
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marati Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 209/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Giuseppe Iasevoli, 17, piano terra.....	5
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Giuseppe Iasevoli, 13, piano terra.....	5
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Cosimo Miccoli, 138 (traversa n.14), piano seminterrato	5
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Cosimo Miccoli, 138 (traversa n.14)	5
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15

Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Lotto 3	17
Completezza documentazione ex art. 567	17
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Cosimo Miccoli, 138 (traversa n.14), piano seminterrato.....	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Cosimo Miccoli, 138 (traversa n.14)	17
Titolarità	17
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Cosimo Miccoli, 138 (traversa n.14), piano seminterrato.....	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Cosimo Miccoli, 138 (traversa n.14)	18
Confini	18
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Cosimo Miccoli, 138 (traversa n.14), piano seminterrato.....	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Cosimo Miccoli, 138 (traversa n.14)	18
Consistenza	19
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Cosimo Miccoli, 138 (traversa n.14), piano seminterrato.....	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Cosimo Miccoli, 138 (traversa n.14)	19
Cronistoria Dati Catastali	19
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Cosimo Miccoli, 138 (traversa n.14), piano seminterrato.....	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Cosimo Miccoli, 138 (traversa n.14)	20
Dati Catastali	21
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Cosimo Miccoli, 138 (traversa n.14), piano seminterrato.....	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Cosimo Miccoli, 138 (traversa n.14)	21
Precisazioni.....	22
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Cosimo Miccoli, 138 (traversa n.14), piano seminterrato.....	22
Stato conservativo.....	22
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Cosimo Miccoli, 138 (traversa n.14), piano seminterrato.....	22
Parti Comuni.....	22

Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Cosimo Miccoli, 138 (traversa n.14), piano seminterrato.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Cosimo Miccoli, 138 (traversa n.14), piano seminterrato.....	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Cosimo Miccoli, 138 (traversa n.14)	22
Stato di occupazione	23
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Cosimo Miccoli, 138 (traversa n.14), piano seminterrato.....	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Cosimo Miccoli, 138 (traversa n.14)	23
Provenienze Ventennali.....	23
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Cosimo Miccoli, 138 (traversa n.14), piano seminterrato.....	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Cosimo Miccoli, 138 (traversa n.14)	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Cosimo Miccoli, 138 (traversa n.14), piano seminterrato.....	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Cosimo Miccoli, 138 (traversa n.14)	27
Normativa urbanistica.....	27
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Cosimo Miccoli, 138 (traversa n.14), piano seminterrato.....	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Cosimo Miccoli, 138 (traversa n.14)	27
Regolarità edilizia.....	28
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Cosimo Miccoli, 138 (traversa n.14), piano seminterrato.....	28
Stima / Formazione lotti	28
Lotto 1	28
Lotto 2	29
Lotto 3	30
Riserve e particolarità da segnalare	32
Riepilogo bando d'asta.....	33
Lotto 1	33
Lotto 2	33
Lotto 3	33

INCARICO

In data 30/03/2022, il sottoscritto Ing. Marati Diego, con studio in Via R. Bracco, 3 - 80013 - Casalnuovo di Napoli (NA), email diegomarati@libero.it, PEC diego.marati@ordingna.it, Tel. 340 2680605, Fax 0818843899, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/04/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Giuseppe Iasevoli, 17, piano terra
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Giuseppe Iasevoli, 13, piano terra
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Cosimo Miccoli, 138 (traversa n.14), piano seminterrato
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Cosimo Miccoli, 138 (traversa n.14)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A POMIGLIANO D'ARCO (NA) - VIA GIUSEPPE IASEVOLI, 17, PIANO TERRA

Locale commerciale al piano terra, di circa 93 mq (superficie convenzionale), sito in zona centrale. L'unità immobiliare risulta essere in scarse condizioni manutentive e richiede lavori di ammodernamento.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A POMIGLIANO D'ARCO (NA) - VIA GIUSEPPE IASEVOLI, 13, PIANO TERRA

Locale commerciale al piano terra, di circa 81 mq (superficie convenzionale), sito in zona centrale ed in buone condizioni manutentive.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A POMIGLIANO D'ARCO (NA) - VIA COSIMO MICCOLI, 138 (TRAVERSA N.14), PIANO SEMINTERRATO

Deposito al piano seminterrato, di circa 454 mq (superficie convenzionale), dotato di accesso carrabile ed in discrete condizioni manutentive.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POMIGLIANO D'ARCO (NA) - VIA COSIMO MICCOLI, 138 (TRAVERSA N.14)

Area scoperta, di circa 69 mq (superficie catastale), adibita a viale di accesso privato.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Giuseppe Iasevoli, 17, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta depositata, agli atti della procedura, certificazione Notarile Ipo-Catastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare in esame confina ad OVEST con via G. Iasevoli (da cui ha accesso) e con altre porzioni immobiliari non oggetto di pignoramento sui restanti lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	78,05 mq	93,09 mq	1	93,09 mq	2,68 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				93,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,09 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata in accordo alle istruzioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (in conformità al D.P.R. n.138/1998).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 03/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 388, Sub. 10 Categoria C1 Cl.5, Cons. 82 mq Rendita € 2.536,73 Piano T
Dal 03/10/2006 al 07/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 388, Sub. 10 Categoria C1 Cl.5, Cons. 82 mq Rendita € 2.536,73 Piano T
Dal 07/07/2012 al 28/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 388, Sub. 10 Categoria C1 Cl.5, Cons. 82 mq Rendita € 2.536,73 Piano T
Dal 28/07/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 388, Sub. 10 Categoria C1 Cl.5, Cons. 82 mq Rendita € 2.536,73 Piano T
Dal 09/11/2015 al 02/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 388, Sub. 10 Categoria C1 Cl.5, Cons. 82 mq Superficie catastale 91 mq Rendita € 2.536,73 Piano T

Si rileva che l'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	388	10		C1	5	82 mq	91 mq	2536,73 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi differisce dalla planimetria agli atti del catasto per la distribuzione degli spazi interni e per la presenza di una finestra sulla parete SUD (non presente in planimetria).

Sono stati decurtati, dal valore di stima, i costi per il necessario aggiornamento catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, inutilizzata da anni, risulta essere in scarse condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare gode dei proporzionali diritti di comproprietà (previsti dall'art. 1117 c.c.) sulle parti comuni del fabbricato di cui è parte; essendo tale porzione immobiliare inserita in un contesto condominiale, si rimanda al regolamento di condominio per una esatta descrizione delle "COSE COMUNI" e del loro utilizzo (Cfr. Allegato 9 - Documentazione condominiale).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano Usi Civici gravanti sui beni staggiti (Cfr. Allegato 8 - Certificazione relativa agli Usi Civici).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare in oggetto risulta libera ed inutilizzata da anni. Si rileva, tuttavia, che gli identificativi catastali della suddetta unità immobiliare (censita in C.F. al foglio 4, particella 388, subalterno 10) risultano essere stati erroneamente indicati nel contratto di locazione sottoscritto dal conduttore dell'unità distinta col subalterno 11 (anch'essa oggetto di pignoramento), registrato in data 08/07/2015 ed avente durata di anni 15, con inizio dal 10/06/2015 e termine al 09/06/2030 (Cfr. Allegato 10 - Contratto di locazione del 10/06/2015).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/1987 al 03/10/2006	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Napoli - Quinta Sezione Civile - Espropriazioni	20/05/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	03/06/1987	14815	11537

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/10/2006 al 07/07/2012	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/10/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	15/09/2008	48475	31226
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro - Casoria	02/10/2007	772	45
Dal 07/07/2012 al 28/07/2012	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lallo Giuseppe	07/07/2012	87931	14438
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	10/07/2012	28834	22169
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lallo Giuseppe	28/07/2012	88041	14498
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	31/07/2012	32692	25307
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Nola	30/07/2012	1974	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si rileva che i confini descritti nel decreto di trasferimento del 20/05/1987 risultano essere incompatibili con quanto indicato nella planimetria catastale del suddetto immobile, nella quale, tale unità è rappresentata come l'ultima del fabbricato sul confine SUD.

Circa la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento, si rileva che l'accettazione tacita dell'eredità della Sig.ra **** Omissis ****, da parte dei Sigg. **** Omissis ****, risulta trascritta nei pubblici Registri Immobiliari di Napoli 2, in data 05/06/2012, ai NN. 23258/17829.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 03/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Napoli 2 il 15/03/2013

Reg. gen. 11588 - Reg. part. 8623

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Si precisa che la suddetta domanda giudiziale ha per oggetto la declaratoria di inefficacia, nei confronti di **** Omissis ****, dell'atto di compravendita per Notaio Lallo Giuseppe del 28/07/2012 rep. 88041/14498, trascritto il 31/07/2012 ai NN. 32692/25307.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Napoli 2 il 30/11/2021

Reg. gen. 58818 - Reg. part. 43460

Quota: 1/1 del diritto di proprietà

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

In accordo al vigente Piano Urbanistico Comunale (componente strutturale), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 28/06/2022, gli immobili pignorati ricadono in "Ambito della città consolidata".

Si rimanda alla Norme Tecniche di Attuazione, pubblicate sulla pagina web istituzionale del Comune di Pomigliano d'Arco (NA), per tutte le prescrizioni di zona.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare in esame risulta essere stato realizzato dalla Società Immobiliare del Sud S.r.l. in forza della Licenza Edilizia n. 61 del 16/01/1968 (pratica n.16) e successiva variante n. 528 del 22/08/1968 (pratica n. 627). Entrambe le suddette pratiche edilizie, tuttavia, risultano irreperibili nell'archivio tecnico comunale (Cfr. Allegato 4.1 - Attestazione relativa all'irreperibilità di tale documentazione).

Per gli immobili pignorati non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità e/o abitabilità.

Attesa la completa irreperibilità dei titoli abilitativi afferenti gli immobili in esame, lo scrivente esperto stimatore precisa (ed avverte i potenziali acquirenti) di non aver potuto procedere ad alcuna verifica e/o accertamento circa la regolarità edilizia di tali porzioni immobiliari.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 120,00

La porzione immobiliare in esame è parte di un contesto condominiale amministrato dal Sig. **** Omissis ****. Dalla documentazione acquisita dallo scrivente, aggiornata al 11/10/2023, emerge che:

- per l'unità immobiliare in oggetto (i cui millesimi di proprietà risultano essere pari a 21,86) i costi condominiali ordinari ammontano ad Euro 10,00/mese e non sussistono oneri insoluti;
- al momento, non vi sono lavori straordinari deliberati dal condominio;
- risulta un Decreto Ingiuntivo (a carico del condominio), per Euro 14.921,18 oltre interessi, a favore della ditta **** Omissis ****;
- risulta un Atto di Precetto (a carico del condominio), per un totale di Euro 4.375,83, a favore dell'Avv. **** Omissis ****.

Si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione di stima per tutti i dettagli circa la gestione condominiale (Cfr. Allegato 9 - Documentazione condominiale).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Giuseppe Iasevoli, 13, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta depositata, agli atti della procedura, certificazione Notarile Ipo-Catastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare in esame confina ad OVEST con via G. Iasevoli (da cui ha accesso) e con altre porzioni immobiliari non oggetto di pignoramento sui restanti lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	72,50 mq	81,21 mq	1	81,21 mq	2,91 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				81,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata in accordo alle istruzioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (in conformità al D.P.R. n.138/1998).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/07/2007 al 28/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 388, Sub. 11 Categoria C1 Cl.5, Cons. 74 mq Rendita € 2.289,25 Piano T

Dal 28/07/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 388, Sub. 11 Categoria C1 Cl.5, Cons. 74 mq Rendita € 2.289,25 Piano T
Dal 09/11/2015 al 02/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 388, Sub. 11 Categoria C1 Cl.5, Cons. 74 mq Superficie catastale 76 mq Rendita € 2.289,25 Piano T

Si rileva che l'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	388	11		C1	5	74 mq	76 mq	2289,25 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi differisce dalla planimetria agli atti del catasto per la distribuzione degli spazi interni.

Sono stati decurtati, dal valore di stima, i costi per il necessario aggiornamento catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta essere in buone condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare gode dei proporzionali diritti di comproprietà (previsti dall'art. 1117 c.c.) sulle parti comuni del fabbricato di cui è parte; essendo tale porzione immobiliare inserita in un contesto condominiale, si rimanda al regolamento di condominio per una esatta descrizione delle "COSE COMUNI" e del loro utilizzo (Cfr. Allegato 9 - Documentazione condominiale).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano Usi Civici gravanti sui beni staggiti (Cfr. Allegato 8 - Certificazione relativa agli Usi Civici).

STATO DI OCCUPAZIONE

La porzione immobiliare in oggetto risulta occupata dal Dott. **** Omissis **** in virtù di contratto di locazione registrato in data 08/07/2015 ed avente durata di anni 15, con inizio dal 10/06/2015 e termine al 09/06/2030; si rileva, tuttavia, che gli identificativi catastali indicati nel suddetto contratto di locazione risultano errati perché afferenti una diversa unità immobiliare, censita in C.F. al foglio 4, particella 388, subalterno 10 (Cfr. Allegato 10 - Contratto di locazione del 10/06/2015).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/06/1977 al 28/07/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Jannitti Maria Rosaria	09/06/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	05/07/1977	14773	12950
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lallo Giuseppe	28/07/2012	88041	14498
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	31/07/2012	32692	25307
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Nola	30/07/2012	1974	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si segnala che i confini indicati nell'atto di compravendita per Notaio Jannitti Maria Grazia del 09/06/1977 risultano essere incompatibili con quanto rappresentato nella planimetria catastale del suddetto immobile, per il quale, al confine SUD, è riportata un'altra unità immobiliare del medesimo fabbricato piuttosto che immobili appartenenti a soggetti terzi.

Circa la continuità delle trascrizioni, si rileva che con l'atto di compravendita per Notaio Maria Grazia Jannitti del 09/06/1977 (trascritto a Napoli 2 il 05/07/1977 ai NN.14773/12950) il Sig. **** Omissis **** acquistò l'unità immobiliare in oggetto in regime di comunione legale dei beni con la Sir.ra **** Omissis ****; il suddetto bene, successivamente trasferito al Sig. **** Omissis **** con atto di compravendita per Notaio Lallo Giuseppe del 28/07/2012 rep. 88041, pertanto, non risultava essere di proprietà esclusiva del Sig. **** Omissis **** al momento della sua vendita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 04/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Napoli 2 il 15/03/2013
Reg. gen. 11588 - Reg. part. 8623
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Si precisa che la suddetta domanda giudiziale ha per oggetto la declaratoria di inefficacia, nei confronti di **** Omissis ****, dell'atto di compravendita per Notaio Lallo Giuseppe del 28/07/2012 rep. 88041/14498, trascritto il 31/07/2012 ai NN. 32692/25307.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Napoli 2 il 30/11/2021
Reg. gen. 58818 - Reg. part. 43460
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

In accordo al vigente Piano Urbanistico Comunale (componente strutturale), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 28/06/2022, gli immobili pignorati ricadono in "Ambito della città consolidata".

Si rimanda alla Norme Tecniche di Attuazione, pubblicate sulla pagina web istituzionale del Comune di Pomigliano d'Arco (NA), per tutte le prescrizioni di zona.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare in esame risulta essere stato realizzato dalla Società Immobiliare del Sud S.r.l. in forza della Licenza Edilizia n. 61 del 16/01/1968 (pratica n.16) e successiva variante n. 528 del 22/08/1968 (pratica n. 627). Entrambe le suddette pratiche edilizie, tuttavia, risultano irreperibili nell'archivio tecnico comunale (Cfr. Allegato 4.1 - Attestazione relativa all'irreperibilità di tale documentazione).

Per gli immobili pignorati non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità e/o abitabilità.

Attesa la completa irreperibilità dei titoli abilitativi afferenti gli immobili in esame, lo scrivente esperto stimatore precisa (ed avverte i potenziali acquirenti) di non aver potuto procedere ad alcuna verifica e/o accertamento circa la regolarità edilizia di tale porzione immobiliare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 120,00

La porzione immobiliare in esame è parte di un contesto condominiale amministrato dal Sig. **** Omissis ****. Dalla documentazione acquisita dallo scrivente, aggiornata al 11/10/2023, emerge che:

- per l'unità immobiliare in oggetto (i cui millesimi di proprietà risultano essere pari a 21,28) i costi condominiali ordinari ammontano ad Euro 10,00/mese e non sussistono oneri insoluti;
- al momento, non vi sono lavori straordinari deliberati dal condominio;
- risulta un Decreto Ingiuntivo (a carico del condominio), per Euro 14.921,18 oltre interessi, a favore della ditta **** Omissis ****;
- risulta un Atto di Precetto (a carico del condominio), per un totale di Euro 4.375,83, a favore dell'Avv. **** Omissis ****.

Si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione di stima per tutti i dettagli circa la gestione condominiale (Cfr. Allegato 9 - Documentazione condominiale).

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Cosimo Miccoli, 138 (traversa n.14), piano seminterrato
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Cosimo Miccoli, 138 (traversa n.14)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A POMIGLIANO D'ARCO (NA) - VIA COSIMO MICCOLI, 138 (TRAVERSA N.14), PIANO SEMINTERRATO

Risulta depositata, agli atti della procedura, certificazione Notarile Ipo-Catastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POMIGLIANO D'ARCO (NA) - VIA COSIMO MICCOLI, 138 (TRAVERSA N.14)

Risulta depositata, agli atti della procedura, certificazione Notarile Ipo-Catastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A POMIGLIANO D'ARCO (NA) - VIA COSIMO MICCOLI, 138 (TRAVERSA N.14), PIANO SEMINTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POMIGLIANO D'ARCO (NA) - VIA COSIMO MICCOLI, 138 (TRAVERSA N.14)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/8)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 3/8)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/8)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/8)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/8)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A POMIGLIANO D'ARCO (NA) - VIA COSIMO MICCOLI, 138 (TRAVERSA N.14), PIANO SEMINTERRATO

La porzione immobiliare in oggetto confina:

- a NORD, con il viale di accesso distinto in Catasto al foglio 4, particella 1103;
- ad EST, con gli immobili insistenti sulla particella catastale 1623 del foglio 4;
- ad OVEST, con gli immobili insistenti sulla particella catastale 757 del foglio 4.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POMIGLIANO D'ARCO (NA) - VIA COSIMO MICCOLI, 138 (TRAVERSA N.14)

La porzione immobiliare in oggetto confina:

- a NORD, con le particelle distinte in Catasto ai nn. 1613 e 102 del foglio 4;
- a SUD, con la particella 1102 del foglio 4;
- ad OVEST, con la particella 757 del foglio 4;

- ad EST, con la particella 104 del foglio 4.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A POMIGLIANO D'ARCO (NA) - VIA COSIMO MICCOLI, 138 (TRAVERSA N.14), PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	420,77 mq	453,67 mq	1	453,67 mq	3,81 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				453,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				453,67 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata in accordo alle istruzioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (in conformità al D.P.R. n.138/1998).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POMIGLIANO D'ARCO (NA) - VIA COSIMO MICCOLI, 138 (TRAVERSA N.14)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Viale di accesso	69,00 mq	69,00 mq	1	69,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				69,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A POMIGLIANO D'ARCO (NA) - VIA COSIMO MICCOLI, 138 (TRAVERSA N.14), PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/1993 al 03/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1102, Sub. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 434 Rendita € 1.098,30

		Piano S1
Dal 03/10/2006 al 07/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1102, Sub. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 434 Rendita € 1.098,30 Piano S1
Dal 07/07/2012 al 28/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1102, Sub. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 434 Rendita € 1.098,30 Piano S1
Dal 28/07/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1102, Sub. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 434 Rendita € 1.098,30 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 02/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1102, Sub. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 434 Superficie catastale 452 mq Rendita € 1.098,30 Piano S1

Si rileva che l'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POMIGLIANO D'ARCO (NA) - VIA COSIMO MICCOLI, 138 (TRAVERSA N.14)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/1985 al 28/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 1103 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 00 69 Reddito dominicale € 2,01 Reddito agrario € 0,43
Dal 28/07/2012 al 02/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 1103 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 00 69 Reddito dominicale € 2,01 Reddito agrario € 0,43

Si rileva che gli attuali titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A POMIGLIANO D'ARCO (NA) - VIA COSIMO MICCOLI, 138 (TRAVERSA N.14), PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1102	5		C6	2	434	452 mq	1098,3 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi differisce dalla planimetria agli atti del catasto per la distribuzione e l'altezza utile degli spazi interni.

Sono stati decurtati, dal valore di stima, i costi per i necessari aggiornamenti catastali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POMIGLIANO D'ARCO (NA) - VIA COSIMO MICCOLI, 138 (TRAVERSA N.14)

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
4	1103				Seminativo arborato irriguo	1	00 00 69 mq	2,01 €	0,43 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La particella in oggetto, diversamente da quanto risultante agli atti del catasto, è un'area urbana costituente il viale di accesso ai fabbricati insistenti sulle particelle catastali n. 1102 e n. 757 del foglio 4.

Sono stati decurtati, dal valore di stima, i costi per il necessario aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A POMIGLIANO D'ARCO (NA) - VIA COSIMO MICCOLI, 138 (TRAVERSA N.14), PIANO SEMINTERRATO

Si precisa che l'unità immobiliare in esame, in accordo ai titoli abilitativi, è destinata a "LOCALE DI SGOMBERO" e non può, pertanto, essere utilizzata come autorimessa. Si prevede la rettifica dell'attuale categoria catastale (C/6 - Rimesse per autoveicoli ed imbarcazioni).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A POMIGLIANO D'ARCO (NA) - VIA COSIMO MICCOLI, 138 (TRAVERSA N.14), PIANO SEMINTERRATO

L'unità immobiliare risulta essere in discreto stato manutentivo.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A POMIGLIANO D'ARCO (NA) - VIA COSIMO MICCOLI, 138 (TRAVERSA N.14), PIANO SEMINTERRATO

L'unità immobiliare gode dei proporzionali diritti di comproprietà (previsti dall'art. 1117 c.c.) sulle parti comuni del fabbricato di cui è parte.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A POMIGLIANO D'ARCO (NA) - VIA COSIMO MICCOLI, 138 (TRAVERSA N.14), PIANO SEMINTERRATO

Si rileva, all'interno dell'unità immobiliare in oggetto, la presenza di impianti tecnologici (compresi i misuratori dei consumi idrici) al servizio delle porzioni immobiliari poste ai piani superiori (Cfr. Allegato 2.3 - Documentazione fotografica).

Non risultano Usi Civici gravanti sui beni staggiti (Cfr. Allegato 8 - Certificazione relativa agli Usi Civici).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POMIGLIANO D'ARCO (NA) - VIA COSIMO MICCOLI, 138 (TRAVERSA N.14)

Non risultano Usi Civici gravanti sui beni staggiti (Cfr. Allegato 8 - Certificazione relativa agli Usi Civici).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A POMIGLIANO D'ARCO (NA) - VIA COSIMO MICCOLI, 138 (TRAVERSA N.14), PIANO SEMINTERRATO

L'immobile risulta essere nella materiale disponibilità del Sig. **** Omissis ****.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POMIGLIANO D'ARCO (NA) - VIA COSIMO MICCOLI, 138 (TRAVERSA N.14)

L'immobile costituisce un viale di accesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A POMIGLIANO D'ARCO (NA) - VIA COSIMO MICCOLI, 138 (TRAVERSA N.14), PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/1982 al 07/06/1985	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Scarnecchia Alessandro	11/02/1982	6849	443
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	11/03/1982	6895	5871
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro Atti Pubblici - Napoli	24/02/1982		
Dal 07/06/1985 al 03/10/2006	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Caprioli Raffaele Luigi	07/06/1985	6996	2448
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	12/06/1984	15183	12520
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro	14/06/1985	10394	A

		Atti Pubblici - Napoli			
Dal 03/10/2006 al 07/07/2012	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/10/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	15/09/2008	48475	31226
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro - Casoria	02/10/2007	772	45
Dal 07/07/2012 al 28/07/2012	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lallo Giuseppe	07/07/2012	87931	14438
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	10/07/2012	28834	22169
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lallo Giuseppe	28/07/2012	88041	14498
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	31/07/2012	32692	25307
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Nola	30/07/2012	1974	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Circa la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento, si rileva che l'accettazione tacita dell'eredità della Sig.ra **** Omissis ****, da parte dei Sigg. ****

Omissis ****, risulta trascritta nei pubblici Registri Immobiliari di Napoli 2, in data 05/06/2012, ai NN. 23258/17829.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POMIGLIANO D'ARCO (NA) - VIA COSIMO MICCOLI, 138 (TRAVERSA N.14)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/1982 al 07/06/1985	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Scarnecchia Alessandro	11/02/1982	6849	443
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	11/03/1982	6895	5871
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro Atti Pubblici - Napoli	24/02/1982				
Dal 07/06/1985 al 03/10/2006	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Caprioli Raffaele Luigi	07/06/1985	6996	2448
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	12/06/1984	15183	12520
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro Atti Pubblici - Napoli	14/06/1985	10394	A		
Dal 03/10/2006 al 07/07/2012	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/10/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	15/09/2008	48475	31226
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro -	02/10/2007	772	45		

		Casoria			
Dal 07/07/2012 al 28/07/2012	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lallo Giuseppe	07/07/2012	87931	14438
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	10/07/2012	28834	22169
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lallo Giuseppe	28/07/2012	88041	14498
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	31/07/2012	32692	25307
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Nola	30/07/2012	1974	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Circa la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento, si rileva che l'accettazione tacita dell'eredità della Sig.ra **** Omissis ****, da parte dei Sigg. **** Omissis ****, risulta trascritta nei pubblici Registri Immobiliari di Napoli 2, in data 05/06/2012, ai NN. 23258/17829.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A POMIGLIANO D'ARCO (NA) - VIA COSIMO MICCOLI, 138 (TRAVERSA N.14), PIANO SEMINTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 04/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Napoli 2 il 15/03/2013

Reg. gen. 11588 - Reg. part. 8623

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Si precisa che la suddetta domanda giudiziale ha per oggetto la declaratoria di inefficacia, nei confronti di **** Omissis ****, dell'atto di compravendita per Notaio Lallo Giuseppe del 28/07/2012 rep. 88041/14498, trascritto il 31/07/2012 ai NN. 32692/25307.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Napoli 2 il 30/11/2021

Reg. gen. 58818 - Reg. part. 43460

Quota: 1/1 del diritto di proprietà

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POMIGLIANO D'ARCO (NA) - VIA COSIMO MICCOLI, 138 (TRAVERSA N.14)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 04/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Napoli 2 il 30/11/2021

Reg. gen. 58818 - Reg. part. 43460

Quota: 1/8 del diritto di proprietà

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A POMIGLIANO D'ARCO (NA) - VIA COSIMO MICCOLI, 138 (TRAVERSA N.14), PIANO SEMINTERRATO

In accordo al vigente Piano Urbanistico Comunale (componente strutturale), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 28/06/2022, gli immobili pignorati ricadono in "Ambito della città consolidata".

Si rimanda alla Norme Tecniche di Attuazione, pubblicate sulla pagina web istituzionale del Comune di Pomigliano d'Arco (NA), per tutte le prescrizioni di zona.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POMIGLIANO D'ARCO (NA) - VIA COSIMO MICCOLI, 138 (TRAVERSA N.14)

In accordo al vigente Piano Urbanistico Comunale (componente strutturale), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 28/06/2022, gli immobili pignorati ricadono in "Ambito della città consolidata".

Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica, allegato alla presente relazione, per le relative prescrizioni di zona (Cfr. Allegato 4.2).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A POMIGLIANO D'ARCO (NA) - VIA COSIMO MICCOLI, 138 (TRAVERSA N.14), PIANO SEMINTERRATO

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in esame risulta essere stato edificato in virtù della Concessione Edilizia N.117/1983 e successiva variante N.053 del 12/06/1987; per le difformità al piano seminterrato (consistenti in "apertura ed ampliamento di lumi ingredienti") risulta rilasciata, inoltre, Concessione Edilizia in sanatoria N. 91/724.

Relativamente alla porzione immobiliare oggetto di pignoramento, si rileva che lo stato dei luoghi differisce dai grafici allegati alla Concessione Edilizia N.91/724 per i seguenti aspetti:

- l'altezza utile interna (pari a circa 3,81 metri) è maggiore di quella prevista (3,65 metri). Tale circostanza risulta dipendere da una differente quota del piano di calpestio;
- la muratura perimetrale, in corrispondenza della porta di accesso carrabile, risulta traslata (di circa un metro) verso l'interno del locale, con conseguente riduzione di volumetria;
- la muratura perimetrale, nella parte a SUD-OVEST, risulta traslata (di circa 70 cm) verso l'interno del locale, con conseguente riduzione di volumetria.

Si prevede la regolarizzazione, in sanatoria, delle suddette difformità.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Giuseppe Iasevoli, 17, piano terra
Locale commerciale al piano terra, di circa 93 mq (superficie convenzionale), sito in zona centrale. L'unità immobiliare risulta essere in scarse condizioni manutentive e richiede lavori di ammodernamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 388, Sub. 10, Categoria C1. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 160.601,66
Il valore di mercato dei beni pignorati è stato determinato per "comparazione diretta" mediante il confronto con immobili simili, tenendo conto dello stato manutentivo, dell'ubicazione, delle caratteristiche e peculiarità della zona, della facilità di raggiungimento e della sussistenza di eventuali vincoli e/o servitù. Il valore di mercato unitario è stato

determinato mediando i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) con quelli, per la stessa tipologia di immobili e nella stessa area, pubblicati da aziende operanti nel settore immobiliare. L'insieme dei suddetti elementi, tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore da attribuire agli immobili oggetto di pignoramento. Di seguito, i dati di stima:

- Valore di mercato medio fornito dall'O.M.I.: 1.525,00 €/mq;
- Valore di mercato medio ricavato dagli annunci di agenzie immobiliari (N.3): 1.925,45 €/mq;
- Valore di mercato unitario stimato: 1.725,23 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Pomigliano d'Arco (NA) - via Giuseppe Iasevoli, 17, piano terra	93,09 mq	1.725,23 €/mq	€ 160.601,66	100,00%	€ 160.601,66
				Valore di stima:	€ 160.601,66

Valore di stima: € 160.601,66

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza di garanzie per vizi dei beni venduti (considerata anche l'impossibilità di verificare la regolarità edilizia degli stessi)	15,00	%
Deprezzamento per le scarse condizioni manutentive degli immobili, che necessitano di imprescindibili lavori di ammodernamento	10,00	%
Costi da sostenere per i necessari aggiornamenti catastali	1000,00	€

Valore finale di stima: € 119.451,25

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Giuseppe Iasevoli, 13, piano terra
Locale commerciale al piano terra, di circa 81 mq (superficie convenzionale), sito in zona centrale ed in buone condizioni manutentive. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 388, Sub. 11, Categoria C1. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 140.105,93
Il valore di mercato dei beni pignorati è stato determinato per "comparazione diretta" mediante il confronto con immobili simili, tenendo conto dello stato manutentivo, dell'ubicazione, delle caratteristiche e peculiarità della zona, della facilità di raggiungimento e

della sussistenza di eventuali vincoli e/o servitù. Il valore di mercato unitario è stato determinato mediando i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) con quelli, per la stessa tipologia di immobili e nella stessa area, pubblicati da aziende operanti nel settore immobiliare. L'insieme dei suddetti elementi, tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore da attribuire agli immobili oggetto di pignoramento. Di seguito, i dati di stima:

- Valore di mercato medio fornito dall'O.M.I.: 1.525,00 €/mq;
- Valore di mercato medio ricavato dagli annunci di agenzie immobiliari (N.3): 1.925,45 €/mq;
- Valore di mercato unitario stimato: 1.725,23 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Pomigliano d'Arco (NA) - via Giuseppe Iasevoli, 13, piano terra	81,21 mq	1.725,23 €/mq	€ 140.105,93	100,00%	€ 140.105,93
Valore di stima:					€ 140.105,93

Valore di stima: € 140.105,93

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza di garanzie per vizi dei beni venduti (considerata anche l'impossibilità di verificare la regolarità edilizia degli stessi)	15,00	%
Deprezzamento applicato in quanto gli immobili risultano essere attualmente occupati	5,00	%
Costi da sostenere per i necessari aggiornamenti catastali	1000,00	€

Valore finale di stima: € 111.084,74

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Cosimo Miccoli, 138 (traversa n.14), piano seminterrato
Deposito al piano seminterrato, di circa 454 mq (superficie convenzionale), dotato di accesso carrabile ed in discrete condizioni manutentive. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1102, Sub. 5, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 440.436,45
Il valore di mercato dei beni pignorati è stato determinato per "comparazione diretta" mediante il confronto con immobili simili, tenendo conto dello stato manutentivo, dell'ubicazione, delle caratteristiche e peculiarità della zona, della facilità di raggiungimento e della sussistenza di eventuali vincoli e/o servitù. Il valore di mercato unitario è stato

determinato mediando i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) con quelli, per la stessa tipologia di immobili e nella stessa area, pubblicati da aziende operanti nel settore immobiliare. L'insieme dei suddetti elementi, tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore da attribuire agli immobili oggetto di pignoramento. Di seguito, i dati di stima:

- Valore di mercato medio fornito dall'O.M.I.: 1.075,00 €/mq;
- Valore di mercato medio ricavato dagli annunci di agenzie immobiliari (N.2): 866,67 €/mq;
- Valore di mercato unitario stimato: 970,83 €/mq.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Cosimo Miccoli, 138 (traversa n.14)
Area scoperta, di circa 69 mq (superficie catastale), adibita a viale di accesso privato. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1103, Qualità Seminativo arborato irriguo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/8). L'area in oggetto costituisce il viale di accesso ai fabbricati insistenti sulle particelle catastali n. 1102 e n. 757 del foglio 4 ed è priva, pertanto, di un proprio valore di mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Deposito Pomigliano d'Arco (NA) - via Cosimo Miccoli, 138 (traversa n.14), piano seminterrato	453,67 mq	970,83 €/mq	€ 440.436,45	100,00%	€ 440.436,45
Bene N° 4 - Terreno Pomigliano d'Arco (NA) - via Cosimo Miccoli, 138 (traversa n.14)	69,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	12,50%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 440.436,45

Valore di stima: € 440.436,45

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza di garanzie per vizi dei beni venduti	5,00	%
Costi da sostenere per la regolarizzazione, in sanatoria, delle difformità edilizie rilevate al Bene N.3 (Cfr. paragrafo "regolarità edilizia")	5000,00	€
Costi da sostenere per i necessari aggiornamenti catastali	1600,00	€
Deprezzamento per la presenza, all'interno del Bene N.3, dei misuratori dei consumi idrici al servizio di altre porzioni immobiliari	5,00	%

Valore finale di stima: € 389.792,81

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Relativamente ai beni costituenti il Lotto N.3, si segnala che la strada di accesso su via Miccoli risulta insistere su suoli non demaniali ed appartenenti a soggetti terzi (tali aree urbane sono censite in Catasto al foglio 4, particelle n.102 e n.758).

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

Casalnuovo di Napoli, li 18/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Marati Diego

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Altri allegati - Grafici di rilievo
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione edilizia
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione catastale ed ipotecaria
- ✓ N° 6 Altri allegati - Titoli di provenienza
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione anagrafica e Stato Civile
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificazione relativa agli Usi Civici
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione condominiale
- ✓ N° 10 Altri allegati - Contratti di locazione
- ✓ N° 11 Altri allegati - Osservazioni alla versione "preliminare" della relazione di stima e relative valutazioni

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Giuseppe Iasevoli, 17, piano terra
Locale commerciale al piano terra, di circa 93 mq (superficie convenzionale), sito in zona centrale. L'unità immobiliare risulta essere in scarse condizioni manutentive e richiede lavori di ammodernamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 388, Sub. 10, Categoria C1. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: In accordo al vigente Piano Urbanistico Comunale (componente strutturale), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 28/06/2022, gli immobili pignorati ricadono in "Ambito della città consolidata". Si rimanda alla Norme Tecniche di Attuazione, pubblicate sulla pagina web istituzionale del Comune di Pomigliano d'Arco (NA), per tutte le prescrizioni di zona.

Prezzo base d'asta: € 119.451,25

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Giuseppe Iasevoli, 13, piano terra
Locale commerciale al piano terra, di circa 81 mq (superficie convenzionale), sito in zona centrale ed in buone condizioni manutentive. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 388, Sub. 11, Categoria C1. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: In accordo al vigente Piano Urbanistico Comunale (componente strutturale), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 28/06/2022, gli immobili pignorati ricadono in "Ambito della città consolidata". Si rimanda alla Norme Tecniche di Attuazione, pubblicate sulla pagina web istituzionale del Comune di Pomigliano d'Arco (NA), per tutte le prescrizioni di zona.

Prezzo base d'asta: € 111.084,74

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Cosimo Miccoli, 138 (traversa n.14), piano seminterrato
Deposito al piano seminterrato, di circa 454 mq (superficie convenzionale), dotato di accesso carrabile ed in discrete condizioni manutentive. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1102, Sub. 5, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: In accordo al vigente Piano Urbanistico Comunale (componente strutturale), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 28/06/2022, gli immobili pignorati ricadono in "Ambito della città consolidata". Si rimanda alla Norme Tecniche di Attuazione, pubblicate sulla pagina web istituzionale del Comune di Pomigliano d'Arco (NA), per tutte le prescrizioni di zona.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - via Cosimo Miccoli, 138 (traversa n.14)

Area scoperta, di circa 69 mq (superficie catastale), adibita a viale di accesso privato. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1103, Qualità Seminativo arborato irriguo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/8). Destinazione urbanistica: In accordo al vigente Piano Urbanistico Comunale (componente strutturale), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 28/06/2022, gli immobili pignorati ricadono in "Ambito della città consolidata". Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica, allegato alla presente relazione, per le relative prescrizioni di zona (Cfr. Allegato 4.2).

Prezzo base d'asta: € 389.792,81