioni peritali, richieste e documentazione prodotta da pubblici uffici**

- 2.1) - Visure effettuate telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali - Visure storiche per immobile, estratto di mappa, planimetrie catastali;
- 2.2) - Verbali delle operazioni peritali del 22/02/2019 e 07/03/2019;
- 2.3) - Planimetrie catastali storiche rinvenute presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali e relativa richiesta del sottoscritto C.T.U.;
- 2.4) - Tipo di frazionamento catastale rinvenuto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali e relativa richiesta del sottoscritto C.T.U.;
- 2.5) - Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cercola (NA) e relativa richiesta del sottoscritto esperto;
- 2.6) - Copia atti notarili di provenienza del 19/12/1986 per notar Nicola Capuano e atto di permuta del 24/04/2002 per notar Gaetano Monda;
- 2.7) - Copia contratto di locazione del 23/04/2014 registrato il 22/05/2014 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Napoli 1;
- 2.8) - Copia atto notarile di provenienza del 27/09/2001 per notar Luigi Coppola;
- 2.9) - Atto notarile di provenienza (ultraventennale) del 14/03/1966 per notar Gabriele Valente;
- 2.10) - Documentazione ricevuta dall'Amministratore del condominio e relativa richiesta del sottoscritto esperto;
- 2.11) - Estratto per riassunto degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Massa di Somma (NA);
- 2.12) - Visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2.
- 2.13) - Trasmissione bozza C.T.U..



**ALL.3) - Rilievo planimetrico stato dei luoghi, sovrapposizioni planimetrie stato dei luoghi con planimetrie catastali e titoli edilizi rinvenuti, documentazione fotografica, tabelle coefficienti correttivi**

- 3.1) - Planimetrie dello stato dei luoghi;
- 3.2) - Sovrapposizioni stato dei luoghi/catastale;
- 3.3) - Sovrapposizioni stato dei luoghi/titolo edilizio 1 di 2;
- 3.4) - Sovrapposizioni stato dei luoghi/titolo edilizio 2 di 2;
- 3.5) - Planimetria generale (terreni) stato dei luoghi;
- 3.6) - Sovrapposizioni catastale / ortofoto;
- 3.7) - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
- 3.8) - Stima dei lavori a farsi;
- 3.9) - Criteri di stima e determinazione indennità occupazione;
- 3.10) - Criteri di stima e relative tabelle.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Unità commerciale ubicata a Cercola (NA) – Corso Domenico Riccardi n. 270, piano S1

I cespiti oggetto della presente procedura sono ubicati nel Comune di Cercola, in zona periferica, e fanno parte della maggiore consistenza di un fabbricato destinato in parte a civili abitazioni ed in parte a locali commerciali. Esso si presenta in pianta con una forma a “C” avente complessivamente n.4 corpi scala che collegano i tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato. I locali commerciali sono maggiormente allocati al piano terra, sul lato prospiciente il Corso Domenico Riccardi, ed al piano seminterrato. L'unità commerciale oggetto della presente procedura è ubicata al piano seminterrato di detto edificio, l'accesso allo stesso avviene direttamente dal Corso Domenico Riccardi al civico 270, attraverso una rampa carrabile e pedonale. Oltre a detto cespite, rientra nella presente procedura, un'area esterna costituita da due distinte particelle catastali, destinata attualmente per la maggiore consistenza a parcheggio auto a servizio della predetta unità commerciale; essa risulta recintata solo in parte e munita di cancello di ingresso, sul fronte strada, ad azionamento elettrico. In detta area, a confine con il Comune di Pollena Trocchia, sono presenti diverse attività commerciali nonché a confine con la stessa, la bretella di accesso alla strada statale di scorrimento veloce (S.S. 268 e S.S. 162). L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria D/8 – Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (Grandi negozi, centri commerciali) al fg. 2, p.lla 623, sub 49 (ex sub 47 e 48), unita di fatto alla p.lla 623, sub 53, intestata a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Proprieta' 1/1

L'intero piano seminterrato è destinato a sala bingo e n. 2 sale slot machine; nell'unità pignorata sono presenti le due sale slot machine e una piccola parte della sala bingo che si estende per la maggiore consistenza sulla predetta particella catastale unita di fatto a quella pignorata; essa è costituita da un ambiente ingresso/disimpegno, a cui si accede direttamente dalla rampa carrabile e pedonale attraverso un'ampia apertura, nel quale vi è un'area destinata a bar e le porte d'ingresso alle due sale slot machine e alla sala bingo, munite di bagni e piccoli locali perimetrati con elementi trasparenti destinati alle casse. Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 1716, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 623, Sub. 49, Categoria D/8. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Con pec del 13/02/2019 trasmessa all'UTC del Comune di Cercola (NA), lo scrivente ha richiesto, tra l'altro, il certificato di destinazione urbanistica del suolo su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento, censito in Catasto Terreni al Foglio 2 P.lla 1716 (indicata con il n. 623 al catasto fabbricati) nonché i terreni di cui alle particelle 1712 e 1713. Dal certificato del 18/03/2019, ritirato in pari data all'Ufficio Urbanistico del Comune di Cercola (vedi All.2.5), secondo il vigente P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale Campania con Decreto n. 180 del 05.03.2002, risulta che: la particella 1716 del foglio 2, ricade in Zona S6/C – Unità di Spazio Complessa: Tessuti lineari a fronte discontinuo su strada di espansione consolidata; le particelle 1712 e 1713 ricadono in Zona compresa nel Comparto di cui al piano particolareggiato “ARU 8” Programma Integrato d'Intervento Pluriennale. Nello specifico, per il dettaglio degli interventi e delle norme specifiche, si rimanda al suddetto certificato rilasciato dall'UTC del Comune di Cercola riportato in allegato (vedi All.2.5).

- **Bene N° 2** – Terreno ubicato a Cercola (NA) – Corso Domenico Riccardi

I cespiti oggetto della presente procedura sono ubicati nel Comune di Cercola, in zona

periferica, e fanno parte della maggiore consistenza di un fabbricato destinato in parte a civili abitazioni ed in parte a locali commerciali. Esso si presenta in pianta con una forma a "C" avente complessivamente n.4 corpi scala che collegano i tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato. I locali commerciali sono maggiormente allocati al piano terra, sul lato prospiciente il Corso Domenico Riccardi, ed al piano seminterrato. L'unità commerciale oggetto della presente procedura è ubicata al piano seminterrato di detto edificio, l'accesso allo stesso avviene direttamente dal Corso Domenico Riccardi al civico 270, attraverso una rampa carrabile e pedonale. Oltre a detto cespite, rientra nella presente procedura, un'area esterna costituita da due distinte particelle catastali, destinata attualmente per la maggiore consistenza a parcheggio auto a servizio della predetta unità commerciale; essa risulta recintata solo in parte e munita di cancello di ingresso, sul fronte strada, ad azionamento elettrico. In detta area, a confine con il Comune di Pollena Trocchia, sono presenti diverse attività commerciali nonché a confine con la stessa, la bretella di accesso alla strada statale di scorrimento veloce (S.S. 268 e S.S. 162). L'area esterna riportata al N.C.T. al fg. 2, p.lla 1713, qualità seminativo arborato, cl. 2 are 02 ca 44 e destinata a parcheggio auto a servizio della predetta unità commerciale. La stessa area risulta pavimentata con tappetino bituminoso e si sviluppa su una superficie di circa 1.143,00 mq. a differenza di quanto riportato nei dati censuari del catasto terreni (ciò sarà meglio descritto nel paragrafo "corrispondenza catastale"). Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 1713, Qualità SEMINATIVO ARBORATO. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Con pec del 13/02/2019 trasmessa all'UTC del Comune di Cercola (NA), lo scrivente ha richiesto, tra l'altro, il certificato di destinazione urbanistica del suolo su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento, censito in Catasto Terreni al Foglio 2 P.lla 1716 (indicata con il n. 623 al catasto fabbricati) nonché i terreni di cui alle particelle 1712 e 1713. Dal certificato del 18/03/2019, ritirato in pari data all'Ufficio Urbanistico del Comune di Cercola (vedi All.2.5), secondo il vigente P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale Campania con Decreto n. 180 del 05.03.2002, risulta che: la particella 1716 del foglio 2, ricade in Zona S6/C - Unità di Spazio Complessa: Tessuti lineari a fronte discontinuo su strada di espansione consolidata; le particelle 1712 e 1713 ricadono in Zona compresa nel Comparto di cui al piano particolareggiato "ARU 8" Programma Integrato d'Intervento Pluriennale. Nello specifico, per il dettaglio degli interventi e delle norme specifiche, si rimanda al suddetto certificato rilasciato dall'UTC del Comune di Cercola riportato in allegato (vedi All.2.5).

**Prezzo base d'asta: € 1.025.000,00**



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 398/2017 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.025.000,00**

<b>Bene N° 1 - Unità Immobiliare Commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cercola (NA) – Corso Domenico Riccardi n. 270, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Commerciale Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 1716, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 623, Sub. 49 (ex 47 e 47), Categoria D8	<b>Superficie</b>	820,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>L'immobile pignorato è costituito da una unità immobiliare a destinazione commerciale che si sviluppa al piano terra. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco di tipo civile e relativa tinteggiatura con zoccolatura (basamento) di altezza pari a circa cm. 60/70 rivestita con piastrelle in ceramica e risultano in discreto stato manutentivo (sarebbero necessari interventi di ripristino puntuali e tinteggiatura per l'intera altezza). Internamente gli ambienti sono tutti ben rifiniti; il bar, l'ingresso e la sala bingo sono pavimentati con piastrelle in gres e pareti rivestite in parte con linoleum ed in parte con pannelli in pvc; le sale slot machine e l'ufficio sono pavimentati con moquette di colore blu e pareti rivestite sempre in parte con linoleum ed in parte con pannelli in pvc); i bagni sono tutti pavimentati con piastrelle in gres e pareti rivestite in parte con linoleum ed in parte con piastrelle maiolicate. Tutti gli ambienti sono muniti di controsoffitto di tipo modulare a quadroni 60x60 cm. Il tutto risulta in un ottimo stato manutentivo. Gli impianti risultano attivi e muniti di dichiarazione di conformità a firma della **** Omissis ****, con allegato certificato camerale e copia dei documenti d'identità del legale rappresentante e del direttore tecnico, nonché responsabile tecnico con abilitazioni relative alla Legge di conformità 46/90, di cui alle lettere A e C, sono funzionanti e sono i seguenti: 1) impianto elettrico e di messa a terra per i locali destinati a Sala Bingo, eseguito ai sensi del DM 37/08, Norma CEI 64-8, dichiarazione datata 20/09/2014; 2) impianto idrico-sanitario per adduzione e scarico acque per i locali destinati a Sala Bingo, eseguito ai sensi della UNI CIG 71-29, dichiarazione datata 30/09/2014; 3) impianto di climatizzazione e ricambio aria per i locali destinati a Sala Bingo, eseguito ai sensi della UNI CIG 71-29, dichiarazione non recante data certa; 4) impianto sonoro per i locali destinati a Sala Bingo, eseguito ai sensi del DM 37/08, Norma CEI 64-08, dichiarazione datata 30/09/2014; 5) impianto videosorveglianza per i locali destinati a sala Bingo e sala Slot a circuito chiuso, eseguito ai sensi del DM 37/08, Norma CEI 64-08, dichiarazione datata 30/09/2014; 6) manutenzione straordinaria impianto idrico antincendio a firma dalla **** Omissis **** operante nel settore antincendio, con allegato certificato camerale ed a firma di tecnico abilitato, dichiarazione firmata da tecnico abilitato ai sensi del D.M. 37/2008 e datata 16/10/2014; 7) impianto elettrico e di messa a terra, eseguito ex-novo dalla **** Omissis **** ai sensi del DM 37/08, Norma CEI 64-8, dichiarazione datata 12/07/2018. In sede di operazioni peritali, seppur richiesto, non è stato consegnato l'attestato di prestazione energetica (APE).</p> <p>Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (vedi All.3.1) e documentazione fotografica (vedi All.3.7); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>I cespiti oggetto della presente procedura sono ubicati nel Comune di Cercola, in zona periferica, e fanno parte della maggiore consistenza di un fabbricato destinato in parte a civili abitazioni ed in parte a locali commerciali. Esso si presenta in pianta con una forma a "C" avente complessivamente n.4 corpi scala che collegano i tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato. I locali commerciali sono maggiormente allocati al piano terra, sul lato prospiciente il Corso Domenico Riccardi, ed al piano seminterrato. L'unità commerciale oggetto della presente procedura è ubicata al piano seminterrato di detto edificio, l'accesso allo stesso avviene direttamente dal Corso Domenico Riccardi al civico 270, attraverso una rampa carrabile e pedonale. Oltre a detto cespite, rientra nella presente procedura, un'area esterna costituita da due distinte particelle catastali, destinata attualmente per la maggiore consistenza a parcheggio auto a servizio della predetta unità commerciale; essa risulta recintata solo in parte e munita di cancello di ingresso, sul fronte strada, ad azionamento elettrico. In detta area, a confine con il Comune di Pollena Trocchia, sono presenti diverse attività commerciali nonché a confine con la stessa, la bretella di accesso alla strada statale di scorrimento veloce (S.S. 268 e S.S. 162). L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria D/8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (Grandi negozi, centri commerciali) al fg. 2, p.lla 623, sub 49 (ex sub 47 e 48), unità di fatto alla p.lla 623, sub 53,</p>		

	<p>intestata a: **** Omissis ****, Proprieta' 1/1.</p> <p>L'intero piano seminterrato è destinato a sala bingo e n. 2 sale slot machine; nell'unità pignorata sono presenti le due sale slot machine e una piccola parte della sala bingo che si estende per la maggiore consistenza sulla predetta particella catastale unita di fatto a quella pignorata; essa è costituita da un ambiente ingresso/disimpegno, a cui si accede direttamente dalla rampa carrabile e pedonale attraverso un'ampia apertura, nel quale vi è un'area destinata a bar e le porte d'ingresso alle due sale slot machine e alla sala bingo, munite di bagni e piccoli locali perimetrati con elementi trasparenti destinati alle casse.</p> <p>Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (vedi All.3.1) e documentazione fotografica (vedi All.3.7); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	I cespiti, come da accessi peritali eseguiti in unisono al custode nominato, risultano attualmente occupati dalla società **** Omissis **** in virtù di giusto contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Napoli al n. **** Omissis **** con decorrenza a far data dal 01/06/2014 e con scadenza al 31/05/2020 e rinnovo tacito tra le parti per ulteriori altri sei anni. I locali staggiati vengono attualmente utilizzati dalla società conduttrice come sala gioco e Bingo, mentre l'area esterna funge da zona di parcheggio e sosta (Vedi All.2.7).

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cercola (NA) – Corso Domenico Riccardi		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 1713, Qualità SEMINATIVO ARBORATO	<b>Superficie</b>	244,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>L'immobile pignorato è costituito da una unità immobiliare a destinazione commerciale che si sviluppa al piano terra. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco di tipo civile e relativa tinteggiatura con zoccolatura (basamento) di altezza pari a circa cm. 60/70 rivestita con piastrelle in ceramica e risultano in discreto stato manutentivo (sarebbero necessari interventi di ripristino puntuali e tinteggiatura per l'intera altezza). Internamente gli ambienti sono tutti ben rifiniti; il bar, l'ingresso e la sala bingo sono pavimentati con piastrelle in gres e pareti rivestite in parte con linoleum ed in parte con pannelli in pvc; le sale slot machine e l'ufficio sono pavimentati con moquette di colore blu e pareti rivestite sempre in parte con linoleum ed in parte con pannelli in pvc); i bagni sono tutti pavimentati con piastrelle in gres e pareti rivestite in parte con linoleum ed in parte con piastrelle maiolicate. Tutti gli ambienti sono muniti di controsoffitto di tipo modulare a quadroni 60x60 cm. Il tutto risulta in un ottimo stato manutentivo. Gli impianti risultano attivi e muniti di dichiarazione di conformità a firma della **** Omissis ****, con allegato certificato camerale e copia dei documenti d'identità del legale rappresentante e del direttore tecnico, nonché responsabile tecnico con abilitazioni relative alla Legge di conformità 46/90, di cui alle lettere A e C, sono funzionanti e sono i seguenti: 1) impianto elettrico e di messa a terra per i locali destinati a Sala Bingo, eseguito ai sensi del DM 37/08, Norma CEI 64-8, dichiarazione datata 20/09/2014; 2) impianto idrico-sanitario per adduzione e scarico acque per i locali destinati a Sala Bingo, eseguito ai sensi della UNI CIG 71-29, dichiarazione datata 30/09/2014; 3) impianto di climatizzazione e ricambio aria per i locali destinati a Sala Bingo, eseguito ai sensi della UNI CIG 71-29, dichiarazione non recante data certa; 4) impianto sonoro per i locali destinati a Sala Bingo, eseguito ai sensi del DM 37/08, Norma CEI 64-08, dichiarazione datata 30/09/2014; 5) impianto videosorveglianza per i locali destinati a sala Bingo e sala Slot a circuito chiuso, eseguito ai sensi del DM 37/08, Norma CEI 64-08, dichiarazione datata 30/09/2014; 6) manutenzione straordinaria impianto idrico antincendio a firma della **** Omissis **** operante nel settore antincendio, con allegato certificato camerale ed a firma di tecnico abilitato, dichiarazione firmata da tecnico abilitato ai sensi del D.M. 37/2008 e datata 16/10/2014; 7) impianto elettrico e di messa a terra, eseguito ex-novo dalla **** Omissis **** ai sensi del DM 37/08, Norma CEI 64-8, dichiarazione datata 12/07/2018. In sede di operazioni peritali, seppur richiesto, non è stato consegnato l'attestato di prestazione energetica (APE). Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (vedi All.3.1) e documentazione fotografica (vedi All.3.7); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".</p>		
<b>Descrizione:</b>	I cespiti oggetto della presente procedura sono ubicati nel Comune di Cercola, in zona periferica, e fanno parte della maggiore consistenza di un fabbricato destinato in parte a civili abitazioni ed in parte a locali		



	<p>commerciali. Esso si presenta in pianta con una forma a "C" avente complessivamente n.4 corpi scala che collegano i tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato. I locali commerciali sono maggiormente allocati al piano terra, sul lato prospiciente il Corso Domenico Riccardi, ed al piano seminterrato. L'unità commerciale oggetto della presente procedura è ubicata al piano seminterrato di detto edificio, l'accesso allo stesso avviene direttamente dal Corso Domenico Riccardi al civico 270, attraverso una rampa carrabile e pedonale. Oltre a detto cespite, rientra nella presente procedura, un'area esterna costituita da due distinte particelle catastali, destinata attualmente per la maggiore consistenza a parcheggio auto a servizio della predetta unità commerciale; essa risulta recintata solo in parte e munita di cancello di ingresso, sul fronte strada, ad azionamento elettrico. In detta area, a confine con il Comune di Pollena Trocchia, sono presenti diverse attività commerciali nonché a confine con la stessa, la bretella di accesso alla strada statale di scorrimento veloce (S.S. 268 e S.S. 162). L'area esterna riportata al N.C.T. al fg. 2, p.la 1713, qualità seminativo arborato, cl. 2 are 02 ca 44 e destinata a parcheggio auto a servizio della predetta unità commerciale. La stessa area risulta pavimentata con tappetino bituminoso e si sviluppa su una superficie di circa 1.143,00 mq. a differenza di quanto riportato nei dati censuari del catasto terreni (ciò sarà meglio descritto nel paragrafo "corrispondenza catastale"). Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (vedi All.3.1) e documentazione fotografica (vedi All.3.7); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	<p>I cespiti, come da accessi peritali eseguiti in unisono al custode nominato, risultano attualmente occupati dalla società **** Omissis **** in virtù di giusto contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Napoli al n. **** Omissis **** con decorrenza a far data dal 01/06/2014 e con scadenza al 31/05/2020 e rinnovo tacito tra le parti per ulteriori altri sei anni. I locali staggiti vengono attualmente utilizzati dalla società conduttrice come sala gioco e Bingo, mentre l'area esterna funge da zona di parcheggio e sosta (Vedi All.2.7).</p>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

