TRIBUNALE DI NOLA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N°134/23 + 76/24 + 213/24 R.G.E.

Creditore Procedente: Omissis

Debitore Esecutato: Omissis

Creditore Iscritto: Omissis

LOTTO UNICO

Proprietà Superficiaria per 30 anni + 10 anni con rinnovo automatico – Impianto di distribuzione carburante con la pensilina, il piazzale, il box carro bombolaio per la distribuzione del metano, il fabbricato con due piani fuori terra ed un piano seminterrato in Acerra, via Giuseppe Di Vittorio snc

N.C.E.U. – Foglio 42 Particella 3172, Sub 2

N.C.E.U. – Foglio 42 Particella 3172, Sub 3

N.C.E.U. – Foglio 42 Particella 3172, Sub 4

N.C.E.U. – Foglio 42 Particella 3172, Sub 5

G.E. Dr. GENNARO BEATRICE

L'Esperto Stimatore

Dr. Ing. Enrico Rossetti

S.S. 87 Sannitica n°77

81100 Vaccheria - Caserta

Tel/fax 08231542355

Cell. 3392151953

E-mail ingenricorossetti@libero.it

P.E.C. enrico.rossetti@ordingce.it

Novembre 2025

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Rossetti Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare n.134/23 + 76/24 + 213/24 del R.G.E.

promossa da

Omissis

contro

Omissis

SOMMARIO

Sommario **2**
Incarico **4**
Premessa **4**
Precisazione **5**
Lotto unico **6**
Descrizione 7
Completezza documentazione ex art. 567 8
Titolarità 8
Confini 8
Consistenza 8
Cronistoria Dati Catastali sub 2 10
Cronistoria Dati Catastali sub 3 11
Cronistoria Dati Catastali sub 4 11
Cronistoria Dati Catastali sub 5 12
Dati Catastali 12
Precisazioni 13
Patti 13
Condizioni 13
Parti Comuni 13
Servitù, censo, livello, usi civici 14
Caratteristiche costruttive prevalenti 14
Stato di occupazione 15
Provenienze Ventennali 15
Formalità pregiudizievoli 16

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

Normativa urbanistica 17
Regolarità edilizia 18
Vincoli od oneri condominiali 18
Stima / Formazione lotti 19
Lotto unico 23
Stima del valore di costo del costruito e stima del diritto di superficie 24
Adeguamenti e correzione della stima 28
Prezzo base d'asta 28
Riserve e particolarità da segnalare 29
Elenco allegati 30
Riepilogo bando d'asta 32
Lotto unico 32
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare n.134/23 + 76/24 + 213/24 del R.G.E. 34
Lotto unico - Prezzo a base d'asta: € 1.195.000,00 34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 36

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

INCARICO

Con udienza del 14/12/2023, il sottoscritto Ing. Rossetti Enrico, email enrico.rossetti@ordingce.it, PEC enrico.rossetti@ordingce.it, Tel. 0823 15 42 355, Fax 0823 15 42 355, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott.ssa Roberta Guardasole presso il Tribunale di Nola.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N°1** – Proprietà Superficiaria per 30 anni + 10 anni con rinnovo automatico dell'impianto di distribuzione carburante con la pensilina, il piazzale e box carro bombolaio per la distribuzione del metano in Acerra alla via Giuseppe Di Vittorio snc - f. 42 - p.lla 3172 - sub 2;

- **Bene N°2** – Proprietà Superficiaria per 30 anni + 10 anni con rinnovo automatico del locale commerciale al piano rialzato in Acerra alla via Giuseppe Di Vittorio snc - f. 42 - p.lla 3172 - sub 3;

- **Bene N°3** – Proprietà Superficiaria per 30 anni + 10 anni con rinnovo automatico del B&b con uffici al primo piano in Acerra alla via Giuseppe Di Vittorio snc - f. 42 - p.lla 3172 - sub 4;

- **Bene N°4** – Proprietà Superficiaria per 30 anni + 10 anni con rinnovo automatico del deposito al piano seminterrato in Acerra alla via Giuseppe Di Vittorio snc - f. 42 - p.lla 3172 - sub 5.

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

PRECISAZIONE

Il LOTTO UNICO, costituito dalla proprietà superficiaria per 30 anni + 10 anni con rinnovo automatico dell'impianto di distribuzione carburante con la pensilina, il piazzale, il carro bombolaio per la distribuzione del metano, il fabbricato con due piani fuori terra ed un piano seminterrato in Acerra, via Giuseppe Di Vittorio snc, censito al N.C.E.U. al foglio 42, particella 3172, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5 è stato acquistato dal debitore esecutato avente personalità giuridica con l'atto di cessione del ramo d'azienda del 14/02/2018.

Vi è un contratto di fitto del ramo d'azienda in favore della società Omissis relativamente alla gestione dell'impianto di distribuzione carburante con la pensilina, il piazzale ed il box carro bombolaio, ovvero di tutti gli impianti disposti sul sub 2 della particella 3172 del foglio 42, che è stato stipulato il 12/12/2024 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Ariano Irpino il 28/12/2024 al n.4427/1T, della durata di 3 anni con rinnovo tacito di 3 anni a meno della preventiva disdetta entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza, con il corrispettivo annuo di € 54.000,00 oltre iva al 22% che sono stati pagati in anticipo per i primi 3 anni. **La registrazione del contratto di fitto del ramo d'azienda è avvenuta successivamente alla trascrizione del pignoramento del 24/05/2024 e, pertanto, non è opponibile alla procedura esecutiva.**

Vi è un contratto di locazione in favore di Omissis relativamente al piano rialzato, al primo piano ed al piano seminterrato del fabbricato censito ai subalterni 3, 4 e 5 della particella 3172 del foglio 42, che è stato stipulato il 07/04/2025 e successivamente registrato all'Agenzia delle Entrate, della durata di 6 anni con rinnovo tacito di 6 anni a meno della preventiva disdetta entro i 12 mesi antecedenti alla scadenza, con il corrispettivo mensile di € 3.500,00 oltre iva al 22% che sono stati pagati in anticipo per i primi 6 anni. **La registrazione del contratto di locazione è avvenuta successivamente alla trascrizione del pignoramento del 24/05/2024 e, pertanto, non è opponibile alla procedura esecutiva.**

Il prezzo da corrispondere annualmente per il diritto di superficie è di € 2.400,00 *(cfr. titolo di acquisto del 21/03/2018 rep. n.30779, racc. n. 11132)* per il terreno di cui alla ex p.lla 2407 e di € 300,00 *(cfr. titolo di acquisto del 10/04/2019 rep. n.31750, racc. n. 11852)* per il terreno di cui alla ex p.lla 2412 per una durata complessiva del diritto di superficie di 40 anni. Sui suddetti terreni sono stati edificati gli immobili pignorati.

Vi è come creditore iscritto Omissis **e manca l'avviso ex art. 498 cpc.**

L'iscrizione a ruolo dell'atto di pignoramento è avvenuta il 05/12/2024, ovvero entro il termine di trenta giorni dal ritiro del pignoramento dagli Ufficiali Giudiziari avvenuto il 29/11/2024.

Il pignoramento è stato notificato il 19/11/2024, mentre l'istanza di vendita è stata depositata il 22/12/2024, invece la certificazione notarile è stata depositata il 23/12/2024, ovvero nei termini disposti dagli articoli 497 e 567 cpc.

È stata eseguita la notifica dell'atto di pignoramento alla società debitrice esecutata ed è stato ritirato a mani proprie dal legale rappresentante.

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

LOTTO UNICO

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

Il **LOTTO UNICO** è costituito dai seguenti beni:

- **Bene N°1** – Proprietà Superficiaria per 30 anni + 10 anni con rinnovo automatico dell'impianto di distribuzione carburante con la pensilina, il piazzale ed il box carro bombolaio per la distribuzione del metano in Acerra alla via Giuseppe Di Vittorio snc - f. 42 - p.lla 3172 - sub 2;
- **Bene N°2** – Proprietà Superficiaria per 30 anni + 10 anni con rinnovo automatico del locale commerciale al piano rialzato in Acerra alla via Giuseppe Di Vittorio snc - f. 42 - p.lla 3172 - sub 3;
- **Bene N°3** – Proprietà Superficiaria per 30 anni + 10 anni con rinnovo automatico del B&b con uffici al primo piano in Acerra alla via Giuseppe Di Vittorio snc - f. 42 - p.lla 3172 - sub 4;
- **Bene N°4** – Proprietà Superficiaria per 30 anni + 10 anni con rinnovo automatico del deposito al piano seminterrato in Acerra alla via Giuseppe Di Vittorio snc - f. 42 - p.lla 3172 - sub 5.

DESCRIZIONE

L'impianto di distribuzione carburante con la pensilina, il piazzale, il box carro bombolaio per la distribuzione del metano ed il fabbricato composto da due piani fuori terra ed un piano seminterrato è sito in Acerra (Na) alla via Giuseppe Di Vittorio snc; all'impianto di distribuzione carburante ed al box carro bombolaio per la distribuzione del metano si accede direttamente da via Giuseppe Di Vittorio per il tramite del piazzale pertinenziale, mentre al fabbricato si accede dal suddetto piazzale pertinenziale e, pertanto, per evitare servitù di passaggio si è ritenuto di costituire un lotto unico; il fabbricato distribuito tra il piano rialzato, il primo piano ed il piano seminterrato ha una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi e possiede una scala in acciaio esterna con ascensore che consente l'accesso al primo piano, mentre al piano seminterrato si accede solamente con una rampa carrabile. Sulla superficie di circa 120,00 mq della pensilina dell'impianto di distribuzione carburante e sulla superficie di circa 144,00 mq del lastrico solare del fabbricato vi è un impianto fotovoltaico per complessivi 264,00 mq circa, con una potenza massima installata di circa 50,00 Kw. Il LOTTO UNICO è situato in una zona residenziale ben servita, in prossimità del centro di Acerra. Dal lotto pignorato sono facilmente raggiungibili la stazione ferroviaria, l'asse Mediano SS 162, la strada statale 7 bis, oltre al CIS di Nola situato a pochi chilometri.

All'impianto di distribuzione carburante ed al box carro bombolaio per la distribuzione del metano si accede direttamente da via Giuseppe Di Vittorio per il tramite del piazzale pertinenziale, mentre al fabbricato si accede dal suddetto piazzale pertinenziale e, pertanto, per evitare servitù di passaggio si è ritenuto di costituire un lotto unico. I beni pignorati sono accessibili dai mezzi carrabili.

L'impianto di distribuzione carburante è composto da una pensilina di circa 248,00 mq con altezza utile interna di 4,80 m, quattro erogatori per il gasolio, due erogatori per la benzina, due erogatori per il gpl, due erogatori per il metano, una colonnina con due postazioni per ricarica elettrica, un palo totem, l'impianto antincendio, un chiosco per il ricovero del gestore di 12,00 mq con altezza utile interna di 3,15 m, una tettoia di 30,00 mq con altezza utile media di 2,60 m, un'altra tettoia di 7,70 mq con altezza utile media di 2,00 m, oltre ai serbatoi per benzina e gasolio della capacità di circa 20 mc ciascuno, al serbatoio per il gpl della capacità di circa 30 mc, al box carro bombolaio di 48,00 mq con altezza utile interna di 5,00 m per la distribuzione del metano, ad un'ulteriore tettoia di 12,80 mq ed altezza utile media di 2,30 m, al piazzale di 5.300,00 mq, alle aiuole di circa 750,00 mq; il fabbricato, invece, è composto al piano rialzato da un locale commerciale di 107,00 mq con altezza utile interna di 3,00, oltre ad un ufficio di 13,90 mq, una cucina di 14,00 mq, uno spogliatoio di 6,70 mq, due wc della superficie di 2,50 mq e 2,40 mq ciascuno, la zona servizi igienici per terzi di complessivi 13,30 mq, una veranda di 50,90 mq, un balcone di 13,00 mq, una pergola di 43,30 mq con altezza di 3,00 m; al primo piano raggiungibile con una scala esterna in acciaio con ascensore vi è un B&b con uffici con altezza

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

utile interna di 3,00 m, composto da una reception di 17,70 mq, una camera di 18,10 mq con bagno di 3,60 mq, una seconda camera di 15,80 mq con bagno di 3,00 mq, una terza camera di 17,40 mq con bagno di 3,10 mq, un primo disimpegno di 4,20 mq, un secondo disimpegni di 2,80 mq, un terzo disimpegno di 3,10 mq, un ripostiglio di 1,40 mq, un primo ufficio di 25,70 mq, un secondo ufficio di 8,00 mq, un terzo ufficio di 7,30 mq, un quarto ufficio di 8,40 mq, un quinto ufficio di 5,90 mq, un sesto ufficio di 7,90 mq, un bagno di 3,40 mq, un balcone di 9,80 mq ed un terrazzo di 51,50 mq; al piano seminterrato vi è un deposito a cui si accede solamente da una rampa carrabile con altezza utile interna di 3,70 m ed una superficie di 214,60 mq. Completa il LOTTO UNICO l'impianto fotovoltaico disposto sulla copertura della pensilina e sul lastrico solare del fabbricato per una superficie complessiva di circa 264,00 mq e con una potenza massima installata di circa 50,00 Kw.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, a meno dell'avviso ex art.498 cpc.

TITOLARITÀ

Gli immobili di cui al LOTTO UNICO e oggetto dell'esecuzione, appartengono al debitore esecutato:

- Omissis (Proprietà Superficiaria per 30 anni + 10 anni con rinnovo automatico)

Gli immobili di cui al LOTTO UNICO vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- Omissis (Proprietà Superficiaria per 30 anni + 10 anni con rinnovo automatico)

Il debitore esecutato ha personalità giuridica.

CONFINI

Li LOTTO UNICO censito al N.C.E.U. al foglio 42, particella 3172, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5 del Comune di Acerra, confina:

- a nord con via Giuseppe Di Vittorio;

- a sud la particella 2406 del foglio 42;

- ad ovest con via Brescia;

- ad est con la particella 2405 del foglio 42.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Pensilina distributore carburante	248,00 mq		0,15	37,20 mq	4,80 m	terra
Chiosco ricovero gestore	12,00 mq		1,00	12,00 mq	3,15 m	terra
Tettoia	30,00 mq		0,15	4,50 mq	2,60 m	terra
Tettoia	7,70 mq		0,15	1,155 mq	2,00 m	terra

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

Tettoia	12,80 mq		0,15	1,92 mq	2,30 m	terra
Serbatoio benzina 20 mc			1,00			interrato
Serbatoio gasolio 20 mc			1,00			interrato
Sebatoio gpl 30 mc			1,00			interrato
Box carro bombolaio per la distribuzione del metano	48,00 mq		0,45	21,60 mq		terra
Piazzale	5.300,00 mq		0,04	212,00 mq		terra
Aiuole	750,00 mq		0,015	11,25 mq		terra
Locale commerciale	107,00 mq		1,00	107,00 mq	3,00 m	rialzato
Ufficio	13,90 mq		1,00	13,90 mq	3,00 m	rialzato
Cucina	14,00 mq		1,00	14,00 mq	3,00 m	rialzato
Spogliatoio	6,70 mq		1,00	6,70 mq	3,00 m	rialzato
Wc	2,50 mq		1,00	2,50 mq	3,00 m	rialzato
Wc	2,40 mq		1,00	2,40 mq	3,00 m	rialzato
Servizi igienici	13,30 mq		1,00	13,30 mq	3,00 m	rialzato
Veranda	50,90 mq		0,80	40,72 mq	3,00 m	rialzato
Balcone	13,00 mq		0,25	3,25 mq	3,00 m	rialzato
Pergola	43,30 mq		0,15	6,495 mq	3,00 m	terra
Reception	17,70 mq		1,00	17,70 mq	3,00 m	primo
Camera1	18,10 mq		1,00	18,10 mq	3,00 m	primo
Bagno1	3,60 mq		1,00	3,60 mq	3,00 m	primo
Camera2	15,80 mq		1,00	15,80 mq	3,00 m	primo
Bagno2	3,00 mq		1,00	3,00 mq	3,00 m	primo
Camera3	17,40 mq		1,00	17,40 mq	3,00 m	primo
Bagno3	3,10 mq		1,00	3,10 mq	3,00 m	primo
Disimpegno1	4,20 mq		1,00	4,20 mq	3,00 m	primo
Disimpegno2	2,80 mq		1,00	2,80 mq	3,00 m	primo
Disimpegno3	3,10 mq		1,00	3,10 mq	3,00 m	primo
Ripostiglio	1,40 mq		1,00	1,40 mq	3,00 m	primo
Ufficio1	25,70 mq		1,00	25,70 mq	3,00 m	primo
Ufficio2	8,00 mq		1,00	8,00 mq	3,00 m	primo

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

Ufficio3	7,30 mq		1,00	7,30 mq	3,00 m	primo
Ufficio4	8,40 mq		1,00	8,40 mq	3,00 m	primo
Ufficio5	5,90 mq		1,00	5,90 mq	3,00 m	primo
Ufficio6	7,90 mq		1,00	7,90 mq	3,00 m	primo
Bagno4	3,40 mq		1,00	3,40 mq	3,00 m	primo
Balcone	9,80 mq		0,25	2,45 mq	3,00 m	primo
Terrazzo	51,50 mq		0,25	12,875 mq	3,00 m	primo
Deposito	214,60 mq		0,45	96,57 mq	3,70 m	seminterrato
Impianto fotovoltaico 50,00 kw			1,00			
			Totale superficie convenzionale:	**780,585 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**780,585 mq**		

Il LOTTO UNICO si trova in buone condizioni di conservazione con la necessità di eseguire delle opere di manutenzione ordinaria; non è stato possibile riscontrare lo stato di conservazione dei serbatoi interrati e di quello fuori terra e nemmeno lo stato di conservazione dell'impianto fotovoltaico; è presente l'impiantistica che è conforme alle indicazioni della normativa vigente (Legge 37/08), anche se risulta necessaria una revisione generale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI SUB 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **20/05/2021**	Omissis	Catasto **Fabbricati** Fg. 42, Part. 3172, sub 2 Categoria E/3 Rendita € 11.800,00 Piano terra Graffato no
Dal **13/05/2020**	Omissis	Catasto **Fabbricati** Fg. 42, Part. 3172, sub 1 Categoria E/3 Rendita € 9.700,00 Piano terra Graffato no
Dal **14/05/2019**	Omissis	Catasto **Fabbricati** Fg. 42, Part. 3172 Categoria F/6 Rendita costituzione Piano terra Graffato no

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

Il titolare catastale corrisponde al reale titolare attuale e l'attuale dato catastale corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento, nel titolo di acquisto e nelle relative note di trascrizione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI SUB 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **20/05/2021**	Omissis	Catasto **Fabbricati** Fg. 42, Part. 3172, sub 3 Categoria C/1 Rendita € 1.654,68 Piano terra Graffato no
Dal **13/05/2020**	Omissis	Catasto **Fabbricati** Fg. 42, Part. 3172, sub 1 Categoria E/3 Rendita € 9.700,00 Piano terra Graffato no
Dal **14/05/2019**	Omissis	Catasto **Fabbricati** Fg. 42, Part. 3172 Categoria F/6 Rendita costituzione Piano terra Graffato no

Il titolare catastale corrisponde al reale titolare attuale e l'attuale dato catastale corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento, nel titolo di acquisto e nelle relative note di trascrizione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI SUB 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **20/05/2021**	Omissis	Catasto **Fabbricati** Fg. 42, Part. 3172, sub 4 Categoria D/2 Rendita € 3.400,00 Piano primo Graffato no
Dal **13/05/2020**	Omissis	Catasto **Fabbricati** Fg. 42, Part. 3172, sub 1 Categoria E/3 Rendita € 9.700,00 Piano terra Graffato no
Dal **14/05/2019**	Omissis	Catasto **Fabbricati** Fg. 42, Part. 3172 Categoria F/6 Rendita costituzione Piano terra Graffato no

Il titolare catastale corrisponde al reale titolare attuale e l'attuale dato catastale corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento, nel titolo di acquisto e nelle relative note di trascrizione.

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

CRONISTORIA DATI CATASTALI SUB 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **20/05/2021**	Omissis	Catasto **Fabbricati** Fg. 42, Part. 3172, sub 5 Categoria C/2 Rendita € 420,81 Piano seminterrato Graffato no
Dal **13/05/2020**	Omissis	Catasto **Fabbricati** Fg. 42, Part. 3172, sub 1 Categoria E/3 Rendita € 9.700,00 Piano terra Graffato no
Dal **14/05/2019**	Omissis	Catasto **Fabbricati** Fg. 42, Part. 3172 Categoria F/6 Rendita costituzione Piano terra Graffato no

Il titolare catastale corrisponde al reale titolare attuale e l'attuale dato catastale corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento, nel titolo di acquisto e nelle relative note di trascrizione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	3172	2		E3				€ 11.800,00	Terra	no
	42	3172	3		C1	3	161,00 mq	170,00 mq	€ 1.654,68	Terra	no
	42	3172	4		D2				€ 3.400,00	Primo	no
	42	3172	5		C2	3	194,00 mq	231,00 mq	€ 420,81	Seminterrato	no

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi del LOTTO UNICO non corrisponde alla consistenza catastale in ordine all'estensione della pensilina dell'impianto di distribuzione carburante, alla presenza della parete tagliafuoco dopo il box carro bombolaio per la distribuzione del metano, alla presenza della pergola pertinenziale al locale commerciale ed alla presenza dell'impianto fotovoltaico non censito al catasto urbano; pertanto, è necessario l'aggiornamento delle planimetrie e l'accatastamento dell'impianto fotovoltaico mediante delle procedure doc.fa per un costo, comprensivo di onorari e oneri catastali, stimabile in € 3.000,00.

I dati catastali per l'identificazione oggettiva dei beni inseriti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono all'attuale denominazione catastale, eccetto l'assenza dell'impianto fotovoltaico non censito.

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

I dati catastali inseriti nel titolo di acquisto e nella nota di trascrizione in capo al debitore esecutato corrispondono all'attuale denominazione catastale, eccetto l'assenza dell'impianto fotovoltaico non censito.

PRECISAZIONI

Il terreno su cui sono stati costruiti gli immobili di cui al LOTTO UNICO è la particella 3172 del foglio 42, che comprende la particella 2412 del foglio 42; l'attuale consistenza è stata ottenuta dal frazionamento dell'originaria particella 62 del foglio 42 che ha originato le particelle 1151, 1152, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419 del foglio 42.

PATTI

Vi è un contratto di fitto del ramo d'azienda in favore della società Omissis relativamente alla gestione dell'impianto di distribuzione carburante con la pensilina, il piazzale ed il box carro bombolaio per la distribuzione del metano, ovvero di tutti gli impianti disposti sul sub 2 della particella 3172 del foglio 42, che è stato stipulato il 12/12/2024 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Ariano Irpino il 28/12/2024 al n.4427/1T, della durata di 3 anni con rinnovo tacito di 3 anni a meno della preventiva disdetta entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza, con il corrispettivo annuo di € 54.000,00 oltre iva al 22% che sono stati pagati in anticipo per i primi 3 anni. **La registrazione del contratto di fitto del ramo d'azienda è avvenuta successivamente alla trascrizione del pignoramento del 24/05/2024 e, pertanto, non è opponibile alla procedura esecutiva.**

Vi è un contratto di locazione in favore di Omissis relativamente al piano rialzato, al primo piano ed al piano seminterrato del fabbricato censito ai subalterni 3, 4 e 5 della particella 3172 del foglio 42, che è stato stipulato il 07/04/2025 e successivamente registrato all'Agenzia delle Entrate, della durata di 6 anni con rinnovo tacito di 6 anni a meno della preventiva disdetta entro i 12 mesi antecedenti alla scadenza, con il corrispettivo mensile di € 3.500,00 oltre iva al 22% che sono stati pagati in anticipo per i primi 6 anni. **La registrazione del contratto di locazione è avvenuta successivamente alla trascrizione del pignoramento del 24/05/2024 e, pertanto, non è opponibile alla procedura esecutiva.**

Il prezzo da corrispondere annualmente per il diritto di superficie è di € 2.400,00 *(cfr. titolo di acquisto del 21/03/2018 rep. n.30779, racc. n. 11132)* per il terreno di cui alla ex p.lla 2407 e di € 300,00 *(cfr. titolo di acquisto del 10/04/2019 rep. n.31750, racc. n. 11852)* per il terreno di cui alla ex p.lla 2412 per una durata complessiva del diritto di superficie di 40 anni. Sui suddetti terreni sono stati edificati gli immobili pignorati.

CONDIZIONI

Il LOTTO UNICO si trova in buone condizioni di conservazione con la necessità di eseguire delle opere di manutenzione ordinaria; non è stato possibile riscontrare lo stato di conservazione dei serbatoi interrati e di quello fuori terra e nemmeno lo stato di conservazione dell'impianto fotovoltaico; è presente l'impiantistica che è conforme alle indicazioni della normativa vigente (Legge 37/08), anche se risulta necessaria una revisione generale.

PARTI COMUNI

All'impianto di distribuzione carburante ed al box carro bombolaio per la distribuzione del metano si accede direttamente da via Giuseppe Di Vittorio per il tramite del piazzale pertinenziale, mentre al

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

fabbricato si accede dal suddetto piazzale pertinenziale e, pertanto, per evitare servitù di passaggio si è ritenuto di costituire un lotto unico. I beni pignorati sono accessibili dai mezzi carrabili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio.

Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore del debitore esecutato e dei suoi danti causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sui beni pignorati, a meno della proprietà superficiaria oggetto di pignoramento.

Inoltre, è emerso che non ci sono usi civici sui terreni censiti al foglio 42 del Comune di Acerra e, pertanto, nemmeno sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'impianto di distribuzione carburante con la pensilina, il piazzale, il box carro bombolaio per la distribuzione del metano ed il fabbricato composto da due piani fuori terra ed un piano seminterrato è sito in Acerra (Na) alla via Giuseppe Di Vittorio snc; all'impianto di distribuzione carburante ed al box carro bombolaio per la distribuzione del metano si accede direttamente da via Giuseppe Di Vittorio per il tramite del piazzale pertinenziale, mentre al fabbricato si accede dal suddetto piazzale pertinenziale e, pertanto, per evitare servitù di passaggio si è ritenuto di costituire un lotto unico; il fabbricato distribuito tra il piano rialzato, il primo piano ed il piano seminterrato ha una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi e possiede una scala in acciaio esterna con ascensore che consente l'accesso al primo piano, mentre al piano seminterrato si accede solamente con una rampa carrabile. Sulla pensilina dell'impianto di distribuzione carburante e sul lastrico solare del fabbricato vi è un impianto fotovoltaico di circa 264,00 mq con una potenza massima installata di circa 50,00 Kw. Il LOTTO UNICO è situato in una zona residenziale ben servita, in prossimità del centro di Acerra. Dal lotto pignorato sono facilmente raggiungibili la stazione ferroviaria, l'asse Mediano SS 162, la strada statale 7 bis, oltre al CIS di Nola situato a pochi chilometri.

All'impianto di distribuzione carburante ed al box carro bombolaio per la distribuzione del metano si accede direttamente da via Giuseppe Di Vittorio per il tramite del piazzale pertinenziale, mentre al fabbricato si accede dal suddetto piazzale pertinenziale e, pertanto, per evitare servitù di passaggio si è ritenuto di costituire un lotto unico. I beni pignorati sono accessibili dai mezzi carrabili.

L'impianto di distribuzione carburante è composto da una pensilina di circa 248,00 mq con altezza utile interna di 4,80 m, quattro erogatori per il gasolio, due erogatori per la benzina, due erogatori per il gpl, due erogatori per il metano, una colonnina con due postazioni per ricarica elettrica, un palo totem, l'impianto antincendio, un chiosco per il ricovero del gestore di 12,00 mq con altezza utile interna di 3,15 m, una tettoia di 30,00 mq con altezza utile media di 2,60 m, un'altra tettoia di 7,70 mq con altezza utile media di 2,00 m, oltre ai serbatoi per benzina e gasolio della capacità di circa 20 mc ciascuno, al serbatoio per il gpl della capacità di circa 30 mc, al box carro bombolaio di 48,00 mq con altezza utile interna di 5,00 m per la distribuzione del metano, ad un'ulteriore tettoia di 12,80 mq ed altezza utile media di 2,30 m, al piazzale di 5.300,00 mq, alle aiuole di circa 750,00 mq; il fabbricato, invece, è composto al piano rialzato da un locale commerciale di 107,00 mq con altezza utile interna di 3,00, oltre ad un ufficio di 13,90 mq, una cucina di 14,00 mq, uno spogliatoio di 6,70 mq, due wc della superficie di 2,50 mq e 2,40 mq ciascuno, la zona servizi igienici per terzi di complessivi 13,30 mq, una veranda di 50,90 mq, un balcone di 13,00 mq, una pergola di 43,30 mq con altezza di 3,00 m; al primo piano raggiungibile con una scala esterna in acciaio con ascensore vi è un B&b con uffici con altezza utile interna di 3,00 m, composto da una reception di 17,70 mq, una camera di 18,10 mq con bagno di 3,60 mq, una seconda camera di 15,80 mq con bagno di 3,00 mq, una terza camera di 17,40 mq con

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

bagno di 3,10 mq, un primo disimpegno di 4,20 mq, un secondo disimpegni di 2,80 mq, un terzo disimpegno di 3,10 mq, un ripostiglio di 1,40 mq, un primo ufficio di 25,70 mq, un secondo ufficio di 8,00 mq, un terzo ufficio di 7,30 mq, un quarto ufficio di 8,40 mq, un quinto ufficio di 5,90 mq, un sesto ufficio di 7,90 mq, un bagno di 3,40 mq, un balcone di 9,80 mq ed un terrazzo di 51,50 mq; al piano seminterrato vi è un deposito a cui si accede solamente da una rampa carrabile con altezza utile interna di 3,70 m ed una superficie di 214,60 mq. Completa il LOTTO UNICO l'impianto fotovoltaico disposto sulla copertura della pensilina e sul lastrico solare del fabbricato per una superficie complessiva di circa 264,00 mq e con una potenza massima installata di circa 50,00 Kw.

STATO DI OCCUPAZIONE

Vi è un contratto di fitto del ramo d'azienda in favore della società Omissis relativamente alla gestione dell'impianto di distribuzione carburante con la pensilina, il piazzale ed il box carro bombolaio per la distribuzione del metano, ovvero di tutti gli impianti disposti sul sub 2 della particella 3172 del foglio 42, che è stato stipulato il 12/12/2024 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Ariano Irpino il 28/12/2024 al n.4427/1T, della durata di 3 anni con rinnovo tacito di 3 anni a meno della preventiva disdetta entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza.

Canoni di locazione

€ 54.000,00 oltre iva all'anno.

Vi è un contratto di locazione in favore di Omissis relativamente al piano rialzato, al primo piano ed al piano seminterrato del fabbricato censito ai subalterni 3, 4 e 5 della particella 3172 del foglio 42, che è stato stipulato il 07/04/2025 e successivamente registrato all'Agenzia delle Entrate, della durata di 6 anni con rinnovo tacito di 6 anni a meno della preventiva disdetta entro i 12 mesi antecedenti alla scadenza.

Canoni di locazione

€ 42.000,00 oltre iva all'anno.

Il prezzo da corrispondere annualmente per il diritto di superficie è di € 2.400,00 *(cfr. titolo di acquisto del 21/03/2018 rep. n.30779, racc. n. 11132)* per il terreno di cui alla ex p.lla 2407 e di € 300,00 *(cfr. titolo di acquisto del 10/04/2019 rep. n.31750, racc. n. 11852)* per il terreno di cui alla ex p.lla 2412 per una durata complessiva del diritto di superficie di 40 anni. Sui suddetti terreni sono stati edificati gli immobili pignorati.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 10/04/2019</td><td rowspan="5">Omissis

Della proprietà superficiaria del terreno censito al NCT del Comune di Acerra al foglio 42, particella 2412 su cui sono stati edificati gli immobili pignorati di cui alla procedura esecutiva in corso.</td><td colspan="4">Atto di acquisto</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Dr. Mario Iazzetti</td><td>10/04/2019</td><td>31750</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>la Conservatoria dei RR.II. di SMCV - CE</td><td>23/04/2019</td><td>14169</td><td>11038</td></tr>
</table>

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **21/03/2018**	Omissis Della proprietà superficiaria del terreno censito al NCT del Comune di Acerra al foglio 42, particella 2407 su cui sono stati edificati gli immobili pignorati di cui alla procedura esecutiva in corso.	**Atto di acquisto**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Dr. Mario Iazzetti	21/03/2018	30779	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		la Conservatoria dei RR.II. di SMCV - CE	04/04/2018	11976	9565
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **23/07/1974**	Omissis Della piena proprietà del terreno censito al N.C.T. del Comune di Acerra al foglio 42, particella 62 da cui sono state originate le particelle di terreno 2107 e 2412 del foglio 42 su cui sono stati edificati gli immobili pignorati.	**Atto di divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Dr. Salvatore Terracciano	23/07/1974	119612	12789
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		la Conservatoria dei RR.II. di SMCV - CE	17/05/1974	19451	16735
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio di Nola	09/08/1974	6989/B	

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere - Caserta aggiornate al 11/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

- **Ipoteca giudiziale**
  Iscritta a SMCV - CE il 24/11/2020 (in forza del lodo arbitrale del 10/02/2020)
  Reg. gen. 34719 - Reg. part. 3730
  Quota: 1/1 del diritto della proprietà superficiaria
  Importo: € 700.000,00
  A favore di Omissis
  Contro Omissis (debitore esecutato)
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento**
  Trascritto a SMCV - CE il 08/05/2023
  Reg. gen. 17962 - Reg. part. 14268
  Quota: 1/1 del diritto della proprietà superficiaria
  A favore di Omissis
  Contro Omissis (debitore esecutato)
  Formalità a carico della procedura

- **pignoramento**
  Trascritto a SMCV - CE il 09/08/2023
  Reg. gen. 32823 - Reg. part. 25977
  Quota: 1/1 del diritto della proprietà superficiaria
  A favore di Omissis
  Contro Omissis (debitore esecutato)
  Formalità a carico della procedura

- **pignoramento**
  Trascritto a SMCV - CE il 24/05/2024
  Reg. gen. 20561 - Reg. part. 16807
  Quota: 1/1 del diritto della proprietà superficiaria
  A favore di Omissis
  Contro Omissis (debitore esecutato)
  Formalità a carico della procedura

- **pignoramento**
  Trascritto a SMCV - CE il 11/12/2024
  Reg. gen. 47593 - Reg. part. 38076
  Quota: 1/1 del diritto della proprietà superficiaria
  A favore di Omissis
  Contro Omissis (debitore esecutato)
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le iscrizioni ipotecarie ed il pignoramento, quali trascrizioni pregiudizievoli, saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli interventi edili sugli immobili oggetto della procedura esecutiva sono subordinati al P.R.G. adottato con deliberazione consiliare n. 49 del 15/03/1979 ed approvato con il Decreto del Presidente della Giunta della Regione Campania n. 8462 del 26/10/1982, ovvero alle norme di attuazione del P.R.G.,

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

tenuto conto dell'osservanza degli stralci, modifiche, rettifiche e prescrizioni, di cui al parere n. 337 del 16/06/1982 del Comitato Tecnico Regionale.

Inoltre, nel Comune di Acerra è stato adottato il PUC con Delibera di Giunta Comunale n. 168/2021 del 30/09/2021.

In particolare, gli immobili pignorati ricadono in zona C1 - zona di riqualificazione di primo grado e zona F2 – centro sportivo del piano ASI secondo il P.R.G. vigente, mentre secondo il PUC ricade in zona H1 – aree di integrazione urbanistica ed infrastrutturale (art. 73).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli immobili di cui al LOTTO UNICO risultano agibili.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Gli immobili pignorati di cui al LOTTO UNICO sono stati edificati in forza del Permesso di Costruire n.34/A/17 del 31/03/2017 e del successivo Permesso di Costruire in Sanatoria n.10/E/2022 del 21/03/2022, oltre all'autorizzazione per l'esercizio dell'impianto di distribuzione carburante ed al nulla osta dei VV.FF..

Lo stato dei luoghi è difforme dai titoli urbanistici in ordine all'estensione della pensilina dell'impianto di distribuzione carburante, alla presenza della parete tagliafuoco dopo il box carro bombolaio per la distribuzione del metano, alla presenza della pergola pertinenziale al locale commerciale ed alla presenza dell'impianto fotovoltaico ed il costo necessario per ridurre l'estensione della pensilina secondo il titolo assentito, comprensivo dei costi di smontaggio e trasporto a rifiuto, delle spese tecniche e oneri urbanistici, è stimabile in € 20.000,00, mentre i costi necessari per sanare la presenza della parete tagliafuoco, della pergola e dell'impianto fotovoltaico, comprensivo delle spese e degli oneri urbanistici per la CILA postuma, è stimabile in € 10.000,00, mentre i costi necessari per l'agibilità tramite SCA sono stimabili in € 5.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Il locale commerciale ed il B&b con gli uffici non possiedono l'attestato di prestazione energetica.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto fotovoltaico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali in quanto gli immobili non ricadono in condominio.

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Gli Standard Internazionali per le Valutazioni Immobiliari rappresentano una metodologia valutativa al fine di conseguire un risultato univoco del processo di valutazione immobiliare.

Essi si basano sull'insieme delle norme, dei principi e delle regole comunemente accettate ed utilizzate per misurare la qualità di un processo di valutazione immobiliare, che prevede un rapporto di valutazione conclusivo in cui sono riportati, oltre al valore stimato, anche le finalità della stima, il metodo di stima utilizzato e le assunzioni assunte nella stima.

Inoltre, il rapporto di valutazione conclusivo deve indicare e definire il segmento di mercato immobiliare - immobili aventi caratteristiche comuni - a cui appartiene l'immobile oggetto di analisi economico-estimativa, definendo i seguenti parametri principali quali: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione d'uso, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo ed il numero degli scambi.

Infine, il processo di valutazione immobiliare si fonda sui seguenti principi di valutazione quali: il principio della previsione del prezzo secondo cui il giudizio di stima è preventivo ed è formulato in termini di prezzo; il principio dello scopo secondo cui il valore da stimare è funzione dello scopo per cui si rende necessaria la stima; il principio dell'ordinarietà e della comparazione secondo cui il giudizio di stima è ordinario, ovvero è il valore più frequente tra i prezzi noti degli altri immobili presi a confronto aventi le caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima.

In particolare, il valore di costo rappresenta quell'insieme delle spese che un imprenditore puro deve sostenere per produrre un bene e, secondo gli International Valuation Standards tra gli approcci più diffusi per stimare il valore di costo di un immobile è annoverato il Cost Approach che è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. È detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato. La stima del costo di ricostruzione deprezzato è richiesta nella stima di edifici, impianti, equipaggiamenti, attrezzature e macchine destinate a finalità strumentali, per i quali si può fare astrazione dai rapporti di complementarità con il terreno. L'impiego del Cost Approach è altresì suggerito nella stima di immobili speciali di aziende agricole e industriali, immobili secondari e parti accessorie di immobili complessi. Si tratta in sostanza di immobili e impianti che di rado sono venduti separatamente dal resto del complesso immobiliare o produttivo di cui sono parte, che presentano un mercato limitato e spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono destinati. Il Cost Approach si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento. Questo principio "stabilisce che una persona prudente non pagherebbe per un bene o servizio più del costo che sosterrebbe per l'acquisto di un bene o servizio sostitutivo e ugualmente soddisfacente, in assenza di difficoltà impreviste, di maggiori rischi e di svantaggi. Il costo minore dell'alternativa migliore, sia essa l'originale o una sostituta, tende a stabilire il valore di mercato." In effetti l'acquirente potenziale opta tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente. Il prezzo di transazione può discostarsi dal prezzo di equilibrio costituito dal costo di sostituzione, per esempio se alcune caratteristiche del bene non corrispondono a quanto cerca l'acquirente o se desidera poter disporre immediatamente del bene. Nel primo caso si avrebbe una svalutazione, nel secondo una sopravvalutazione. Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

- la stima del valore di mercato del terreno edificato;
- la stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio;

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

- la stima del deprezzamento.

La stima del valore del terreno può essere eseguita con criterio comparativo di mercato, i costi con procedimento comparativo riguardo ad opere o interventi simili, oppure analitico (computo metrico estimativo).

Orbene, avendo costituito un LOTTO UNICO comprendente sia l'impianto di distribuzione carburante che il fabbricato con due piani fuori terra ed un piano seminterrato e avendo riscontrato che il diritto oggetto del pignoramento è rappresentato dalla proprietà superficiaria per 40 anni, si procederà alla determinazione della sola stima del costo di ricostruzione a nuovo degli immobili che costituiscono il LOTTO UNICO ed alla stima del deprezzamento in base allo stato di manutenzione e vetusta degli immobili pignorati.

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e a un dato ciclo realizzativo. Il suddetto costo si distingue in:

- costo di ricostruzione (reproduction cost) propriamente detto, ovvero il costo di ricostruzione, di un esatto duplicato (perfetto sostituto) dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione;

- costo di rimpiazzo (replacement cost), ovvero costo di ricostruzione stimato a prezzi correnti di un manufatto avente utilità e funzione equivalenti a quelle dell'esistente, realizzati impiegando materiali, tecnologie, standard costruttivi e schema esecutivo correnti.

Il costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio comprende:

1. Costi tecnici di costruzione
    a. Diretti
        i. Costo di costruzione opere edilizie edificio;
        ii. Costo opere edilizie sistemazione aree scoperte.
    b. Indiretti
        i. Oneri di urbanizzazione;
        ii. Oneri professionali;
        iii. Costi allacciamento servizi;
        iv. Spese generali;
        v. Spese commercializzazione.
    c. Oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti e indiretti;
    d. Utile del promotore sul proprio capitale di rischio.

E può essere stimato sia con procedimento empirico che analitico.

Il procedimento empirico del costo medio di un'opera, di un intervento o di una lavorazione avviene per comparazione in presenza di dati di confronto di tipologie edilizie simili a quella in valutazione. Il procedimento analitico, invece, si basa sul computo metrico estimativo del costo di costruzione e

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

dell'intervento attraverso un conteggio analitico dei costi unitari e totali. Lo schema contabile comprende la individuazione delle lavorazioni, le schede dei mezzi d'opera, la individuazione delle quantità, l'analisi dei prezzi unitari e, infine, del computo metrico estimativo propriamente detto. Il computo metrico estimativo ha due classificazioni:

- Classificazione per materiali e lavorazioni che si basa sulla organizzazione del cantiere, si articola in categorie di lavoro e la caratteristica è la corrispondenza tra classi/elementi fisici e legame tra fattori produttivi e parti fisiche;

- Classificazione per funzioni (Norma UNI 8290–Metodi di classificazione e codificazione degli elementi tecnici della costruzione) che si basa sul sistema tecnologico, su prestazioni e funzioni, si articola in classi di unità tecnologiche ed elementi tecnici -e la caratteristica è che nella stessa classe possono comparire lavorazioni diverse.

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento può dipendere da tre cause principali:

1. Obsolescenza fisica;
2. Obsolescenza funzionale;
3. Obsolescenza economica.

L'obsolescenza fisica è il grado di usura materiale dell'immobile dipende dalla età dell''edificio, dalla qualità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che dall'uso. Quest'ultimo elemento, per esempio, è legato al titolo di utilizzo del bene: alcuni studi hanno dimostrato che un bene immobiliare occupato dal proprietario, invariati tutti gli altri fattori, è spesso in migliore stato rispetto ad un bene in locazione. Anche la localizzazione dell'immobile può influire sul suo grado di usura materiale, per esempio a causa della esposizione alle intemperie ed all'inquinamento.

L'obsolescenza funzionale è la perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito alla attualità tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti. Vi sono numerosi esempi in materia; il numero dei bagni per abitazione, la presenza o meno di ascensore nello stabile, la tipologia di riscaldamento, la qualità dell'isolamento termico e acustico dell'edificio, la connessione delle aree uffici alle nuove tecnologie informatiche i, infine, l'efficienza energetica.

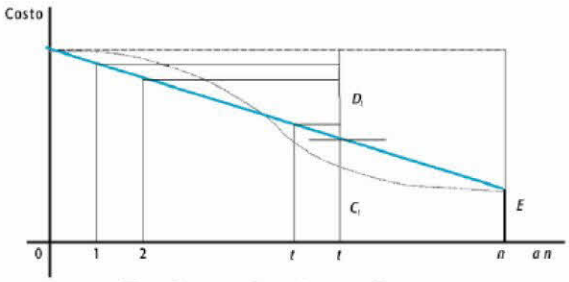
L'obsolescenza economica è forse la più complessa da quantificare; si tratta di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale destinazione d'uso, non trovano domanda di utilizzo; l'eventuale impatto negativo sul valore del terreno apparirà già nel calcolo del valore di quest'ultimo.

Il calcolo del deprezzamento si basa sul concetto dell'ammortamento ed è un fenomeno continuo cui è sottoposto un bene; l'ammortamento è un procedimento di ripartizione del deprezzamento complessivo subito dallo stesso bene nel tempo di vita utile e/o economica. L'ammortamento ha, in genere, tre finalità:

- la distribuzione del costo iniziale nel periodo di utilizzo del bene;
- la ricostituzione del valore iniziale di un bene al momento della sua sostituzione;
- la stima del deprezzamento annuale e totale del bene a un certo anno della sua vita economica.

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

Nel processo di deprezzamento si suppone che il valore di un immobile decresca ogni anno secondo una funzione matematica. Per i manufatti edili e per altre opere costruttivamente semplici, la funzione valore tempo è assimilata ad una retta decrescente, interpolata idealmente nella funzione teorica



Funzione valore-tempo lineare

Il deprezzamento lineare sottintende quote annuali costanti Q, calcolate dividendo il costo a nuovo, diminuito del ricavo dell'eventuale eliminazione, per il numero degli anni

$$Q = \frac{C - E}{n}$$

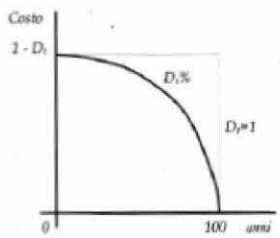
Per un valore residuo nullo o trascurabile (E=0), la formula si semplifica nel modo seguente

$$C_t = C \cdot (1 - \frac{t}{n})$$

Per i fabbricati strumentali, industriali e commerciali, l'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.) propone una formula che calcola il deprezzamento percentuale D%, in modo che all'inizio per t=0 il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per t=n il deprezzamento percentuale è del 100%

$$D_t\% = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2{,}86\,.$$

Graficizzata si ottiene



Funzione valore-tempo UEC

Altrimenti la stima del deprezzamento può essere svolta con procedimento analitico:

1- In caso di deterioramento fisico:

   a. eliminabile, mediante la stima dei costi di intervento;

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

b. ineliminabile, con la sommatoria delle quote di ammortamento dell'edificio, dividendo il costo di costruzione per il numero di anni della vita economica dell'edificio e considerando quelle maturate alla data di stima.

2- In caso di deterioramento funzionale:

a. eliminabile, mediante la stima dei costi di ristrutturazione;

b. Ineliminabile:

i. con la sommatoria delle quote di deprezzamento dell'edificio maturate alla data di stima;

ii. con la stima dei mancati redditi capitalizzati o della differenza di valore tra la condizione di piena funzionalità e lo stato attuale di obsolescenza.

3- In caso di obsolescenza economica con la stima dei mancati redditi capitalizzati o del minor valore tra la condizione di assenza e presenza dello stato di obsolescenza.

LOTTO UNICO

- **LOTTO UNICO** – L'impianto di distribuzione carburante con la pensilina, il piazzale, il box carro bombolaio per la distribuzione del metano ed il fabbricato composto da due piani fuori terra ed un piano seminterrato è sito in Acerra (Na) alla via Giuseppe Di Vittorio snc; all'impianto di distribuzione carburante ed al box carro bombolaio per la distribuzione del metano si accede direttamente da via Giuseppe Di Vittorio per il tramite del piazzale pertinenziale, mentre al fabbricato si accede dal suddetto piazzale pertinenziale e, pertanto, per evitare servitù di passaggio si è ritenuto di costituire un lotto unico; il fabbricato distribuito tra il piano rialzato, il primo piano ed il piano seminterrato ha una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi e possiede una scala in acciaio esterna con ascensore che consente l'accesso al primo piano, mentre al piano seminterrato si accede solamente con una rampa carrabile. Sulla pensilina dell'impianto di distribuzione carburante e sul lastrico solare del fabbricato vi è un impianto fotovoltaico di circa 264,00 mq con una potenza massima installata di circa 50,00 Kw. Il LOTTO UNICO è situato in una zona residenziale ben servita, in prossimità del centro di Acerra. Dal lotto pignorato sono facilmente raggiungibili la stazione ferroviaria, l'asse Mediano SS 162, la strada statale 7 bis, oltre al CIS di Nola situato a pochi chilometri. Il bene pignorato appartiene ad un fabbricato plurifamiliare senza ascensore, con accesso pedonale dal civico n.15 di via Luigi De Rosa e condivide con tutte le restanti unità immobiliari il vano scala ed il cortile comune; Il bene pignorato è accessibile dai mezzi carrabili. All'impianto di distribuzione carburante ed al box carro bombolaio per la distribuzione del metano si accede direttamente da via Giuseppe Di Vittorio per il tramite del piazzale pertinenziale, mentre al fabbricato si accede dal suddetto piazzale pertinenziale e, pertanto, per evitare servitù di passaggio si è ritenuto di costituire un lotto unico. I beni pignorati sono accessibili dai mezzi carrabili. L'impianto di distribuzione carburante è composto da una pensilina di circa 248,00 mq con altezza utile interna di 4,80 m, quattro erogatori per il gasolio, due erogatori per la benzina, due erogatori per il gpl, due erogatori per il metano, una colonnina con due postazioni per ricarica elettrica, un palo totem, l'impianto antincendio, un chiosco per il ricovero del gestore di 12,00 mq con altezza utile interna di 3,15 m, una tettoia di 30,00 mq con altezza utile media di 2,60 m, un'altra tettoia di 7,70 mq con altezza utile media di 2,00 m, oltre ai serbatoi per benzina e gasolio della capacità di circa 20 mc ciascuno, al serbatoio per il gpl della capacità di circa 30 mc, al box carro bombolaio di 48,00 mq con altezza utile interna di 5,00 m per la distribuzione del metano, ad un'ulteriore tettoia di 12,80 mq ed altezza utile media di 2,30 m, al piazzale di 5.300,00 mq, alle aiuole di

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

circa 750,00 mq; il fabbricato, invece, è composto al piano rialzato da un locale commerciale di 107,00 mq con altezza utile interna di 3,00, oltre ad un ufficio di 13,90 mq, una cucina di 14,00 mq, uno spogliatoio di 6,70 mq, due wc della superficie di 2,50 mq e 2,40 mq ciascuno, la zona servizi igienici per terzi di complessivi 13,30 mq, una veranda di 50,90 mq, un balcone di 13,00 mq, una pergola di 43,30 mq con altezza di 3,00 m; al primo piano raggiungibile con una scala esterna in acciaio con ascensore vi è un B&b con uffici con altezza utile interna di 3,00 m, composto da una reception di 17,70 mq, una camera di 18,10 mq con bagno di 3,60 mq, una seconda camera di 15,80 mq con bagno di 3,00 mq, una terza camera di 17,40 mq con bagno di 3,10 mq, un primo disimpegno di 4,20 mq, un secondo disimpegni di 2,80 mq, un terzo disimpegno di 3,10 mq, un ripostiglio di 1,40 mq, un primo ufficio di 25,70 mq, un secondo ufficio di 8,00 mq, un terzo ufficio di 7,30 mq, un quarto ufficio di 8,40 mq, un quinto ufficio di 5,90 mq, un sesto ufficio di 7,90 mq, un bagno di 3,40 mq, un balcone di 9,80 mq ed un terrazzo di 51,50 mq; al piano seminterrato vi è un deposito a cui si accede solamente da una rampa carrabile con altezza utile interna di 3,70 m ed una superficie di 214,60 mq. Completa il LOTTO UNICO l'impianto fotovoltaico disposto sulla copertura della pensilina e sul lastrico solare del fabbricato per una superficie complessiva di circa 264,00 mq e con una potenza massima installata di circa 50,00 Kw. Il lotto confina a nord con via Giuseppe Di Vittorio, a sud la particella 2406, ad ovest con via Brescia, ad est con la particella 2405. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 3172, Sub. 2, Categoria E/3, Sub. 3, Categoria C/1, Sub. 4, Categoria D/2, Sub. 5, Categoria C/2. Graffato no. Il Lotto viene posto in vendita per il diritto della Proprietà Superficiaria per 30 anni + 10 anni con rinnovo automatico fino all'anno 2059 (1/1) Valore di stima del lotto: **€ 1.195.000,00.**

STIMA DEL VALORE DI COSTO DEL COSTRUITO E STIMA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

La stima del valore del costruito sarà di tipo parametrica, basata sui prezzi correnti sul mercato in base agli edifici ed agli impianti che costituiscono il LOTTO UNICO.

Applicando i valori dei costi parametrici rinvenuti sui listini correnti sul mercato si è ottenuto per il LOTTO UNICO si è ottenuta la seguente tabella dei costi vivi di riproduzione:

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI PER UM IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI CON TUTTE LE PERTINENZE E GLI IMPIANTI CON ANCHE IL FABBRICATO IN CEMENTO ARMATO CON DUE PIANI FUORI TERRA ED UN PIANO INTERRATO				
VOCE	TIPOLOGIA DI LAVORAZIONE	COSTO DI COSTRUZIONE PARAMETRICO	NUMERO o SUPERFICIE (mq) o VOLUME (mc) O POTENZA (Kw)	COSTO DI COSTRUZIONE PER SINGOLO INTERVENTO
1	SERBATOI INTERRATI	18 000,00 €	n° 3,00	54 000,00 €
2	COLONNINE EROGAZIONE	8 500,00 €	n° 10,00	85 000,00 €
3	COLONNINA ELETTRICA	12 000,00 €	n° 1,00	12 000,00 €
4	PIAZZALE ASFALTATO CON IMPIANTO FOGNARIO E PARTE IN PAVIMENTAZIONE INDUSTRIALE	22,15 €	mq 5300,00	117 395,00 €
5	SISTEMAZIONI ESTERNE ED AIUOLE	11,08 €	mq 750,00	8 306,25 €
6	PENSILINA CARBURANTI	150,00 €	mq 248,00	37 200,00 €
7	RICOVERO GESTORE	485,00 €	mq 12,00	5 820,00 €
8	BOX CARRO BOMBOLAIO CON MURO ANTISCHEGGE	461,75 €	mq 48,00	22 164,00 €

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

9	IMPIANTO ANTINCENDIO CON SERBATOIO IDRICO, ELETTROPOMPA E RETE IDRANTI	31 500,00 €	n° 1,00	31 500,00 €
10	FABBRICATO IN CEMENTO ARMATO DUE PIANI FUORI TERRA	317,00 €	mc 1184,70	375 549,90 €
11	FABBRICATO IN CEMENTO ARMATO PIANO SEMINTERRATO	158,50 €	mc 872,46	138 284,91 €
12	SCALA ESTERNA IN ACCIAIO	1 650,00 €	m 10,00	16 500,00 €
13	ASCENSORE ESTERNO	7 500,00 €	n° 1,00	7 500,00 €
14	IMPIANTO FOTOVOLTAICO	1 100,00 €	Kw 50,00	55 000,00 €
	TOTALE COSTO			966 220,06 €

Al suddetto costo di costruzione si andranno ad aggiungere gli oneri professionali quantificabili nel 6% del costo di costruzione; gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione comunale quantificabili nel 6% del costo di costruzione; le spese generali quantificabili nel 15% della somma dei costi suddetti e l'utile dell'impresa quantificabile nel 10% di tutti i costi precedenti, ovvero:

$K_{manufatto} = K_{costruzione} + O_p\ (6\%) + O_{u+cc}\ (6\%) + S_{generali}\ (15\%) + U\ (10\%)$.

voce	tipologia di costo	costo
a	costo di costruzione	966 220,06 €
b	oneri professionali (6% di a)	57 973,20 €
c	oneri di urbanizzazione e costo di costruzione (6% di a)	57 973,20 €
d	spese generali (15% di (a+b+c))	162 324,97 €
e	utile (10% di (a+d))	112 854,50 €
	Costo del manufatto (a+b+c+d+e)	**1 357 345,94 €**

Pertanto, il costo di ricostruzione al nuovo dei manufatti e degli impianti che costituiscono il LOTTO UNICO è pari a € 1.357.345,94.

Avendo riscontrato che gli immobili sono stati ultimati da 4 anni (dal 2021 al 2025 data della stima) si è desunto il deprezzamento secondo la formula dell'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.), avendo assunto t = 4 anni mentre il valore di n è funzione della tipologia del manufatto e dell'impianto, ovvero:

DETERMINAZIONE DEL DEPREZZAMENTO IN BASE ALL'IMMOBILE ED ALL'IMPIANTO				
VOCE	TIPOLOGIA DI LAVORAZIONE	DEPREZZAMENTO %	n	t
1	SERBATOI INTERRATI	3,57%	40	4
2	COLONNINE EROGAZIONE	6,40%	25	4
3	COLONNINA ELETTRICA	6,40%	25	4
4	PIAZZALE ASFALTATO CON IMPIANTO FOGNARIO E PARTE IN PAVIMENTAZIONE INDUSTRIALE	6,40%	25	4
5	SISTEMAZIONI ESTERNE ED AIUOLE	12,70%	15	4

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

6	PENSILINA CARBURANTI	6,40%	25	4
7	RICOVERO GESTORE	3,57%	40	4
8	BOX CARRO BOMBOLAIO CON MURO ANTISCHEGGE	3,57%	40	4
9	IMPIANTO ANTINCENDIO CON SERBATOIO IDRICO, ELETTROPOMPA E RETE IDRANTI	6,40%	25	4
10	FABBRICATO IN CEMENTO ARMATO DUE PIANI FUORI TERRA	3,57%	40	4
11	FABBRICATO IN CEMENTO ARMATO PIANO SEMINTERRATO	3,57%	40	4
12	SCALA ESTERNA IN ACCIAIO	3,57%	40	4
13	ASCENSORE ESTERNO	8,57%	20	4
14	IMPIANTO FOTOVOLTAICO	8,57%	20	4
	DEPREZZAMENTO MEDIO PONDERATO	4,80%		

Infine, essendo il deprezzamento medio ponderato pari al 4,80% è stato possibile risalire al valore del diritto della proprietà superficiaria dei soli manufatti ed impianti edificati, ovvero:

Valore della Proprietà Superficiaria = $K_{costruzione}$ x (1-Dep_{MP}) + O_p (6%) + O_{u+cc} (6%) + $S_{generali}$ (15%) + U (10%).

Valore della Proprietà Superficiaria = € 1.310.967,38.

La determinazione del diritto di superficie si può desumere oltre che dal costo di costruzione deprezzato in base alla vita dei manufatti e degli impianti, anche in base alla durata contrattuale ed all'esistenza del canone e dei redditi fondiari, secondo la seguente formulazione:

Valore del diritto di superficie = $(R - a) \times (q^n - 1)/(r \times q^n)$

Dove:

R = canoni di locazione vigenti di € 54.000,00 annui per il distributore di carburante ed € 42.000,00 annui per il fabbricato:

a = canone annuo per il diritto di superficie pari a € 2.400,00 *(cfr. titolo di acquisto del 21/03/2018 rep. n.30779, racc. n. 11132)* per il terreno di cui alla ex p.lla 2407 e di € 300,00 *(cfr. titolo di acquisto del 10/04/2019 rep. n.31750, racc. n. 11852);*

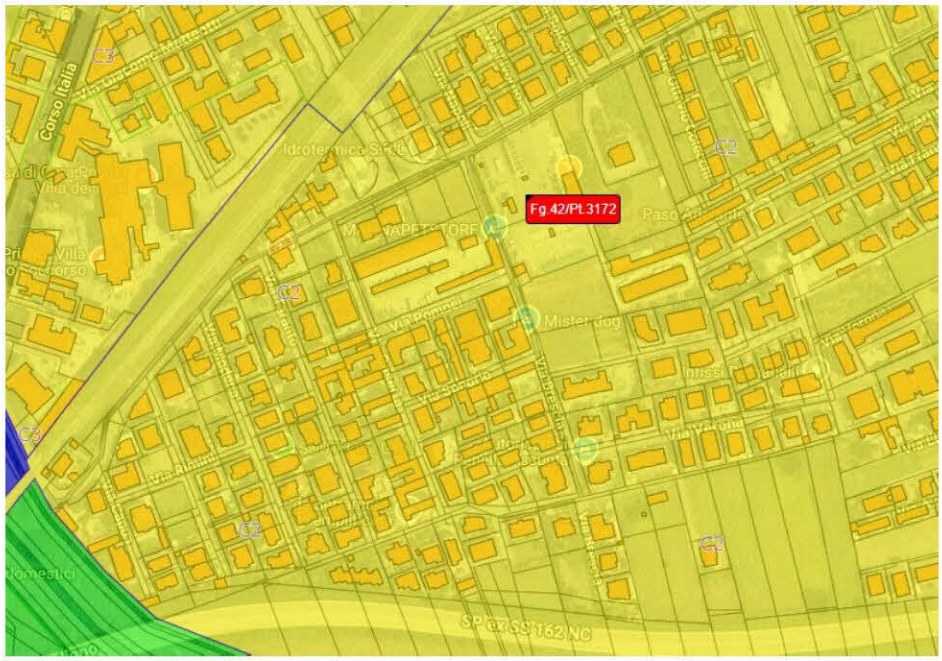
q = 1 + r;

r = saggio di capitalizzazione del reddito;

n = 40 anni – durata del diritto di superficie.

Il saggio di capitalizzazione del reddito è possibile determinarlo dalle tabelle OMI relative alla zona C2 semicentrale meridionale tra la ferrovia ed i Regi Laghi, ovvero:

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: ACERRA

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO MERIDIONALE: TRA FERROVIA E REGI LAGNI

Codice di zona: C2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	270	550	L	1,1	2,3	L
Negozi	NORMALE	780	1600	L	3,9	8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

r = € 8,00 x 12 mesi/€ 1.600,00 = 6,00%.

Valore del Diritto di Superficie = € 1.403.819,50.

Orbene, dal confronto tra i valori del diritto di superficie desunti con i due metodi di stima, stante il numero di parametri utilizzati nella determinazione del valore di costo deprezzato rispetto a quello utilizzato nell'ultimo metodo estimativo, lo scrivente ritiene più attendibile il valore del diritto di

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

superficie desunto con il metodo del valore di costo deprezzato e, pertanto, il valore di mercato del diritto superficie del LOTTO UNICO fino all'anno 2059 è pari a **€ 1.310.967,38.**

ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

Il livello di manutenzione del LOTTO UNICO è buono con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria e dell'attuale stato si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato deprezzato del costo di ricostruzione.

Il costo necessario per la revisione generale dell'impianto elettrico comprensiva del certificato di conformità è stimabile in € 10.000,00; il costo necessario per ridurre l'estensione della pensilina secondo il titolo assentito, comprensivo dei costi di smontaggio e trasporto a rifiuto, delle spese tecniche e oneri urbanistici, è stimabile in € 20.000,00, mentre i costi necessari per sanare la presenza della parete tagliafuoco, della pergola e dell'impianto fotovoltaico, comprensivo delle spese e degli oneri urbanistici per la CILA postuma, è stimabile in € 10.000,00, mentre i costi necessari per l'agibilità tramite SCA sono stimabili in € 5.000,00. Il costo necessario per aggiornamento delle planimetrie catastali con la procedura doc.fa è stimabile in € 3.000,00, mentre il costo necessario per l'acquisizione degli attestati di prestazione energetica è stimabile in € 800,00; infine, il costo necessario per la liberazione del lotto unico è stimabile in € 5.167,38.

L'importo complessivo relativo agli adeguamenti della stima è pari a **€ 53.967,38,** pertanto, il valore di mercato stimato per il diritto della proprietà superficiaria per 40 anni fino all'anno 2059 è pari ad **€ 1.257.000,00.**

PREZZO BASE D'ASTA

I beni che costituiscono il LOTTO UNICO risultano del debitore esecutato secondo il diritto della proprietà superficiaria per 40 anni ed il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta decurtato di circa il 5% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità degli immobili alla data di aggiudicazione, per tener conto degli ulteriori costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale ed anche dell'impianto fotovoltaico con la sua registrazione, per tener conto dello stato di occupazione e degli ulteriori costi necessari per la liberazione, per tener conto degli costi necessari all'avviamento di tutto gli impianti, per la mancata operatività della garanzia per vizi e dell'ulteriore svalutazione che i beni pignorati subiranno dal momento della stima fino al momento dell'aggiudicazione.

Pertanto, assumendo una riduzione di circa il 5% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta per il diritto della proprietà superficiaria per 40 anni fino all'anno 2059 pari a **€ 1.195.000,00.**

Valore unitario dei beni (€/mq) €. 1.195.000,00 : 780,585 mq = €/mq 1.530,90 (valore unitario dei beni).

Valore del diritto della proprietà superficiaria per 40 anni fino all'anno 2059 del LOTTO UNICO = 1.195.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Beni N° 1, N°2, N°3, N°4 – Impianto di distribuzione carburante con fabbricato con due	780,585 mq	1.530,90 €/mq	€ 1.195.000,00	100,00%	€ 1.195.000,00

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

piani fuori terra ed un piano seminterrato – Acerra - via Giuseppe Di Vittorio snc					
				Totale lotto:	€ 1.195.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il LOTTO UNICO, costituito dalla proprietà superficiaria per 30 anni + 10 anni con rinnovo automatico dell'impianto di distribuzione carburante con la pensilina, il piazzale, il carro bombolaio per la distribuzione del metano, il fabbricato con due piani fuori terra ed un piano seminterrato in Acerra, via Giuseppe Di Vittorio snc, censito al N.C.E.U. al foglio 42, particella 3172, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5 è stato acquistato dal debitore esecutato avente personalità giuridica con l'atto di cessione del ramo d'azienda del 14/02/2018.

Vi è un contratto di fitto del ramo d'azienda in favore della società Omissis relativamente alla gestione dell'impianto di distribuzione carburante con la pensilina, il piazzale ed il box carro bombolaio, ovvero di tutti gli impianti disposti sul sub 2 della particella 3172 del foglio 42, che è stato stipulato il 12/12/2024 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Ariano Irpino il 28/12/2024 al n.4427/1T, della durata di 3 anni con rinnovo tacito di 3 anni a meno della preventiva disdetta entro i 6 mesi antecedenti alla scadenza, con il corrispettivo annuo di € 54.000,00 oltre iva al 22% che sono stati pagati in anticipo per i primi 3 anni. **La registrazione del contratto di fitto del ramo d'azienda è avvenuta successivamente alla trascrizione del pignoramento del 24/05/2024 e, pertanto, non è opponibile alla procedura esecutiva.**

Vi è un contratto di locazione in favore di Omissis relativamente al piano rialzato, al primo piano ed al piano seminterrato del fabbricato censito ai subalterni 3, 4 e 5 della particella 3172 del foglio 42, che è stato stipulato il 07/04/2025 e successivamente registrato all'Agenzia delle Entrate, della durata di 6 anni con rinnovo tacito di 6 anni a meno della preventiva disdetta entro i 12 mesi antecedenti alla scadenza, con il corrispettivo mensile di € 3.500,00 oltre iva al 22% che sono stati pagati in anticipo per i primi 6 anni. **La registrazione del contratto di locazione è avvenuta successivamente alla trascrizione del pignoramento del 24/05/2024 e, pertanto, non è opponibile alla procedura esecutiva.**

Il prezzo da corrispondere annualmente per il diritto di superficie è di € 2.400,00 *(cfr. titolo di acquisto del 21/03/2018 rep. n.30779, racc. n. 11132)* per il terreno di cui alla ex p.lla 2407 e di € 300,00 *(cfr. titolo di acquisto del 10/04/2019 rep. n.31750, racc. n. 11852)* per il terreno di cui alla ex p.lla 2412 per una durata complessiva del diritto di superficie di 40 anni. Sui suddetti terreni sono stati edificati gli immobili pignorati.

Vi è come creditore iscritto Omissis e manca l'avviso ex art. 498 cpc.

L'iscrizione a ruolo dell'atto di pignoramento è avvenuta il 05/12/2024, ovvero entro il termine di trenta giorni dal ritiro del pignoramento dagli Ufficiali Giudiziari avvenuto il 29/11/2024.

Il pignoramento è stato notificato il 19/11/2024, mentre l'istanza di vendita è stata depositata il 22/12/2024, invece la certificazione notarile è stata depositata il 23/12/2024, ovvero nei termini disposti dagli articoli 497 e 567 cpc.

È stata eseguita la notifica dell'atto di pignoramento alla società debitrice esecutata ed è stato ritirato a mani proprie dal legale rappresentante.

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

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

lì 14/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Rossetti Enrico

ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo del 24/06/2025;

2. Localizzazione del lotto unico con la sovrapposizione tra la mappa satellitare e la mappa catastale;

3. Stralcio della mappa catastale con individuazione della particella;

4. Visura catastale storica ai terreni della p.lla 3172, foglio 42, Acerra;

5. Visura catastale storica della p.lla 3172, sub 2, foglio 42, Acerra;

6. Visura catastale storica della p.lla 3172, sub 3, foglio 42, Acerra;

7. Visura catastale storica della p.lla 3172, sub 4, foglio 42, Acerra;

8. Visura catastale storica della p.lla 3172, sub 5, foglio 42, Acerra;

9. Planimetria catastale della p.lla 3172, sub 2, foglio 42, Acerra;

10. Planimetria catastale della p.lla 3172, sub 3, foglio 42, Acerra;

11. Planimetria catastale della p.lla 3172, sub 4, foglio 42, Acerra;

12. Planimetria catastale della p.lla 3172, sub 5, foglio 42, Acerra;

13. Planimetria dello stato dei luoghi;

14. Planimetria delle difformità catastali;

15. Foto del LOTTO UNICO;

16. Contratto di fitto del ramo d'azienda del 12/12/2024 registrato il 28/12/2024 al n.4427/1T;

17. Contratto di locazione del 07/04/2025;

18. Permesso di Costruire n.34/A/2017 del 31/03/2017 con grafici;

19. Permesso di Costruire in Sanatoria n.10/E/2022 del 21/03/2022 con grafici;

20. Autorizzazione per l'esercizio dell'impianto di distribuzione carburante;

21. Nulla osta dei VV.FF.;

22. Autorizzazione Sismica n.3379/AS/2017 del 06/12/2017;

23. Certificato di Collaudo del 09/04/2019;

24. Planimetria delle difformità urbanistiche;

25. Certificato Camerale;

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

26. Atto di acquisto del 10/04/2019;

27. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto nn. 14169/11038 del 23/04/2019;

28. Atto di acquisto del 21/03/2018;

29. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto nn. 11976/9565 del 04/04/2018;

30. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto nn. 19451/16735 del 17/05/1974;

31. Nota di iscrizione ipoteca giudiziale nn. 34719/3730 del 24/11/2020;

32. Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 17962/14268 del 08/05/2023;

33. Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 32823/25977 del 09/08/2023;

34. Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 20561/16807 del 24/05/2024;

35. Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 47593/38076 del 11/12/2024;

36. Ispezione ipotecaria per verifica formalità sulla debitrice esecutata;

37. Ispezione ipotecaria per verifica formalità sulla p.lla 3172, sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5 del foglio 42, Acerra;

38. Ispezione ipotecaria per verifica formalità sul terreno - p.lla 2407 del foglio 42, Acerra;

39. Ispezione ipotecaria per verifica formalità sul terreno - p.lla 2412 del foglio 42, Acerra;

40. Missiva a mezzo pec del Custode Giudiziario del 30/06/2025 con richiesta dei contratti di locazione;

41. Risposta del Custode Giudiziario a mezzo pec del 16/09/2025 alla diffida ricevuta dal legale del proprietario del suolo del 04/09/2025;

42. Richiesta contratti di locazione all'Agenzia delle Entrate;

43. Ricevuta di invio a mezzo pec della stima al creditore procedente;

44. Ricevute di invio a mezzo pec della stima al debitore esecutato;

45. Ricevute di invio a mezzo pec della stima al legale del debitore esecutato;

46. Ricevuta di invio a mezzo pec della stima al custode.

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Beni N°1, N°2, N°3, N°4** - L'impianto di distribuzione carburante con la pensilina, il piazzale, il box carro bombolaio per la distribuzione del metano ed il fabbricato composto da due piani fuori terra ed un piano seminterrato è sito in Acerra (Na) alla via Giuseppe Di Vittorio snc; all'impianto di distribuzione carburante ed al box carro bombolaio per la distribuzione del metano si accede direttamente da via Giuseppe Di Vittorio per il tramite del piazzale pertinenziale, mentre al fabbricato si accede dal suddetto piazzale pertinenziale e, pertanto, per evitare servitù di passaggio si è ritenuto di costituire un lotto unico; il fabbricato distribuito tra il piano rialzato, il primo piano ed il piano seminterrato ha una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi e possiede una scala in acciaio esterna con ascensore che consente l'accesso al primo piano, mentre al piano seminterrato si accede solamente con una rampa carrabile. Sulla pensilina dell'impianto di distribuzione carburante e sul lastrico solare del fabbricato vi è un impianto fotovoltaico di circa 264,00 mq con una potenza massima installata di circa 50,00 Kw. Il LOTTO UNICO è situato in una zona residenziale ben servita, in prossimità del centro di Acerra. Dal lotto pignorato sono facilmente raggiungibili la stazione ferroviaria, l'asse Mediano SS 162, la strada statale 7 bis, oltre al CIS di Nola situato a pochi chilometri. Il bene pignorato appartiene ad un fabbricato plurifamiliare senza ascensore, con accesso pedonale dal civico n.15 di via Luigi De Rosa e condivide con tutte le restanti unità immobiliari il vano scala ed il cortile comune; Il bene pignorato è accessibile dai mezzi carrabili. All'impianto di distribuzione carburante ed al box carro bombolaio per la distribuzione del metano si accede direttamente da via Giuseppe Di Vittorio per il tramite del piazzale pertinenziale, mentre al fabbricato si accede dal suddetto piazzale pertinenziale e, pertanto, per evitare servitù di passaggio si è ritenuto di costituire un lotto unico. I beni pignorati sono accessibili dai mezzi carrabili. L'impianto di distribuzione carburante è composto da una pensilina di circa 248,00 mq con altezza utile interna di 4,80 m, quattro erogatori per il gasolio, due erogatori per la benzina, due erogatori per il gpl, due erogatori per il metano, una colonnina con due postazioni per ricarica elettrica, un palo totem, l'impianto antincendio, un chiosco per il ricovero del gestore di 12,00 mq con altezza utile interna di 3,15 m, una tettoia di 30,00 mq con altezza utile media di 2,60 m, un'altra tettoia di 7,70 mq con altezza utile media di 2,00 m, oltre ai serbatoi per benzina e gasolio della capacità di circa 20 mc ciascuno, al serbatoio per il gpl della capacità di circa 30 mc, al box carro bombolaio di 48,00 mq con altezza utile interna di 5,00 m per la distribuzione del metano, ad un'ulteriore tettoia di 12,80 mq ed altezza utile media di 2,30 m, al piazzale di 5.300,00 mq, alle aiuole di circa 750,00 mq; il fabbricato, invece, è composto al piano rialzato da un locale commerciale di 107,00 mq con altezza utile interna di 3,00, oltre ad un ufficio di 13,90 mq, una cucina di 14,00 mq, uno spogliatoio di 6,70 mq, due wc della superficie di 2,50 mq e 2,40 mq ciascuno, la zona servizi igienici per terzi di complessivi 13,30 mq, una veranda di 50,90 mq, un balcone di 13,00 mq, una pergola di 43,30 mq con altezza di 3,00 m; al primo piano raggiungibile con una scala esterna in acciaio con ascensore vi è un B&b con uffici con altezza utile interna di 3,00 m, composto da una reception di 17,70 mq, una camera di 18,10 mq con bagno di 3,60 mq, una seconda camera di 15,80 mq con bagno di 3,00 mq, una terza camera di 17,40 mq con bagno di 3,10 mq, un primo disimpegno di 4,20 mq, un secondo disimpegni di 2,80 mq, un terzo disimpegno di 3,10 mq, un ripostiglio di 1,40 mq, un primo ufficio di 25,70 mq, un secondo ufficio di 8,00 mq, un terzo ufficio di 7,30 mq, un quarto ufficio di 8,40 mq, un quinto ufficio di 5,90 mq, un sesto ufficio di 7,90 mq, un bagno di 3,40 mq, un balcone di 9,80 mq ed un terrazzo di 51,50 mq; al piano seminterrato vi è un deposito a cui si accede solamente da una rampa carrabile con altezza utile interna di 3,70 m ed una superficie di 214,60 mq. Completa il LOTTO UNICO l'impianto fotovoltaico disposto sulla copertura della pensilina e sul lastrico solare del

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

fabbricato per una superficie complessiva di circa 264,00 mq e con una potenza massima installata di circa 50,00 Kw. Il lotto confina a nord con via Giuseppe Di Vittorio, a sud la particella 2406, ad ovest con via Brescia, ad est con la particella 2405. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 3172, Sub. 2, Categoria E/3, Sub. 3, Categoria C/1, Sub. 4, Categoria D/2, Sub. 5, Categoria C/2. Graffato no. Il Lotto viene posto in vendita per il diritto della Proprietà Superficiaria per 30 anni + 10 anni con rinnovo automatico fino all'anno 2059 (1/1). Destinazione urbanistica: Gli interventi edili sugli immobili oggetto della procedura esecutiva sono subordinati al P.R.G. adottato con deliberazione consiliare n. 49 del 15/03/1979 ed approvato con il Decreto del Presidente della Giunta della Regione Campania n. 8462 del 26/10/1982, ovvero alle norme di attuazione del P.R.G., tenuto conto dell'osservanza degli stralci, modifiche, rettifiche e prescrizioni, di cui al parere n. 337 del 16/06/1982 del Comitato Tecnico Regionale. Inoltre, nel Comune di Acerra è stato adottato il PUC con Delibera di Giunta Comunale n. 168/2021 del 30/09/2021. In particolare, gli immobili pignorati ricadono in zona C1 - zona di riqualificazione di primo grado e zona F2 – centro sportivo del piano ASI secondo il P.R.G. vigente, mentre secondo il PUC ricade in zona H1 – aree di integrazione urbanistica ed infrastrutturale (art. 73). Gli immobili pignorati sono stati edificati in forza del Permesso di Costruire n.34/A/17 del 31/03/2017 e del successivo Permesso di Costruire in sanatoria n.10/E/2022 del 21/03/2022, oltre all'autorizzazione per l'esercizio dell'impianto di distribuzione carburante ed al nulla osta dei VV.FF.. Lo stato dei luoghi è difforme dai titoli urbanistici in ordine all'estensione della pensilina dell'impianto di distribuzione carburante, alla presenza della parete tagliafuoco dopo il box carro bombolaio per la distribuzione del metano, alla presenza della pergola pertinenziale al locale commerciale ed alla presenza dell'impianto fotovoltaico.

Prezzo base d'asta: **€ 1.195.000,00**

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE N.134/23 + 76/24 + 213/24 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO A BASE D'ASTA: € 1.195.000,00

Beni N°1, N°2, N°3 e N°4 – Impianto di distribuzione carburante con la pensilina, il piazzale, il box carro bombolaio per la distribuzione del metano ed il fabbricato composto da due piani fuori terra ed un piano seminterrato			
Ubicazione:	Acerra (NA) - via Giuseppe Di Vittorio snc		
Diritto reale:	Proprietà Superficiaria per 30 anni + 10 anni con rinnovo automatico fino all'anno 2059	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Impianto di distribuzione carburante al piano terra Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 3172, Sub. 2, Categoria E3 Locale commerciale al piano rialzato Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 3172, Sub. 3, Categoria C1 B&b con uffici al primo piano Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 3172, Sub. 4, Categoria D2 Deposito al piano seminterrato Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 3172, Sub. 5, Categoria C2	**Superficie conven.**	780,585 mq
Pertinenze:		**Superficie**	
Stato conservativo:	Il LOTTO UNICO si trova in buone condizioni di conservazione con la necessità di eseguire delle opere di manutenzione ordinaria; non è stato possibile riscontrare lo stato di conservazione dei serbatoi interrati e di quello fuori terra e nemmeno lo stato di conservazione dell'impianto fotovoltaico; è presente l'impiantistica che è conforme alle indicazioni della normativa vigente (Legge 37/08), anche se risulta necessaria una revisione generale.		
Descrizione:	L'impianto di distribuzione carburante con la pensilina, il piazzale, il box carro bombolaio per la distribuzione del metano ed il fabbricato composto da due piani fuori terra ed un piano seminterrato è sito in Acerra (Na) alla via Giuseppe Di Vittorio snc; all'impianto di distribuzione carburante ed al box carro bombolaio per la distribuzione del metano si accede direttamente da via Giuseppe Di Vittorio per il tramite del piazzale pertinenziale, mentre al fabbricato si accede dal suddetto piazzale pertinenziale e, pertanto, per evitare servitù di passaggio si è ritenuto di costituire un lotto unico; il fabbricato distribuito tra il piano rialzato, il primo piano ed il piano seminterrato ha una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi e possiede una scala in acciaio esterna con ascensore che consente l'accesso al primo piano, mentre al piano seminterrato si accede solamente con una rampa carrabile. Sulla pensilina dell'impianto di distribuzione carburante e sul lastrico solare del fabbricato vi è un impianto fotovoltaico di circa 264,00 mq con una potenza massima installata di circa 50,00 Kw. Il LOTTO UNICO è situato in una zona residenziale ben servita, in prossimità del centro di Acerra. Dal lotto pignorato sono facilmente raggiungibili la stazione ferroviaria, l'asse Mediano SS 162, la strada statale 7 bis, oltre al CIS di Nola situato a pochi chilometri. Il bene pignorato appartiene ad un fabbricato plurifamiliare senza ascensore, con accesso pedonale dal civico n.15 di via Luigi De Rosa e condivide con tutte le restanti unità immobiliari il vano scala ed il cortile comune; Il bene pignorato è accessibile dai mezzi carrabili. All'impianto di distribuzione carburante ed al box carro bombolaio per la distribuzione del metano si accede direttamente da via Giuseppe Di Vittorio per il tramite del piazzale pertinenziale, mentre al fabbricato si accede dal suddetto piazzale pertinenziale e, pertanto, per evitare servitù di passaggio si è ritenuto di costituire un lotto unico. I beni pignorati sono accessibili dai mezzi carrabili. L'impianto di distribuzione carburante è composto da una pensilina di circa 248,00 mq con altezza utile interna di 4,80 m, quattro erogatori per il gasolio, due erogatori per la benzina, due erogatori per il gpl, due erogatori per il metano, una colonnina con due postazioni per ricarica elettrica, un palo totem, l'impianto antincendio, un chiosco per il ricovero del gestore di 12,00 mq con altezza utile interna di 3,15 m, una tettoia di 30,00 mq con altezza utile media di 2,60 m, un'altra tettoia di 7,70 mq con altezza utile media di 2,00 m, oltre ai serbatoi per benzina e gasolio della capacità di circa 20 mc ciascuno, al serbatoio per il gpl della capacità di circa 30 mc, al box carro bombolaio di 48,00 mq con altezza utile interna di 5,00 m per la distribuzione del metano, ad un'ulteriore tettoia di 12,80 mq ed altezza utile media di 2,30 m, al piazzale di 5.300,00 mq, alle aiuole di circa 750,00 mq; il fabbricato, invece, è composto al piano rialzato da un locale commerciale di 107,00 mq		

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

	con altezza utile interna di 3,00, oltre ad un ufficio di 13,90 mq, una cucina di 14,00 mq, uno spogliatoio di 6,70 mq, due wc della superficie di 2,50 mq e 2,40 mq ciascuno, la zona servizi igienici per terzi di complessivi 13,30 mq, una veranda di 50,90 mq, un balcone di 13,00 mq, una pergola di 43,30 mq con altezza di 3,00 m; al primo piano raggiungibile con una scala esterna in acciaio con ascensore vi è un B&b con uffici con altezza utile interna di 3,00 m, composto da una reception di 17,70 mq, una camera di 18,10 mq con bagno di 3,60 mq, una seconda camera di 15,80 mq con bagno di 3,00 mq, una terza camera di 17,40 mq con bagno di 3,10 mq, un primo disimpegno di 4,20 mq, un secondo disimpegni di 2,80 mq, un terzo disimpegno di 3,10 mq, un ripostiglio di 1,40 mq, un primo ufficio di 25,70 mq, un secondo ufficio di 8,00 mq, un terzo ufficio di 7,30 mq, un quarto ufficio di 8,40 mq, un quinto ufficio di 5,90 mq, un sesto ufficio di 7,90 mq, un bagno di 3,40 mq, un balcone di 9,80 mq ed un terrazzo di 51,50 mq; al piano seminterrato vi è un deposito a cui si accede solamente da una rampa carrabile con altezza utile interna di 3,70 m ed una superficie di 214,60 mq. Completa il LOTTO UNICO l'impianto fotovoltaico disposto sulla copertura della pensilina e sul lastrico solare del fabbricato per una superficie complessiva di circa 264,00 mq e con una potenza massima installata di circa 50,00 Kw. Il lotto confina a nord con via Giuseppe Di Vittorio, a sud la particella 2406, ad ovest con via Brescia, ad est con la particella 2405. Destinazione urbanistica: Gli interventi edili sugli immobili oggetto della procedura esecutiva sono subordinati al P.R.G. adottato con deliberazione consiliare n. 49 del 15/03/1979 ed approvato con il Decreto del Presidente della Giunta della Regione Campania n. 8462 del 26/10/1982, ovvero alle norme di attuazione del P.R.G., tenuto conto dell'osservanza degli stralci, modifiche, rettifiche e prescrizioni, di cui al parere n. 337 del 16/06/1982 del Comitato Tecnico Regionale. Inoltre, nel Comune di Acerra è stato adottato il PUC con Delibera di Giunta Comunale n. 168/2021 del 30/09/2021. In particolare, gli immobili pignorati ricadono in zona C1 - zona di riqualificazione di primo grado e zona F2 – centro sportivo del piano ASI secondo il P.R.G. vigente, mentre secondo il PUC ricade in zona H1 – aree di integrazione urbanistica ed infrastrutturale (art. 73). Gli immobili pignorati sono stati edificati in forza del Permesso di Costruire n.34/A/17 del 31/03/2017 e del successivo Permesso di Costruire in sanatoria n.10/E/2022 del 21/03/2022, oltre all'autorizzazione per l'esercizio dell'impianto di distribuzione carburante ed al nulla osta dei VV.FF.. Lo stato dei luoghi è difforme dai titoli urbanistici in ordine all'estensione della pensilina dell'impianto di distribuzione carburante, alla presenza della parete tagliafuoco dopo il box carro bombolaio per la distribuzione del metano, alla presenza della pergola pertinenziale al locale commerciale ed alla presenza dell'impianto fotovoltaico.
Vendita soggetta a IVA:	NO

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Per i beni che costituiscono il LOTTO UNICO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale**
  Iscritta a SMCV - CE il 24/11/2020 (in forza del lodo arbitrale del 10/02/2020)
  Reg. gen. 34719 - Reg. part. 3730
  Quota: 1/1 del diritto della proprietà superficiaria
  Importo: € 700.000,00
  A favore di Omissis
  Contro Omissis (debitore esecutato)
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento**
  Trascritto a SMCV - CE il 08/05/2023
  Reg. gen. 17962 - Reg. part. 14268
  Quota: 1/1 del diritto della proprietà superficiaria
  A favore di Omissis
  Contro Omissis (debitore esecutato)
  Formalità a carico della procedura

- **pignoramento**
  Trascritto a SMCV - CE il 09/08/2023
  Reg. gen. 32823 - Reg. part. 25977
  Quota: 1/1 del diritto della proprietà superficiaria
  A favore di Omissis
  Contro Omissis (debitore esecutato)
  Formalità a carico della procedura

- **pignoramento**
  Trascritto a SMCV - CE il 24/05/2024
  Reg. gen. 20561 - Reg. part. 16807
  Quota: 1/1 del diritto della proprietà superficiaria
  A favore di Omissis
  Contro Omissis (debitore esecutato)
  Formalità a carico della procedura

- **pignoramento**
  Trascritto a SMCV - CE il 11/12/2024
  Reg. gen. 47593 - Reg. part. 38076
  Quota: 1/1 del diritto della proprietà superficiaria
  A favore di Omissis
  Contro Omissis (debitore esecutato)
  Formalità a carico della procedura

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab