

---

# TRIBUNALE DI NOLA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Merito Vittorio, nell'Esecuzione Immobiliare 131/2016 del R.G.E.

promossa da

Omissis

contro

Omissis

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	3
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali .....	17
Stima / Formazione lotti .....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	21

## INCARICO

---

In data 04/09/2018, il sottoscritto Arch. Merito Vittorio, con studio in Via Gennaro Serra, 75 - 80132 - Napoli (NA), email vittoriomerito@libero.it, PEC vittorio.merito@archiworldpec.it, Tel. 081 19711750 , Fax 081 19810934, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/09/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Opificio ubicato a Scisciano (NA) - via Cerqua Sant'Antonio snc, piano T-1

## DESCRIZIONE

---

Opificio ubicato, alla via Cerqua Sant'Antonio snc, nel Comune di Scisciano. Situato nella zona industriale del detto Comune è poco distante dai principali assi viari di collegamento.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Opificio ubicato a Scisciano (NA) - via Cerqua Sant'Antonio snc, piano T-1

Omissis

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

L'esperto ha acquisito la visura camerale della Società esecutata. (all.8)

## CONFINI

---

Il bene, con l'annessa area pertinenziale, confina a sud con bene censito al C.T. del Comune di Scisciano al fg. 2 p.lla 738, a ovest con bene identificato al C.T. del Comune di Scisciano al fg. 2 p.lla 512 e a nord con bene identificato al C.T. del Comune di Scisciano al fg. 2 p.lla 743 salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	1750,00 mq	1980,00 mq	1,00	1980,00 mq	h.max 8.1 m h.min 7.0 m	T-1
area esterna	1980,00 mq	1980,00 mq	0,10	198,00 mq	0,00 m	T
area esterna	160,00 mq	160,00 mq	0,02	3,20 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2181,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2181,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene de quo è pignorato per l'intero e non è divisibile in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/01/1977 al 05/10/2004	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 2, Part. 148 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 52 are 64 ca Reddito dominicale 156,32 Reddito agrario € 40,78
Dal 05/10/2004 al 07/10/2005	Omissis proprietà 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 2, Part. 552 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 47 are 34 ca Reddito dominicale 140,58 Reddito agrario € 36,67
Dal 07/10/2005 al 07/10/2005	Omissis proprietà 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 2, Part. 561 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 40 are 38 ca Reddito dominicale 119,91 Reddito agrario € 31,28
Dal 07/10/2005 al 12/07/2016	Omissis proprietà 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 2, Part. 561 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 40 are 38 ca
Dal 12/07/2016 al 04/03/2019	Omissis proprietà 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 2, Part. 561 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 37 are 18 ca
Dal 29/12/2005 al 04/03/2019	Omissis proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 561, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 22.592,00 Piano T-1 Graffato si

Il sottoscritto Esperto ha effettuato le visure storiche aggiornate presso l'Ufficio del Catasto. (all.3-10)  
I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento (dati catastali) corrispondono a quelli attuali e sono idonei ai fini dell'esatta identificazione del cespite.

Il cespite staggito è stato costruito sulla ex p.lla 561 del fg. 2 al C.T. del Comune di Scisciano.(all. 3-10)

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	2	561	1		D1				€ 22.592,00	T-1	si	

### **Corrispondenza catastale**

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

- a) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;
- b) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;
- c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a verificare che:

- vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale;
- vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi ad eccezione delle seguenti difformità:

- 1) diversa distribuzione interna;
- 2) frazionamento;
- 3) diversa quota dell'edificio.

L'esperto precisa che l'aggiudicatario, relativamente alla difformità di cui al punto 1) e successivamente alla presentazione dell'accertamento di conformità, dovrà rettificare la planimetria catastale.

L'importo per la rettifica della planimetria catastale è pari a € 1.000,00 e il detto importo sarà detratto dal valore di stima del bene.

## PRECISAZIONI

---

Il bene oggetto del pignoramento non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

## PARTI COMUNI

---

L'identificativo catastale non include anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

**\*Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento alle parti comuni, pesi, limitazioni e alle servitù, si rimanda ai titoli di provenienza (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Il sottoscritto Esperto, nominato ex art. 568 c.p.c., ha verificato che non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici. (ALL 3-4)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene staggito ubicato alla via Cerqua Sant'Antonio, nel Comune di Scisciano, è composto da un opificio e dalla relativa area pertinenziale.

Il cespite, ubicato nella zona industriale del Comune di Scisciano, è posizionato a poca distanza dai principali assi viari.

Il bene, con annessa area pertinenziale, confina a sud con bene censito al C.T. del Comune di Scisciano al fg. 2 p.lla 738, a ovest con bene identificato al C.T. del Comune di Scisciano al fg. 2 p.lla 512 e a nord con bene bene identificato al C.T. del Comune di Scisciano al fg. 2 p.lla 743 salvo altri.

Al bene de quo, nello stato di fatto, si accede dall'area di proprietà aliena non oggetto del pignoramento censita al C.T. del Comune di Scisciano al fg. 2, p.lla 743.

L'esperto evidenzia quanto precisato nella relazione tecnica, di cui al P.di C. 45/2002 rilasciato in data 07.10.2003, e di seguito riportato: cfr. (all.5) ..... *omissis*..... **CONFIGURAZIONE DELL'INTERVENTO** - ..... *omissis*..... *che gli ingressi nel lotto sono stati previsti lateralmente attraverso strade disposte ortogonalmente rispetto all'asse principale di via Cerqua Sant'Antonio, in modo tale da evitare che il traffico gravi sull'arteria principale (Paragrafo II.2 Norme di Attuazione), soltanto un passaggio pedonale è stato previsto direttamente dall'asse di via Cerqua Sant'Antonio.....omissis..... Che la strada interna di progetto, ubicata a confine con il lotto in questione, sarà realizzata in comune con gli altri assegnatari dei lotti contigui e formalizzati da apposite convenzione da stipularsi con il Comune;".....*

L'aggiudicatario dovrà ripristinare le aperture per l'accesso laterale al lotto come sopra indicato in quanto, l'attuale accesso avviene da proprietà aliena.

Il costo per il detto ripristino è pari a € 3.000,00 e sarà detratto dal valore di stima del bene.

**Omissis** L'edificio è costituito da una costruzione, in buone condizioni manutentive, composta da n° 2 piani fuori terra in struttura prefabbricata in c.a..

Lo stabile in questione è ben inserito nel contesto urbano e la facciata, in condizioni di manutenzione normali, è in elementi prefabbricati.

La zona a nord del cespite, si sviluppa su due livelli, è destinata ad uffici/esposizione.

I due livelli sono collegati per mezzo di una scala interna. La pavimentazione è in gress porcellanato e le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile ad esclusione dei w.c. rivestite con piastrelle in gress.

La zona a sud, si sviluppa in un unico livello, è destinata alle lavorazioni e si sviluppa nel seguente modo: zona lavorazioni, zona uffici e zona servizi.

La pavimentazione nella zona lavorazioni è di tipo industriale mentre, negli uffici e nelle zone servizi è in gress porcellanato.

Le pareti, della zona servizi, sono rivestite con piastrelle in gress porcellanato mentre, quelle degli uffici sono tinteggiate con pittura lavabile.

Gli impianti, ad un controllo visivo, sono in normale stato di manutenzione.

Il bene non è dotato di attestato di prestazione energetica (il costo per la redazione è pari a € 500,00 – cinquecento/00 e sarà detratto dal valore di stima)

La superficie totale lorda, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 1.980,00 mq., mentre la superficie netta è di circa 1.750,00 mq, l'altezza interna, della zona lavorazioni, è pari a h.min 7,00 m. e h.max 8,10; la zona servizi al piano terra ha un'altezza pari a h. 3,80 m. mentre, il piano primo ha un'altezza pari a h. 3,50 m. L'area esclusiva di pertinenza misura circa 2.141 mq.

( Per maggiore chiarezza descrittiva si rimanda all'allegato 1).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/04/2013
- Scadenza contratto: 31/01/2019

### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

Il bene de quo (parte destinata alle lavorazioni) è occupato, dalla ditta individuale Omissis in virtù di contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Napoli 2 in data 29.04.2013 al n. ///

Detto contratto è stato stipulato con un soggetto diverso dall'attuale proprietario e quindi "a non domino". Pertanto, il detto contratto anche se registrato in data anteriore la trascrizione del pignoramento in oggetto, viene ritenuto non opponibile alla presente procedura esecutiva.

Il canone di locazione è individuato, nel suddetto contratto, nella misura di € 6.500,00.

Il dante causa, del predetto contratto, in data 09.10.2015, ha concesso una riduzione del canone di locazione nella misura di € 3.000,00 mensili. (all.9)

La zona del bene a nord, destinata alla zona esposizione/uffici, è occupato dalla società Omissis in virtù di un contratto preliminare di vendita. (all.12)

L'Esperto ha inoltrato, a mezzo pec in data 05.02.2019 all'Agenzia delle Entrate di Napoli 1 e Napoli 2, la richiesta di accesso agli atti per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati dal soggetto proprietario del bene de quo.

In data 15.02.2019 l'Agenzia delle Entrate DP1 Napoli - Ufficio Territoriale di Casoria, ha comunicato quanto segue: cfr. (all.11) ..... "in riscontro alla richiesta in oggetto, si comunica che dal controllo sugli atti del Registro riferito alla Soc. Omissis non risultano contratti di locazione registrati presso questo ufficio.".....

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/1994 al 22/07/2003	Omissis proprietario per 1000/1000 del diritto di piena proprietà.  *Il predetto atto è riferito al suolo sul quale è stato costruito il cespite staggito.	<b>Compravendita Immobiliare soggetta ad IVA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio dott. Omissis	25/03/1994	///	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	26/03/1994	///	///
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/07/2003 al 16/03/2004	Omissis proprietario per 1000/1000 del diritto di piena proprietà.  *Il predetto decreto è riferito al suolo sul quale è stato costruito il cespite staggito	<b>Atto di Cessione Volontaria in corso di Procedura Espropriativa</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Omissis		///	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	24/09/2003	///	///
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/03/2004 al 16/06/2004	Omissis proprietario per 1000/1000 del diritto di piena proprietà.  *Il predetto decreto è riferito al suolo sul quale è stato costruito il cespite staggito.	<b>Decreto espropriazione per pubblica utilità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Omissis	16/03/2004	///	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	14/10/2004	///	///
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/06/2004 al 19/06/2007	Omissis proprietario per	<b>Atto di Ratifica, di Convalida e di Rettifica -Atto Pubblico Amministrativo di cessione di diritti reali a titolo oneroso</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

1000/1000 del diritto di piena proprietà.  *Il predetto atto è riferito al suolo sul quale è stato costruito il cespite staggito.	Omissis	16/06/2004	///	
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	15/07/2004	///	///
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/06/2007 al 05/03/2019	<b>Compravendita</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	notaio Omissis	19/06/2007	///	///
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	20/06/2007	///	///
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**L'esperto, con riferimento alla continuità delle trascrizioni, evidenzia che:**

- risulta trascritta, presso la Conservatoria dei RR.II. si S.M.C.V. in data 11.03.1997 ai nn. /// domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (a favore di Omissis

e contro Omissis

La predetta domanda giudiziale è riferita alla causa iscritta al ruolo del Tribunale di Torre Annunziata II Sezione Civile R.G. /// e avente ad oggetto: azione di simulazione azione di revocatoria fallimentare - azione di revocatoria ordinaria della compravendita immobiliare soggetta ad iva, per scrittura privata a rogito del notaio dott. Omissis del 25.03.1994, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. si S.M.C.V. in data 26.03.1994 ai nn. /// (primo titolo nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento de quo).

- il Tribunale di Torre Annunziata, con sentenza n. /// depositata il 04.06.2002, ha dichiarato tra l'altro la nullità del contratto di compravendita con scrittura privata autenticata del 25.03.1994, tra la Omissis e la Omissis trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di S.M.C.V. in data 26.03.1994 ai nn. ///

L'esperto precisa che, nella detta sentenza, viene erroneamente riportato quanto segue: "causa iscritta al n. /// del Ruolo Generale degli affari contenziosi civili per l'anno 2002" in luogo di "causa iscritta al n. /// del Ruolo Generale degli affari contenziosi civili per l'anno 1996". (all.12)

La suddetta sentenza n. /// è stata appellata dalla Società Omissis

La Corte di Appello, con sentenza del 17.02.2006 n. /// ha confermato la sentenza di primo grado n. /// del 04.06.2002.

La Società Omissis ha proposto ricorso in cassazione (n. /// ) avverso la sentenza della Corte di Appello.

La I Sezione della Suprema Corte di Cassazione, con sentenza n. /// pubblicata il 29.07.2014, ha rigettato il predetto ricorso. (all.12)

L'esperto precisa che, con riferimento all'annotazione delle suddette sentenze, risulta quanto segue:

- Domanda giudiziale, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V. il 25/10/2002 Reg. gen. /// - Reg. part. /// , a favore di Omissis e contro

Omissis  
La trascrizione della suddetta domanda giudiziale è riferita alla sentenza n. /// depositata il 04.06.2002 con la quale il Tribunale di Torre Annunziata ha dichiarato cfr. "... la nullità del contratto di fitto stipulato nelle forme della scrittura privata registrata in data 28.10.1993 tra la Omissis e la Omissis del contratto di compravendita stipulato tra la Omissis e la Omissis con scrittura privata autenticata del 06.12.1993, nonché del contratto di compravendita tra quest'ultima e la Omissis con scrittura privata autenticata del 24.03.1994 ..." (all.12)

Nella predetta nota di trascrizione viene riportato quanto segue: cfr. .... "Quadro A -Dati relativi al titolo: Descrizione: Domanda giudiziale- Dichiarazione Annullamento Atti, numero repertorio: /// , data 04.06.2002." .....

All'uopo è doveroso evidenziare che, dalla lettura della sentenza /// si evince quanto segue: cfr. ... "Sentenza n. /// Cron. /// Rg /// depositata il 04.06.2002.

L'esperto ritiene, per quanto sopra riportato, che nella nota di trascrizione de qua viene erroneamente riportata la dicitura "Domanda giudiziale- Dichiarazione di Annullamento Atti" in luogo di "Sentenza Annullamento Atti". (all.7)

La detta sentenza è stata erroneamente trascritta invece di essere annotata alla trascrizione dell'atto di compravendita.

L'esperto precisa che nella detta sentenza viene erroneamente riportato "causa iscritta al n. /// del Ruolo Generale degli affari contenziosi civili per l'anno 2002" in luogo di "causa iscritta al n. /// del Ruolo Generale degli affari contenziosi civili per l'anno 1996".

L'esperto tuttavia segnala che, successivamente a tutto quanto sopra riportato, il bene è stato oggetto di procedura espropriativa da parte del comune di Scisciano come meglio riportato nella suddetta cronistoria della provenienza ventennale.

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha acquisito, presso gli Uffici competenti, gli atti di compravendita del bene de quo. (all.6)

**\*Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento alle parti comuni, pesi, limitazioni e alle servitù, si rimanda ai titoli di provenienza [all.6] che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Il sottoscritto Esperto ha rinnovato le ispezioni ipotecarie per identificativi catastali (attuali e precedenti) e per soggetto (esecutato e dante causa). (all.7)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di S.M.C.V. aggiornate al 05/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a S.M.C.V. il 06/08/1991  
Reg. gen. /// - Reg. part. ///  
Importo: € 2.231.092,02  
A favore di Omissis  
Contro Omissis  
Note: La predetta formalità risulta iscritta sul precedente identificativo catastale C.T. del Comune di Scisciano al fg. 2, p.lla 148.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - RETTIFICA  
Iscritto a S.M.C.V. il 03/03/1992  
Reg. gen. /// - Reg. part. ///  
Importo: € 2.231.092,02  
A favore di Omissis  
Contro Omissis  
Omissis  
Note: La predetta formalità risulta iscritta sul precedente identificativo catastale C.T. del Comune di Scisciano al fg. 2, p.lla 148.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a S.M.C.V. il 13/11/1993  
Reg. gen. /// - Reg. part. ///  
Importo: € 215.227,29  
A favore di Omissis  
Contro Omissis  
  
Note: La predetta formalità risulta iscritta sul precedente identificativo catastale C.T. del Comune di Scisciano al fg. 2, p.lla 148.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a S.M.C.V. il 20/06/2007  
Reg. gen. /// - Reg. part. ///  
Importo: € 2.200.000,00  
A favore di Omissis  
Contro Omissis
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a S.M.C.V. il 18/04/2008  
Reg. gen. /// - Reg. part. ///  
Importo: € 50.000,00  
A favore di Omissis  
Contro Omissis  
Note: La predetta formalità risulta iscritta sul precedente identificativo catastale C.T. del Comune di Scisciano al fg. 2, p.lla 148.

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Iscritto a S.M.C.V. il 10/06/2009  
Reg. gen. /// - Reg. part. ///  
Importo: € 2.065.827,60  
A favore di Omissis

Contro Omissis

Note: Formalità di riferimento iscrizione n. /// del 1989.

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a S.M.C.V. il 21/07/2011  
Reg. gen. /// - Reg. part. ///  
Importo: € 2.231.093,80  
A favore di Omissis  
Contro

Omissis

Note: Formalità di riferimento: iscrizione n. 1918 del 1991.

La predetta formalità risulta iscritta sull'attuale identificativo e sui precedenti identificativi C.T. del Comune di Scisciano al fg. 2 p.la 561, p.la 552

L'esperto evidenzia che, nella formalità di riferimento, gli identificativi catastali risultano essere: C.T. del Comune di Scisciano al fg. 2 p.la 148.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Iscritto a S.M.C.V. il 04/12/2014  
Reg. gen. /// - Reg. part. ///  
Importo: € 277.368,96  
A favore di Omissis  
Contro Omissis

## Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a S.M.C.V. il 11/03/1997

Reg. gen. /// - Reg. part. ///

A favore di Omissis

Contro Omissis

Note: La formalità de qua risulta trascritta sul precedente identificativo catastale C.T. del Comune di Scisciano al fg. 2, p.lla 148.

L'esperto evidenzia che, la suddetta domanda giudiziale, è riferita alla causa iscritta al ruolo del Tribunale di Torre Annunziata II Sezione Civile R.G. ///

Il Tribunale di Torre Annunziata, con sentenza n. /// depositata il 04.06.2002, ha dichiarato: cfr. "... la nullità del contratto di fitto stipulato nelle forme della scrittura privata registrata in data 28.10.1993 tra la Omissis

e la Omissis del contratto di compravendita stipulato tra la

e la Omissis

Omissis con scrittura privata autenticata del 06.12.1993, nonché del contratto di compravendita tra quest'ultima e la Omissis con scrittura privata autenticata del 24.03.1994 ... " (all.12).

L'esperto precisa che nella detta sentenza viene erroneamente riportato "causa iscritta al n. /// del Ruolo Generale degli affari contenziosi civili per l'anno 2002" in luogo di "causa iscritta al n. /// del Ruolo Generale degli affari contenziosi civili per l'anno 1996".

La predetta sentenza n. /// è stata appellata dalla Società Omissis

La Corte di Appello, con sentenza del 17.02.2006 n. /// ha confermato la sentenza di primo grado n. /// del 04.06.2002.

La Società Omissis ha proposto ricorso in cassazione (n. /// -2007) avverso la sentenza della Corte di Appello.

La I Sezione della Suprema Corte di Cassazione, con sentenza n. /// /2014 pubblicata il 29.07.2014, ha rigettato il predetto ricorso. (all.12).

- **DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI ANNULLAMENTO DI ATTI**

Trascritto a S.M.C.V. il 25/10/2002

Reg. gen. /// - Reg. part. ///

A favore di Omissis

Contro Omissis

Note: La predetta formalità risulta trascritta sul precedente identificativo catastale C.T. del Comune di Scisciano al fg. 2, p.lla 148.

La trascrizione della suddetta domanda giudiziale è riferita alla sentenza n. /// depositata il 04.06.2002 con la quale il Tribunale di Torre Annunziata ha dichiarato cfr. .... " la nullità del contratto di fitto stipulato nelle forme della scrittura privata registrata in data 28.10.1993 tra la

Omissis e la Omissis

del contratto di compravendita stipulato tra la Omissis

e la Omissis

con scrittura

privata autenticata del 06.12.1993, nonché del contratto di compravendita tra quest'ultima e la Omissis con scrittura privata autenticata del 24.03.1994 "..... (all.12)

L'esperto evidenzia che, nella suddetta nota di trascrizione, viene riportato quanto segue: cfr. .... "Quadro A -Dati relativi al titolo: Descrizione: Domanda giudiziale- Dichiarazione Annullamento Atti, numero repertorio: /// , data 04.06.2002." .....

All'uopo è doveroso evidenziare che, dalla lettura della sentenza /// si evince quanto segue: cfr. ... "Sentenza n. /// Cron. /// Rg /// depositata il 04.06.2002".

L'esperto, per quanto sopra riportato, ritiene che nella nota di trascrizione de qua viene erroneamente riportata la dicitura "Domanda giudiziale- Dichiarazione Annullamento Atti" in luogo di "Sentenza Annullamento Atti". (all.7)

L'esperto precisa che nella detta sentenza viene erroneamente riportato "causa iscritta al n. /// del Ruolo Generale degli affari contenziosi civili per l'anno 2002" in luogo di "causa iscritta al n. /// del Ruolo Generale degli affari contenziosi civili per l'anno 1996".

La detta sentenza è stata erroneamente trascritta invece di essere annotata alla trascrizione dell'atto di compravendita.

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a S.M.C.V. il 13/01/2009

Reg. gen. /// - Reg. part. ///

A favore di Omissis

Contro Omissis

Note: L'esperto evidenzia che il Giudice dott. Omissis presso il Tribunale di Benevento, con sentenza n. /// del 01.06.2015 ha dichiarato l'improcedibilità dell'azione della domanda giudiziale di revocatoria proposta dalla Omissis (Tribunale di Benevento RG /// ). (all.12)

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a S.M.C.V. il 14/01/2009

Reg. gen. /// - Reg. part. ///

A favore di Omissis

Contro Omissis

Note: La predetta formalità risulta trascritta sul precedente identificativo catastale C.T. del Comune di Scisciano al fg. 2, p.lla 552.

L'esperto evidenzia che, la detta formalità, è riferita alla procedura RGE ////2008. Da verifiche effettuate, presso la Cancelleria EE.II. del Tribunale di Nola, è emerso che la suddetta procedura risulta definita. (all.12)

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE il 26/01/2015

Reg. gen. /// - Reg. part. ///

A favore di Omissis

Contro Omissis

Note: L'esperto evidenzia che il Tribunale di Nola, con sentenza n. /// , ha così deciso: cfr. (all.7) .... "PQM il Tribunale pronunciando definitivamente sulle domande di cui all'atto di citazione notificato in data 29.04.2011 da Omissis alla Società Omissis rigettata ogni contraria istanza, così provvede: 1) Accoglie la domanda e, per l'effetto, dichiara l'inefficacia nei confronti del Omissis ... della compravendita per notar Omissis del 19.06.2007 recante numero di repertorio /// e numero di raccolta /// ; 2) ordina al Conservatore dei RR.II: territorialmente competente di annotare la presente sentenza con esonero da ogni responsabilità ..." (all.12)

La predetta sentenza risulta annotata, alla trascrizione dell'atto di compravendita, al n. /// in data 06.12.2018.(all.7)

Pende giudizio di appello.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a S.M.C.V. il 27/05/2016

Reg. gen. /// - Reg. part. ///

A favore di Omissis

Contro Omissis

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA il 07/07/2016

Reg. gen. /// - Reg. part. ///

A favore di Omissis

Contro Omissis

Note: La trascrizione della predetta formalità è successiva alla trascrizione del pignoramento de quo.

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **CESSIONE DELL'IPOTECA**

Iscritto a S.M.C.V. il 24/01/2018

Reg. gen. /// - Reg. part. ///

A favore di Omissis

Contro Omissis

Note: Formalità di riferimento rg. /// rp. /// del 18.04.2008 gravante sul precedente identificativo catastale C.T. del Comune di Scisciano al fg. 2. p.la 148.

### **Annotazioni a trascrizioni**

- **AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a S.M.C.V. il 13/01/2009

Reg. gen. /// - Reg. part. ///

A favore di Omissis

Contro Omissis

Note: Formalità di riferimento: atto di compravendita Trascritto presso la Conservatoria di S.M.C.V. in data 20.06.2007 ai nn. /// .(all.6) Richiedente: Omissis

- **PROPOSIZIONE RICORSO AL TRIBUNALE**

Trascritto a S.M.C.V. il 31/03/2009

Reg. gen. /// - Reg. part. ///

A favore di Omissis

Contro Omissis

Note: Formalità di riferimento r.p. /// del 13.01.2009

- **PROVVEDIMENTO DEFINITIVO DEL TRIBUNALE**

Trascritto a S.M.C.V. il 13/03/2012

Reg. gen. /// - Reg. part. ///

A favore di Omissis

Contro Omissis

Note: Formalità di riferimento rp. /// del 13.01.2009. Al quadro D della predetta annotazione si legge quanto segue: cfr. (all.7) .... *"con provvedimento del 21/04/2009 il tribunale accoglie il ricorso e per l'effetto dispone che la trascrizione della domanda giudiziale ex art. 2901 cc proposta da Omissis contro Omissis e Omissis sia effettuata senza riserva e con piena efficacia di pubblicità."*...

- **INEFFICACIA RELATIVA**

Trascritto a S.M.C.V. il 06/12/2018

Reg. gen. /// - Reg. part. ///

A favore di Omissis

Contro Omissis

Note: Formalità di riferimento: atto di compravendita Trascritto presso la Conservatoria di S.M.C.V. in data 20.06.2007 ai nn. /// Al quadro D della predetta annotazione si legge quanto segue: cfr. (all.7) .... *il Tribunale pronunciando definitivamente sulle domande di cui all'atto di citazione notificato in data 29.04.2011 da Omissis*

*alla società Omissis rigettata ogni contraria istanza, così provvede: 1) accoglie la domanda e, per l'effetto, dichiara l'inefficacia nei confronti del fallimento Omissis in persona del curatore, della compravendita per notar Omissis del 19.06.2007 recante numero di repertorio /// e numero di raccolta. /// 2) ordina al Conservatore dei RR.II. territorialmente competente di annotare la presente sentenza con esonero da ogni responsabilità; Nola, 28/12/2017" ....*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il sottoscritto esperto ha acquisito il certificato di destinazione urbanistica, presso il Comune di Scisciano in data 23.01.2019, riscontrando quanto segue: cfr. (all.4) .... " il terreno sito in questo Comune e riportato al N.C.T. al fg. 2, p.lla 561 sul P.R.G. vigente ha destinazione urbanistica per intero ZONA INDUSTRIALE. L'area è soggetta a vincolo sismico.".....

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile risulta agibile. (all.4-5)

L'esperto ha verificato, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scisciano, che il bene è stato costruito in virtù di permesso di Costruire del 07.10.2003 n. /// e successiva variante n. /// del 12.10.2004. (all.5)

Risulta presentata D.I.A. n. /// in data 10.01.2013. (all.5)

Il responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Scisciano, in data 24.12.2013 al n. /// ha rilasciato certificato di agibilità rispetto al P.di C. n. /// del 07.10.2003. (all.5)

Lo stato dei luoghi è conforme con i grafici assentiti nei predetti titoli ad eccezione di:

- 1) diversa distribuzione interna degli ambienti;
- 2) frazionamento;
- 3) diversa quota dell'edificio (altezza max assentita con i titoli edilizi 7 m.).

L'abuso, di cui al punto 1), non è stato sanato ed è sanabile secondo quanto disposto dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Calcolo dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, dell'ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01: Contributo di costruzione = (€ 10.000,00 x 0,11%) x 2 = € 2.200,00 Spese Tecniche pari a € 1.500,00.

L'abuso, di cui al punto 2), non è stato sanato e non è sanabile secondo quanto disposto ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. n.380 del 2001 in quanto in contrasto con la normativa vigente.

Il predetto abuso, di cui al punto 2, non è stato sanato e non è condonabile, ai sensi del combinato disposto dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985), in quanto, tra l'altro, è stato realizzato successivamente al 31.03.2003.

Il costo per il ripristino dello stato dei luoghi è pari a € 2.000,00.

L'abuso, di cui al punto 3), non è stato sanato e non è sanabile secondo quanto disposto ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. n.380 del 2001 in quanto in contrasto con la normativa vigente.

Il predetto abuso, di cui al punto 3, non è stato sanato e non è condonabile, ai sensi del combinato disposto dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985), in quanto, tra l'altro, è stato realizzato successivamente al 31.03.2003.

Il ripristino dello stato dei luoghi dovrà essere effettuato tramite l'abbassamento delle quote come assentito nei titoli edilizi.

**\* Il costo per il ripristino dello stato dei luoghi è calcolato forfettariamente nella misura del 15% del valore di stima ed è fatto salvo ogni ulteriore importo che dovesse essere scaturito all'esito della redazione del progetto esecutivo allo stato non apprezzabile in quanto la detta attività non è ricompresa nel mandato conferito all'esperto.**

I predetti costi saranno detratti dal valore di stima del bene.

**\* L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi.**

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il bene de quo è sprovvisto di attestato di certificazione energetica. (all.9)

Il costo per la redazione del predetto certificato è pari a € 500,00 e il predetto importo sarà detratto dal valore di stima del bene.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Il condominio non risulta costituito. (all.9)

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'esperto ritiene che non è possibile vendere il bene in più lotti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Scisciano (NA) - via Cerqua Sant'Antonio snc, piano T-1  
Opificio ubicato, alla via Cerqua Sant'Antonio snc, nel Comune di Scisciano. Ubicato nella zona industriale del detto Comune è poco distante dai principali assi viari di collegamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 561, Sub. 1, Categoria D1, Graffato si  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 2.181.200,00

Il valore di stima dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (**Market Approach**), ritenendo il detto sistema il più adeguato al caso di specie, secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

In particolare, alla stima del valore dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di vendita in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il primo semestre 2018.

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari incluso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33%, dei balconi e dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini/area pertinenziale sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% locali tecnici, locali di servizio, sottotetti, depositi e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come appartamenti e con altezza media ponderate superiore ai 2,00 mt, 25% cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Scisciano (NA) - via Cerqua Sant'Antonio snc, piano T-1	2181,20 mq	1.000,00 €/mq	€ 2.181.200,00	100,00	€ 2.181.200,00
				Valore di stima:	€ 2.181.200,00

### FONTI:

- OMI - valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia;

-<https://www.globocase.com/annuncio/vendita-capannone-via-nazionale-delle-puglie-nola>

-[http://annunci.italiasera.it/casa-e-immobili/locali-commerciali-](http://annunci.italiasera.it/casa-e-immobili/locali-commerciali-vendesi/2401006?utm_source=Mitula&utm_medium=CPC&utm_campaign=Mitula)

[vendesi/2401006?utm\\_source=Mitula&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=Mitula](http://annunci.italiasera.it/casa-e-immobili/locali-commerciali-vendesi/2401006?utm_source=Mitula&utm_medium=CPC&utm_campaign=Mitula)

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -25.50%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-25.50%) nel seguente modo:

- **Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5%);**
- **Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-15.5%);**
- **Stato d'uso e manutenzione (-5%);**
- **Stato di possesso (-0%);**
- **Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (-0,00%);**
- **Spese condominiali insolute (0,00%).**

**Il valore di stima del lotto unico, detratti gli adeguamenti, è pari a € 1.625.000,00 (euro UNMILIONESEICENTOVENTICINQUEMILA/00).**

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

Napoli, li 11/03/2019

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c.  
*Arch. Merito Vittorio*

## **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Allegato 1 - rilievo geometrico
- ✓ Allegato 2 - rilievo fotografico
- ✓ Allegato 3 - documentazione catastale
- ✓ Allegato 4 - documentazione urbanistica e usi civici
- ✓ Allegato 5 - documentazione edilizia
- ✓ Allegato 6 - titoli di provenienza
- ✓ Allegato 7 - ispezioni ipocatastali
- ✓ Allegato 8 - visura camerale
- ✓ Allegato 9 - verbale di accesso
- ✓ Allegato 10 documentazione catastale storica
- ✓ Allegato 11 - riscontro locazioni
- ✓ Allegato 12 - riscontro sentenze e precedente pignoramento

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a S.M.C.V. il 20/06/2007  
Reg. gen. /// - Reg. part. ///  
Importo: € 2.200.000,00  
A favore di Omissis  
Contro Omissis
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Iscritto a S.M.C.V. il 10/06/2009  
Reg. gen. /// - Reg. part. ///  
Importo: € 2.065.827,60  
A favore di  
Omissis  
Contro  
Omissis  
Note: Formalità di riferimento iscrizione n. del 1989.
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a S.M.C.V. il 21/07/2011  
Reg. gen. /// - Reg. part. ///  
Importo: € 2.231.093,80  
A favore di Omissis  
Contro

Omissis

Note: Formalità di riferimento: iscrizione n. del 1991.

La predetta formalità risulta iscritta sull'attuale identificativo e sui precedenti identificativi C.T. del Comune di Scisciano al fg. 2 p.la 561, p.la 552

L'esperto evidenzia che, nella formalità di riferimento, gli identificativi catastali risultano essere: C.T. del Comune di Scisciano al fg. 2 p.la 148.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Iscritto a S.M.C.V. il 04/12/2014  
Reg. gen. /// - Reg. part. ///  
Importo: € 277.368,96  
A favore di Omissis  
Contro Omissis
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a S.M.C.V. il 27/05/2016  
Reg. gen. /// - Reg. part. ///  
A favore di Omissis  
Contro Omissis