
TRIBUNALE DI NOLA

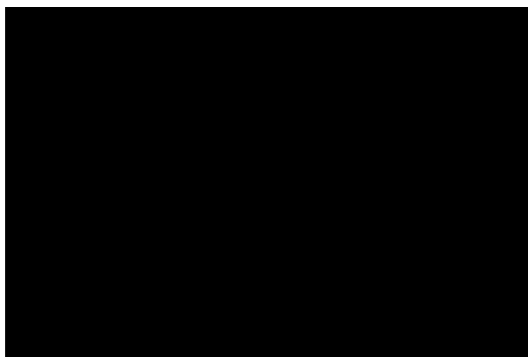
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Strazzella Angela, nell'Esecuzione Immobiliare 328/2016 del R.G.E.

promossa da

Mps Capital Services Banca per le Imprese S.p.A.

contro



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - viale Impero , edificio lotto I	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Sandro Pertini n. 22 - P.co Gaio, edificio 1, scala 1, interno 4, piano 1	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	7
Patti	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima.....	145
Lotto 2	187
Completezza documentazione ex art. 567	188
Titolarità	188
Confini	198
Consistenza	199
Cronistoria Dati Catastali	199
Dati Catastali	209
Precisazioni.....	209
Patti	200
Stato conservativo.....	2120
Parti Comuni.....	211

Servitù, censo, livello, usi civici.....	211
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione	222
Provenienze Ventennali.....	222
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	244
Vincoli od oneri condominiali	254
Stima / Formazione lotti	Errore. Il segnalibro non è definito. 6
Riepilogo bando d'asta.....	30
Lotto 1	30
Lotto 2	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 328/2016 del R.G.E.....	30
Lotto 1	31
Lotto 2	31

INCARICO

All'udienza del 30/11/2017, la sottoscritta Arch. Strazzella Angela, con studio in Via Oasi Sacro Cuore, 79/20 - 80014 - Giugliano in Campania (NA), email: arch.angelastrazzella@gmail.com, PEC angelastrazzella@archiworldpec.it, Tel. 081 830 7415, veniva nominato Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. e in data 04/12/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - viale Impero , edificio lotto I
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Sandro Pertini n. 22 - P.co Gaio, edificio 1, scala 1, interno 4, piano 1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A POMIGLIANO D'ARCO (NA) - VIALE IMPERO , EDIFICIO LOTTO I

Oggetto della procedura esecutiva n. 328-2016 del Tribunale di Nola è la quota 1/1 della piena proprietà di un'unità immobiliare sita nel comune di Pomigliano d'Arco, facente parte del complesso industriale "Consorzio il Sole Srl" (ex Sevel Campania) e più precisamente un capannone industriale e relativi locali accessori, uffici, con annessa area scoperta e locale posto al piano interrato.

Il compendio immobiliare pignorato è un capannone industriale, identificato come "Lotto I", del "fabbricato 7" e ubicato nel complesso industriale ex Sevel Campania -comparto A- comprensorio del Consorzio A.S.I. di Napoli nel territorio del Comune di Pomigliano d'Arco (Na) e facente parte del Consorzio "Il Sole srl". L'unità immobiliare riportata al N.C.E.U. al foglio 4, p.lla 1334, sub 6 è composta da un capannone industriale a piano terra e da un deposito a piano S-1 con struttura in cemento armato; il piano terra, a pianta rettangolare, presenta all'interno del lato sud una struttura per uffici articolata su due livelli collegati tra di loro da una scala in metallo; il piano interrato, a pianta rettangolare, attualmente è accessibile solo da una rampa esterna carrabile benché risulti presente una scala in ferro di collegamento tra piano terra e piano interrato, il cui accesso è, attualmente, murato. È presente, inoltre, un'area scoperta antistante il lato sud del piano terra, di pertinenza del lotto.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA SANDRO PERTINI N. 22 - P.CO GAIO, EDIFICIO 1, SCALA 1, INTERNO 4, PIANO 1

Oggetto della procedura esecutiva n. 328-2016 del Tribunale di Nola è la quota 1/1 della piena proprietà dell'appartamento sito in Sant'Anastasia (Na) alla via Sandro Pertini n. 22, P.co Gaio, fabbricato 1, piano 1°, int. 4 e annessa cantina posta al piano interrato e posto auto nel piano cantinato adibito a garage, riportato al N.C.E.U. al foglio 10, p.lla 476, sub. 10. Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della procedura, si sviluppa per 4 piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato e con facciate esterne intonacate e tinteggiate. Tale fabbricato fa parte di un complesso edilizio denominato parco Gaio, composto da edifici per civili abitazioni, ubicato nel Comune di Sant'Anastasia in una zona semicentrale a carattere prevalentemente residenziale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	767,00 mq	827,00 mq	1,00	827,00 mq	6,70 m	terra
Cortile	132,00 mq	132,00 mq	0,15	19,80 mq	0,00 m	
Locale di deposito	400,00 mq	440,00 mq	0,25	110,00 mq	3,35 m	-1
Totale superficie convenzionale:				956,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva in c.t.:				957,00 mq		

La scrivente, in virtù della conformazione, consistenza, ubicazione e destinazione d'uso del bene, ritiene che lo stesso non sia comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/10/1986 al 21/03/1990		Catasto Fabbricati scheda n. 986 del 1962
Dal 21/03/1990 al 24/10/1997		Catasto Fabbricati scheda n. 986 del 1962
Dal 24/10/1997 al 30/12/1997		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1304 Categoria D1
Dal 07/09/2000 al 24/11/2000		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1304 Categoria D1
Dal 24/11/2000 al 20/11/2001		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1334, Sub. 6 Categoria D7
Dal 04/12/2001 al 04/12/2001		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1334, Sub. 6 Categoria D7
Dal 04/12/2001 al 17/09/2004		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1304, Sub. 6 Categoria D7
Dal 17/09/2004 al 17/11/2005		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1334, Sub. 6 Categoria D7
Dal 17/11/2005 al 27/10/2008		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1334, Sub. 6 Categoria D7
Dal 27/10/2008 al 13/12/2011		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1334, Sub. 6 Categoria D7
Dal 13/12/2011 al 29/12/2017		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1334, Sub. 6

	Pomigliano	Categoria D7
--	------------	--------------

Dall'analisi delle visure catastali storiche acquisite è emersa l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con le risultanze catastali. Il terreno su cui sorge il fabbricato, di cui fa parte l'immobile in oggetto, attualmente è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Pomigliano D'Arco al foglio 4, p.lla 1334.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	1334	6		D7				€ 7.020,72			

Corrispondenza catastale

Non sono state riscontrate difformità tra la situazione di fatto e la planimetria catastale, ad eccezione di una diversa distribuzione interna relativamente alla zona ufficio. I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo. Esiste corrispondenza tra il titolo di provenienza e planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi ad eccezione di quanto precedentemente indicato.

I costi necessari per l'aggiornamento catastale sono quantificabili in circa € 1.500,00.

PRECISAZIONI

L'immobile in oggetto, attualmente riportato in catasto al foglio 4, p.lla 1334, sub 6 è derivato in seguito a variazione del 24/11/2000 prot. N241701 per frazionamento e mutamento di destinazione. In precedenza era stato denunciato in Catasto con Scheda n. 986 del 1962. Si rappresenta altresì che il predetto cespite risulta edificato su porzione della particella 1334 generata dalla soppressione delle particelle 1304 e 1301 e generata dalla soppressione delle particelle 11-12-13-57-58-59-60-80-81-82-83 del foglio 1.

PATTI

serie 3T e stipulato con [redacted] l'importo mensile di € 3.500,00 della durata di 6+6 ad uso commerciale". Si evidenzia che il contratto di locazione è relativo al solo piano terra " ...consistente in un capannone industriale, sito al piano terra, costituito da due aree scoperte pertinenziali, da due locali uffici, un locale adibito a spogliatoio e due wc, il tutto meglio indicato nella planimetria catastale

che si allega al presente contratto sub lettera A...Resta escluso dalla locazione il locale deposito indicato nella planimetria allegata sub lettera A e posto al piano S1, e niente altro è dato in locazione al conduttore". Il [REDACTED] effettuato in d [REDACTED]

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Dalla certificazione della dott.ssa Adele Rea, Legale Rappresentante del "Consorzio il Sole", si evince che "...Sono parti comuni e quindi condominiali, l'intera rete viaria e le aree destinate a parcheggio. Alla [REDACTED] no stati assegnati n°5 posti auto di cui 3 in corrispondenza del lotto e due nell'area denominata parcheggio centrale".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non è gravato da diritti demaniali, censi livelli o usi civici.
Sul bene in oggetto non risultano vincoli artistici, storici e archeologico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio immobiliare pignorato è un capannone industriale, identificato come "Lotto I", del "fabbricato 7" e ubicato nel complesso industriale ex Sevel Campania -comparto A- comprensorio del Consorzio A.S.I. di Napoli nel territorio del Comune di Pomigiano d'Arco (Na) e facente parte del Consorzio "Il Sole srl". L'unità immobiliare riportata al N.C.E.U. al foglio 4, p.lla 1334, sub 6 è composta da un capannone industriale a piano terra e da un deposito a piano S-1 con struttura in cemento armato; il piano terra, a pianta rettangolare, presenta all'interno del lato sud una struttura per uffici articolata su due livelli collegati tra di loro da una scala in metallo; il piano interrato, a pianta rettangolare, attualmente è accessibile solo da una rampa esterna carrabile benché risulti presente una scala in ferro di collegamento tra piano terra e piano interrato, il cui accesso è, attualmente, murato. È presente, inoltre, un'area scoperta antistante il lato sud del piano terra, di pertinenza del lotto.

Lo stato conservativo e manutentivo dell'immobile è da considerarsi buono.

Al fine di conseguire la conformità degli impianti alla vigente normativa è necessario effettuare uno specifico intervento di manutenzione e revisione, il cui costo è forfettariamente stimabile in € 3.000,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo è emerso che l'immobile in oggetto è occupato dal sig. [REDACTED] in forza di contratto di locazione registrato in data 14 settembre 2015 n. 5451 serie 31 e stipulato con la [REDACTED] immobiliare per l'importo mensile di € 3.500,00 della durata di 6+6 ad uso commerciale". Si evidenzia che il contratto di locazione è relativo al solo piano terra " ...consistente in un capannone industriale, sito al piano terra, costituito da due aree scoperte pertinenziali, da due

locali uffici, un locale adibito a spogliatoio e due wc, il tutto meglio indicato nella planimetria catastale che si allega al presente contratto sub lettera A... Resta escluso dalla locazione il locale deposito indicato nella planimetria allegata sub lettera A e posto al piano S1, e niente altro è dato in locazione al conduttore". Il piano seminterrato, come da dic [REDACTED] 0 effettuato in data 19 febbraio 2018, "è occupato da beni nella propria disponibilità".

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/1989 al 21/03/1990		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Catello D'Auria	24/11/1989	66484	5880
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/12/1989	38058	28512
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 07/02/1990 al 21/03/1990		atto di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Catello D'Auria	07/02/1990			67035	5990
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
	22/02/1990			7319	5830
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/1990 al 30/12/1997				atto societario	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppina Morone	21/03/1990	69939	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			12/04/1990	13366/10307	
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Dal 30/12/1997 al 07/09/2000		atto integrativo a fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppina Morone	30/12/1997	133060	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/12/1998	3172	2468
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/09/2000 al 20/11/2001		atto integrativo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppina Morone	07/09/2000	209710	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			28/09/2000	31278	22229
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/11/2001 al 04/12/2001		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudio Trinchillo	20/11/2001	108471	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	27/11/2001	42846	31694
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/2001 al 17/09/2004		atto di trasferimento in proprietà a socio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Claudio Trinchillo	04/12/2001	108506	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		napoli 2	10/12/2001	44639	32963	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 17/09/2004 al 17/11/2005		atto di compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Luigi Mauro	17/09/2004	56606		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Napoli 2	22/09/2004	44288	30580	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 17/11/2005 al 27/10/2008			atto di compravendita			
			Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			Raffaele De Luca	17/11/2005	39444	
	Trascrizione					
	Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Napoli 2		23/11/2005	65337	35955	
	Registrazione					
	Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 27/10/2008 al 13/12/2011			atto di compravendita			
			Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			Raffaele De Luca	27/10/2008	41980	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Napoli 2	11/11/2008	60373	39281	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 13/12/2011			Conferimento in società			
			Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			Sergio Mililotti	13/12/2011	36094	

	di piena proprietà.	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	27/12/2011	52324	37347
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile 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 l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 aggiornate al 19/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di apertura di credito
Iscritto a Napoli 2 il 20/11/2001
Reg. gen. 42836 - Reg. part. 6905
Importo: € 420.000,00

[REDACTED]

- **ipoteca legale** derivante da ruolo esattoriale
Iscritto a Napoli 2 il 31/07/2006
Reg. gen. 63611 - Reg. part. 23537
Importo: € 23.614,44
A favore di [REDACTED]

[REDACTED] are
oni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Napoli 2 il 27/10/2008
Reg. gen. 60374 - Reg. part. 12036
Importo: € 1.700.000,00

[REDACTED]

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Napoli 2 il 02/02/2017

Reg. gen. 5245 - Reg. part. 4287

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

-

Trascritto a Napoli 2 il 19/03/2018

Reg. gen. 12100 - Reg. part. 9360

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

Note: Tale formante è in retinca a quella descritta in data 02.02.2017 ai nn. 5245/4287

relativamente al regime coniugale di [redacted] itato essere in regime di comunione legale dei beni con il coniuge.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla certificazione rilasciata dal comune di Pomigliano D'Arco emerge:

"...che l'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 4 p.lla 1334 sub 6 ricade nel vigente Piano Regolatore Generale nella perimetrazione alla Zona D...

- la particella censita al N.C.E.U. al Foglio 4 p.lla 1334 non è interessata da vincoli e/o da diritti demaniali".

Dall'acquisizione dell'estratto di mappa, al fine di poter individuare correttamente i beni, è emerso che l'immobile è riportato al NCT al foglio 4, p.la 1334.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Dalle indagini eseguite presso i competenti uffici comunali, non si è rinvenuto il certificato di agibilità.

Dall'analisi dei titoli di provenienza acquisiti dalla scrivente sia presso l'Archivio Notarile di Napoli che presso studi notarili, è emerso che il fabbricato in cui ricade l'immobile in oggetto è antecedente al 01/09/1967. Tale data è inoltre comprovata da:

- foglio di mappa del 1955 dove è già riportato il fabbricato in cui è ubicato l'immobile;

- dati identificativi catastali del 1962 da cui è scaturito il bene in oggetto.

Preliminarmente è doveroso evidenziare che il bene in oggetto fa parte di un fabbricato di forma rettangolare identificato nei vari titoli di provenienza come fabbricato 7 e che l'elenco dei vari titoli autorizzativi, citati nei richiamati atti di provenienza, si riferisce genericamente all'intero fabbricato. Per cui la scrivente, al fine di ricostruire la regolarità edilizia del bene in oggetto, ha dovuto consultare svariate pratiche autorizzative, dalle quali è risultato che l'intero fabbricato risulta costruito in epoca remota. Si deve evidenziare che l'intero complesso industriale di cui fa parte, attualmente, il bene in oggetto rientra nell'originario complesso industriale Alfa Romeo S.p.A. Veicoli commerciali la cui costituzione è databile al 1939. Durante l'ultima guerra mondiale l'insediamento industriale subì danni ad alcuni fabbricati che furono successivamente gradualmente ricostruiti. Tale ricostruzione è possibile desumerla dall'atto di apporto per Notar Gennaro Fiordiliso del 23.10.1947 rep. n. 120 con il quale la società Alfa Romeo adduce nella Società Metalmeccanica Meridionale lo stabilimento e

completa la ricostruzione dei fabbricati abbattuti. Successivamente, attraverso l'atto di concentrazione del 18.12.1962, per Notar Gennaro Fiordiliso rep. 168633, è possibile constatare la reale consistenza degli insediamenti esistenti, tra cui figura anche il fabbricato n. 7. Successivamente al 1962, anche il fabbricato n. 7 ha subito alcune modifiche. Tali variazioni dovute anche ai danni del terremoto del 1980, e regolarizzate da titoli autorizzativi, non riguardano l'immobile in oggetto ma parti diverse del fabbricato. Infatti per il cespite de quo risultano solamente le seguenti due pratiche edilizie:

- permesso a costruire n. 215/2002 relativo alla realizzazione all'interno del capannone esistente, di tramezzature e sostituzione parziale della copertura, sostituzione delle pluviali, realizzazioni di nuove aperture sui prospetti;

- permesso a costruire n. 199/2005 (variante al permesso di costruire n. 215/2002) relativo al recupero ed al riuso per nuovi uffici della struttura già esistente localizzata a sud della parete perimetrale dell'edificio a piano terra. Nella variante la struttura prevista è articolata su un solo livello differenziandosi da quella a due livelli prevista sul permesso a costruire del 2002. L'immobile è conforme ai grafici di progetto e alla planimetria catastale ad eccezione della realizzazione di un ulteriore piano al disopra dei locali ad uso ufficio. La scrivente ritiene che vi sia possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380 del 2001. I costi, che si stimano possano oscillare da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.000,00, necessari per eliminare le difformità riscontrate, potranno essere quantificati solo al perfezionamento della pratica. I costi necessari per l'aggiornamento catastale sono quantificabili in circa € 800,00.

Nel contratto di locazione, depositato in atti dal conduttore, è riportato nell'elenco degli allegati l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) rilasciato da apposito tecnico incaricato in data 3 settembre 2015; tale documento non risulta depositato in atti. La scrivente, nonostante abbia provveduto a chiedere al conduttore il detto contratto di locazione e relativi allegati sia all'agenzia delle Entrate che al notaio, non è riuscita a entrare in possesso del citato A.P.E..

Allo stato, quindi, non avendo la prova dell'esistenza del richiamato Attestato si devono prevedere i costi necessari alla redazione dello stesso pari a € 500,00 circa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La nota del Legale Rappresentate del Consorzio il Sole, risulta che: *"...ad oggi la [redatto] ha ancora una posizione debitoria sia nei confronti del Consorzio Il Sole sia del Condominio complesso Industriale Il Sole e che le stesse resteranno in carico all'acquirente anche perchè si tratta di debiti vs. Consorzio e Condominio contratti da questi ultimi soprattutto per lavori su aree comuni, consumi idrici, costi di depurazione e gestione sicurezza interna*

In merito all'importo annuo delle spese fisse, vi è, essendo un condominio, un bilancio preventivo condominiale, ma bisogna distinguere tra le spese ordinarie che gravano sull'affittuario e quelle straordinarie che gravano sulla proprietà

Sul terzo punto si precisa che ad oggi gli unici lavori già deliberati dal Condominio Complesso Industriale Il Sole ed appaltati ma non ancora eseguiti risultano quelli relativi al rifacimento di un tratto della rete idrica interna al Consorzio Il Sole.

Ad oggi non esistono procedimenti giudiziari in corso proposti da questa Amministrazione nei confronti [redatto] solo un tavolo aperto per un eventuale bonario componimento della situazione in essere.

Sono parti comuni e quindi condominiali, l'intera rete viaria e le aree destinate a parcheggio. All'[redatto] sono stati assegnati n°5 posti auto di cui 3 in corrispondenza del lotto e due nell'area denominata "parcheggio centrale".

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito: quota 1/1 della piena proprietà di un'unità immobiliare sita nel comune di Pomigliano d'Arco, facente parte del complesso industriale "Consorzio il Sole" (ex Sevel Campania) e più precisamente un capannone industriale e relativi locali accessori, uffici, con annessa area scoperta e locale posto al piano interrato.

Il compendio immobiliare pignorato è un capannone industriale, identificato come "Lotto I", del "fabbricato 7" e ubicato nel complesso industriale ex Sevel Campania -comparto A- comprensorio del Consorzio A.S.I. di Napoli nel territorio del Comune di Pomigliano d'Arco (Na) e facente parte del Consorzio "Il Sole srl". L'unità immobiliare riportata al N.C.E.U. al foglio 4, p.lla 1334, sub 6 è composta da un capannone industriale a piano terra e da un deposito a piano S-1 con struttura in cemento armato; il piano terra, a pianta rettangolare, presenta all'interno del lato sud una struttura per uffici articolata su due livelli collegati tra di loro da una scala in metallo; il piano interrato, a pianta rettangolare, attualmente è accessibile solo da una rampa esterna carrabile benché risulti presente una scala in ferro di collegamento tra piano terra e piano interrato, il cui accesso è, attualmente, murato. È presente, inoltre, un'area scoperta antistante il lato sud del piano terra, di pertinenza del lotto.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1334, Sub. 6, Categoria D/7 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1334

La scrivente, in virtù delle caratteristiche e della tipologia dell'immobile, ritiene opportuno, al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, adottare i seguenti metodi di stima:

- stima analitica per capitalizzazione dei redditi calcolata sulla superficie calpestabile;
- stima sintetica comparativa su base del mercato della compravendita calcolata sulla superficie commerciale.

I valori ricavati saranno infine mediati.

Determinazione del prezzo di vendita dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia la scrivente Esperto Stimatore ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali, da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire. L'esperto stimatore al fine di individuare il più probabile valore di mercato si è avvalsa dei dati pubblicati dall'Agenzia

delle Entrate aggiornati al 2° semestre 2017 relativi alla zona Suburbana / Area industriale zona E1 e dei valori del listino ufficiale II semestre 2017 edito da Borsa Immobiliare di Napoli (cfr. all. 10). L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

- Caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, esistenza di elementi naturali di particolare pregio, attrezzature commerciali, infrastrutture di servizio, trasporti pubblici.
- Caratteristiche dell'edificio: standard sociale, standard dei servizi, stato di manutenzione.
- Consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, rifiniture, qualità e materiali impiegati, impianti, ristrutturazione, destinazione d'uso, conservazione.

Ne consegue che:

- i valori di locazione sono compresi tra € 1,9 mq e € 3,8 mq;
- i valori a mq sono compresi tra € 460,00 e € 920,00.

L'attività svolta ha permesso di giungere ai seguenti valori:

Canone Mensile = € 2.700,00

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 660,00 mq.

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi

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

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

CANONE MENSILE = € 2.700,00

CANONE ANNUO = € 2.700,00 x 12 = € 32.400,00

Considerando, infine, una detrazione del 25% relativa a spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, tasse, imposte, etc., il reddito annuo netto risulta:

REDDITO ANNUO NETTO = € 32.400,00 - 20% = € 24.300,00

Applicando a tale reddito un tasso di capitalizzazione medio del 4,0%, si ottiene un valore di mercato:

Valore di Mercato (Vm.) = Reddito annuo netto / i (i = 0,04)

Vm = € 24.300,00 / 0,04 = € 607.500,00

Il valore di € 607.500,00 rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Pomigliano D'Arco, in funzione della stima analitica per capitalizzazione dei redditi.

Stima sintetico/comparativa su base del mercato della compravendita

Superficie commerciale (Sc) = mq 957,00

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 660,00 mq

Valore dell'Immobile (V.I.) =

€ 660,00 x mq 957,00 = € 631.620,00

Il valore di € 631.620,00 rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Pomigliano, in funzione della stima comparativa.

Determinazione del più probabile valore di mercato

Sulla base delle valutazioni effettuate, la scrivente Esperto Stimatore ritiene congrua una valutazione che prenda in considerazione entrambi i valori su riportati.

Valore stima analitica per capitalizzazione dei redditi € 607.500,00

Valore stima sintetico/comparativa € 631.620,00

Totale € 1.239.120,00

$V_m = \frac{€ 1.239.120,00}{2} = € 619.560,00$

che rappresenta il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'unità immobiliare in argomento, su base di una duplice stima.

Ne risulta che il valore di mercato dell'immobile pignorato è pari ad € 619.560,00.

in c.t. € 620.000,00.

$V_m \text{ a mq} = € 647,86 \text{ (} \frac{620.000,00}{957,00 \text{ mq)}} \text{)}$

Identificativo corpo	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Capannone industriale sito in Pomigliano D'Arco	€ 620.000,00	100,00	€ 620.000,00
			€ 620.000,00

Valore di stima: € 620.000,00

Correzioni di stima per adeguamenti o correzioni:

Costo per aggiornamento catastale € 1.500,00

Costo per manutenzione e revisione degli impianti: € 3.000,00

Oneri per Attestazione Prestazione Energetica: € 500,00

2% per assenza garanzia di vizi = € 12.400,00;

1 % oneri regolarizzazione urbanistica = € 6.200,00

3% stato di occupazione = € 18.600,00

2% spese condominiali insolute = € 12.400,00

Totale correzioni € 54.600,00

Il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di stima, al netto delle correzioni è pari a:

Valore finale di stima al netto delle correzioni € 565.400,00

LOTTO 2

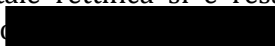
Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Sandro Pertini n. 22 - P.co Gaio, edificio 1, scala 1, interno 4, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

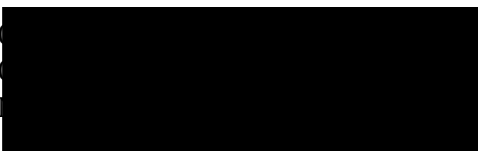
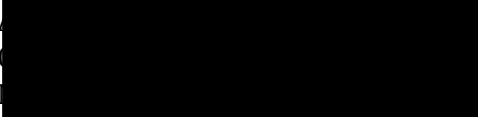
Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa:

- certificazione notarile del 7 febbraio 2017, per Notar dott.ssa Giulia Messina Vitrano, e relativa al ventennio preso in esame;
- certificazione notarile integrativa per Notar dott.ssa Maria Concetta Tredici e relativa al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

La seconda certificazione integrativa è stata redatta conseguentemente alla rettifica dell'atto di pignoramento del 02/02/2017; tale rettifica si è resa necessaria al fine di correggere il regime patrimoniale del debitore esecutato 

TITOLARITÀ

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

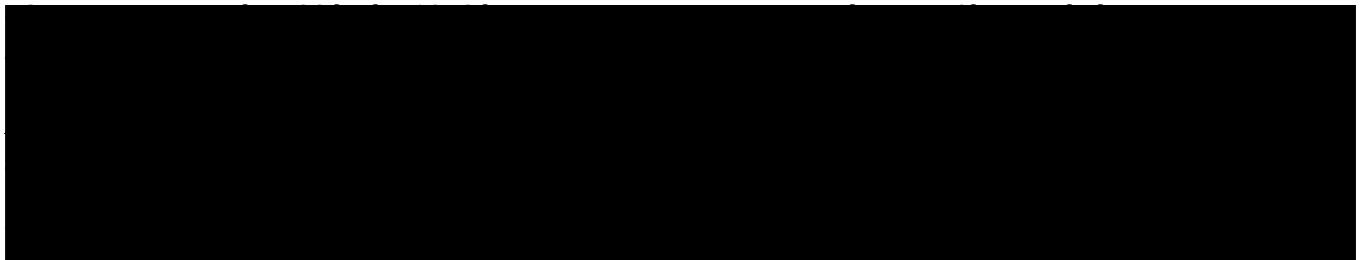
- 
- 

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

- Piena proprietà

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Dai registri degli atti di matrimonio, rilasciato dal Comune di Portici risulta che:



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	476	10		A2	3	7,5	119 mq	445,44		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
10	476										

Corrispondenza catastale

Non sono state riscontrate difformità tra la situazione di fatto e la planimetria catastale, ad eccezione di una diversa distribuzione interna e la trasformazione del balcone della cucina in veranda. I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo. Esiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi ad eccezione di quanto precedentemente indicato.

I costi necessari per l'aggiornamento catastale sono quantificabili in circa € 800,00.

PRECISAZIONI

L'immobile in oggetto non deriva da una maggiore consistenza originaria.

PATTI

In sede di sopralluogo del 18 gennaio 2018, si è riscontrato che l'immobile è occupato [REDACTED] [REDACTED] le ha dichiarato di "...essere attualmente residente presso l'immobile in oggetto...e che occupa l'immobile in forza di contratto di locazione registrato il 09/08/2013 avente la durata dal 01/08/2013 al 31/07/2017". Tale dichiarazione è stata confermata anche dalla certificazione dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Salerno Ufficio Territoriale di Pagani da cui si evince "...la presenza di un unico contratto di locazione registrato, relativo all'immobile sito nel comune di Sant'Anastasia, riportato in catasto al Foglio 10, particella 476 sub. 10 cat. A/2. Tale contratto è stato registrato telematicamente all'identificativo TEX13P000271000Md in data 09/08/2013, per un canone annuo di EURO 3000,00, richiedendo l'opzione della cedolare secca. La durata era prevista per il periodo 01/08/2013 - 31/07/2017; non risulta proroga".

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione, abitabile e abitato, non necessitando di alcun intervento urgente di manutenzione

PARTI COMUNI

Nel titolo di provenienza è riportato che: "...a) sono parti comuni ai tre fabbricati i due cancelli di ingresso al Parco e le aree libere delimitate da muri e distinte con contorno rosso nelle planimetrie allegate al Regolamento di Condominio...;

b) sono comuni soltanto nell'ambito di ciascun fabbricato tutte le parti di uso comune dei singoli fabbricati;

sono comuni soltanto nell'ambito di ciascun fabbricato le porzioni di cantinato adibite a garage: l'amministratore del Condominio ne disciplinerà l'uso;

d) le cantinole sono di proprietà esclusiva".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non è gravato da diritti demaniali, censi livelli o usi civici.

Sul bene in oggetto non risultano vincoli artistici, storici e archeologico.

Rientra: - nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004, Parte Terza

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Oggetto della procedura esecutiva n. 328-2016 del Tribunale di Nola è la quota 1/1 della piena proprietà dell'appartamento sito in Sant'Anastasia (Na) alla via Sandro Pertini n. 22, P.co Gaio, fabbricato 1, piano 1°, int. 4 con annessa cantina posta al piano interrato e posto auto nel piano cantinato adibito a garage, riportato al N.C.E.U. al foglio 10, p.lla 476, sub. 10. Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della procedura, si sviluppa per 4 piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato e con facciate esterne intonacate e tinteggiate. Tale fabbricato fa parte di un complesso edilizio denominato parco Gaio, composto di 3 edifici per civili abitazioni, ed ubicato nel Comune di Sant'Anastasia in una zona semicentrale a carattere prevalentemente residenziale.

L'immobile composto da salone, cucina, camera da letto con annesso bagno e cabina armadio, bagno e cameretta con annessa cabina armadio, è caratterizzato da duplice esposizione e presenta le seguenti finiture: infissi in pvc di colore chiaro verso l'interno e di colore rosso all'esterno, avvolgibili esterni in pvc alluminio, pavimentazione in cotto di colore chiaro, ad esclusione dei bagni che presentano pavimentazione e rivestimenti in ceramica, pareti intonache e tinteggiate. L'immobile è fornito di impianto elettrico, idrico e riscaldamento autonomo. L'altezza interna è di 2,75 mt.

L'appartamento è dotato anche di un'annessa cantinola al piano terra, distinta dal numero interno 4.

La qualità generale delle finiture è di buona. Lo stato conservativo e manutentivo dell'immobile è da considerarsi ottimo.

Al fine di conseguire la conformità degli impianti alla vigente normativa è necessario effettuare uno specifico intervento di manutenzione e revisione, il cui costo è forfettariamente stimabile in € 1.500,00. L'immobile, inoltre, non risulta essere dotato di attestato di prestazione energetica. Il costo

necessario per acquisirlo è pari a € 250,00 circa.

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo del 18 gennaio 2018, si è riscontrato che l'immobile è occupato da [REDACTED] quale ha dichiarato di "...essere attualmente residente presso l'immobile in oggetto... che occupa l'immobile in forza di contratto di locazione registrato il 09/08/2013 avente la durata dal 01/08/2013 al 31/07/2017". Tale dichiarazione è stata confermata anche dalla certificazione dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Salerno Ufficio Territoriale di Pagani da cui si evince "...la presenza di un unico contratto di locazione registrato, relativo all'immobile sito nel comune di Sant'Anastasia, riportato in catasto al Foglio 10, particella 476 sub. 10 cat. A/2. Tale contratto è stato registrato telematicamente all'identificativo TEX13P000271000Md in data 09/08/2013, per un canone annuo di EURO 3000,00, richiedendo l'opzione della cedolare secca. La durata era prevista per il periodo 01/08/2013 - 31/07/2017; non risulta proroga".

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1988	[REDACTED]	atto di assegnazione a socio di cooperativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Manlio Cascini	15/11/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Napoli 2	28/11/1988	32203	23405
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta invariata.

Si rappresenta che in data 16 dicembre 2010 [REDACTED] con atto per Notar Benedetto Paladini rep. 74865, trascritto presso la conservatoria di Napoli 2 il 29 dicembre 2010 ai nn. 57098-3859, "...dichiarano di costituire un fondo patrimoniale, destinando a far fronte ai

bisogni della propria famiglia, conferendo la piena proprietà delle seguenti consistenze immobiliari, di proprietà comune di entrambi i coniugi, site in:

A) SANT'ANASTASIA (NA)

Facente parte del complesso edilizio costituito da tre fabbricati, denominati rispettivamente 1-2 e 3, alla Frazione Madonna dell'arco, località Foresta, alla Via Romani, Piano di Zona 167,, e precisamente:

- appartamento sito nel "Fabbricato 1", scala 1, al primo piano oltre il rialzato, distinto con il numero interno 4 (quattro), con ingresso dalla porta a sinistra salendo le scale, composto di 5 (cinque) vani ed accessori, confinante: con area libera comune da due lati, con cassa scale e con appartamento interno 3 scala 2;

costituisce accessorio dell'appartamento la cantina sita nel piano cantinato, distinta con il numero 4(quattro); confinante: con cassa ascensore, con corridoio comune e cantina n. 8;

il tutto è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Anastasia (NA) al foglio 10, particella 476 sub 10, cat. A2 di classe 3, vani 7,5 R.C. Euro 445,44; Via 167, Lotto R 5, piano 1-S1, interno: 4, scala: 1 edificio: 1".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 aggiornate al 17/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Napoli 2 il 27/10/2008
Reg. gen. 60374 - Reg. part. 12036
Importo: € 1.700.000,00

- **costituzione fondo patrimoniale** derivante da costituzione atto patrimoniale

Iscritto a napoli 2 il 29/12/2010
Reg. gen. 57098 - Reg. part. 38596
Importo: € 0,00

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Napoli 2 il 15/10/2014
Reg. gen. 46292 - Reg. part. 3871
Importo: € 110.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Napoli 2 il 02/02/2017

Reg. gen. 5245 - Reg. part. 4287

• **atto di pignoramento**

Trascritto a Napoli 2 il 04/05/2017

Si precisa che la procedura esecutiva inerente la predetta trascrizione di pignoramento è stata riunita a quella in oggetto.

• **rettifica**

Trascritto a Napoli 2 il 19/03/2018

Reg. gen. 12100 - Reg. part. 9360

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla certificazione rilasciata in data 17 maggio 2018 dal Comune di Sant'Anastasia emerge:
"...l'immobile in questione (foglio 10 part.lla 476, sb 10) ricade in zona "167 Esistente" sul vigente P.R.G..
Che l'intero territorio del Comune di S.Anastasia è vincolato ai sensi del Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42, Parte Terza - Beni paesaggistici, ex legge 29.6.1939 n°1497.
Si è verificato, altresì, che il predetto immobile ricade in zona "R4 rischio molto elevato" sul Piano stralcio di assetto Idrogeologico (P.S.A.I) dell'autorità di Bacino della Campania, adottato con Delibera Regionale n. 1 del 23.02.2015, pubblicata sul B.U.R.C. n. 20 del 23.03.2015".

Dall'acquisizione dell'estratto di mappa, al fine di poter individuare correttamente i beni, risulta che l'immobile è riportato al NCT al foglio 1, p.lla 476.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

Il fabbricato in cui ricade l'immobile in oggetto è stato costruito in virtù di Concessione Edilizia n. 48 del 22 settembre 1981 e successiva variante n. 76 del 29 giugno 1985 rilasciate entrambe a

La scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Anastasia copia dei suddetti titoli abilitativi edilizie.

Dal confronto eseguito tra i grafici di progetto e lo stato attuale dei luoghi si è constatata una diversa distribuzione interna e la trasformazione del balcone della cucina in veranda. La scrivente ritiene che vi sia possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380 del 2001 relativamente alla diversa distribuzione interna. I costi, che si stimano possano oscillare da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.164,00 circa oltre € 300,00 di diritti di segreteria, necessari per eliminare le

difformità riscontrate, potranno essere quantificati solo al perfezionamento della pratica. Relativamente alla realizzazione della veranda, da informazioni assunte presso il competente ufficio, la scrivente ritiene che non vi sia possibilità di regolarizzazione urbanistica, non essendo possibile ricorrere né alla sanatoria di cui all'art. 36 del DPR 380/2001, non sussistendo il requisito della c.d. doppia conformità (l'area è infatti sottoposta a vincolo paesaggistico), né alla sanatoria di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 ovvero all'art. 46, comma 5, DPR n. 380/2001 dal momento che, l'epoca di realizzazione degli abusi è, con ogni probabilità successiva al 31.03.2003 (termine ultimo per la presentazione delle istanze di condono), e che la data delle ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento è individuabile nel 2016 ed è quindi successiva al 02.10.2003 data di entrata in vigore del D.L. 269/2003 convertito con L. 326/2003.

Si ritiene, quindi, opportuno prospettare il ripristino della situazione rappresentata nei grafici di progetto da attuarsi mediante la demolizione della veranda. I relativi costi di ripristino sono quantificabili in circa 2.000,00 € (comprensivi dello smaltimento e del conferimento in discarica dei materiali di risulta), cui andranno aggiunte le spese tecniche per un costo complessivo quantificabile in circa 3.000 €.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalla certificazione dell'amministratore p.t. del condominio, Avv. Lucia Busiello, si evince che: *"...Il predetto immobile è ubicato nel complesso condominiale alla scala 1A int. 4, attualmente è condotto in [redacted] la quota condominiale ordinaria mensile di pertinenza dell'immobile è pari ad € 55,00 (€ cinquantacinque/00);*

L'immobile è dotato di una cantina di pertinenza e di un posto auto condominiale assegnato coperto posto nel vano seminterrato.

È stato regolarmente notificato a [redacted] corso per concessione decreto ingiuntivo e pedissequo decreto per un importo pari ad € 1.655,63 oltre interessi e spese processuali, relativo a quote condominiali non versate di cui al bilancio consuntivo anno 2013 approvato giusta delibera assembleare. Non avendo onorato quanto intimato si è proceduto a depositare istanza di intervento nel processo esecutivo in epigrafe indicato ai sensi dell'art. 499 c.p.c.

Con il conduttore [redacted] corso, un piano di rateizzo per gli oneri condominiali non versati sino al 31/12/2017 per un importo di € 825,85 (€ ottocentoventicinque/85) a completamento del rateizzo manca l'ultima rata.

Attualmente i conduttori risultano morosi della quota ordinaria da gennaio 2018 a maggio 2018 per un

importo di € 275,00 oltre una piccola spesa straordinaria di € 25,00.

Il condominio sino alla data odierna non ha deliberato alcuna spesa straordinaria, essendo in procinto solo una messa in sicurezza del fabbricato lato nord, non essendo stato oggetto di manutenzione straordinaria".

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- appartamento sito in Sant'Anastasia (Na) alla via Sandro Pertini n. 22, P.co Gaio, fabbricato 1, piano 1°, int. 4 e annessa cantina posta al piano interrato, riportato al N.C.E.U. al foglio 10, p.lla 476, sub. 10. Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della procedura, si sviluppa per 4 piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato e con facciate esterne intonacate e tinteggiate. Tale fabbricato fa parte di un complesso edilizio denominato parco Gaio composti di 3 edifici per civili abitazioni ubicato nel Comune di Sant'Anastasia in una zona semicentrale a carattere prevalentemente residenziale.

L'immobile composto da salone, cucina, camera da letto con annesso bagno e cabina armadio, bagno e cameretta con annessa cabina armadio, è caratterizzato da duplice esposizione e presenta le seguenti finiture: infissi in pvc di colore chiaro verso l'interno e di colore rosso all'esterno, avvolgibili esterni in pvc alluminio, pavimentazione in cotto di colore chiaro, ad esclusione dei bagni che presentano pavimentazione e rivestimenti in ceramica, pareti intonache e tinteggiate. L'immobile è fornito di impianto elettrico, idrico e riscaldamento autonomo. L'altezza interna è di 2,75 mt.

L'appartamento è dotato anche di un'annessa cantinola al piano terra, distinta dal numero interno 4 e posto auto nel piano cantinato adibito a garage. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 476, Sub. 10, Categoria A/2 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 476.

La scrivente, in virtù delle caratteristiche e della tipologia dell'immobile, ritiene opportuno, al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, adottare i seguenti metodi di stima:

- stima analitica per capitalizzazione dei redditi calcolata sulla superficie calpestabile;

- stima sintetica comparativa su base del mercato della compravendita calcolata sulla superficie commerciale.

I valori ricavati saranno infine mediati.

Determinazione del prezzo di vendita dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia la scrivente Esperto Stimatore ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali, da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire. L'esperto stimatore al fine di individuare il più probabile valore di mercato si è avvalsa dei dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate aggiornati al 2° semestre 2017 relativi alla zona Semicentrale / Madonna dell'Arco - Edilizia residenziale zona C3 e dei valori del listino ufficiale II semestre 2017 edito da Borsa Immobiliare di Napoli.

L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

- Caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, esistenza di elementi naturali di particolare pregio, attrezzature commerciali, infrastrutture di servizio, trasporti pubblici.
- Caratteristiche dell'edificio: standard sociale, standard dei servizi, stato di manutenzione.
- Consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, rifiniture, qualità e materiali impiegati, impianti, ristrutturazione, destinazione d'uso, conservazione.

Ne consegue che:

- i valori di locazione sono compresi tra € 3,4 mq e € 5,1 mq;
- i valori a mq sono compresi tra € 1.150,00 e € 1.750,00.

L'attività svolta ha permesso di giungere ai seguenti valori:

Canone Mensile = € 500,00

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 1.500,00 mq.

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi

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

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

CANONE MENSILE = € 460,00

CANONE ANNUO = € 460,00 x 12 = € 5.520,00

Considerando, infine, una detrazione del 20% relativa a spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, tasse, imposte, etc., il reddito annuo netto risulta:

REDDITO ANNUO NETTO = € 5.520,00 - 20% = € 4.416,00

Applicando a tale reddito un tasso di capitalizzazione medio del 2,5%, si ottiene un valore di mercato:

Valore di Mercato (Vm.) = Reddito annuo netto / i (i = 0,025)

Vm = € 4.416,00 / 0,025 = € 176.640,00

Il valore di € 176.640,00 rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Sant'Anastasia, in funzione della stima analitica per capitalizzazione dei redditi.

Stima sintetico/comparativa su base del mercato della compravendita

Superficie commerciale (Sc) = mq 117,00

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 1.500,00 mq

Valore dell'Immobile (V.I.)=

€ 1.500,00 x mq 117,00 = € 175.500,00

Il valore di € 175.500,00 rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Sant'Anastasia, in funzione della stima comparativa.

Determinazione del più probabile valore di mercato

Sulla base delle valutazioni effettuate, la scrivente Esperto Stimatore ritiene congrua una valutazione che prenda in considerazione entrambi i valori su riportati.

Valore stima analitica per capitalizzazione dei redditi € 176.640,00

Valore stima sintetico/comparativa € 175.500,00

Totale € 352.140,00

$Vm = € 352.140,00 / 2 = € 176.070,00$

che rappresenta il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'unità immobiliare in argomento, su base di una duplice stima.

Ne risulta che il valore di mercato dell'immobile pignorato è pari ad € 176.070,00.

in c.t. € 176.000,00.

$Vm \text{ a mq} = € 1.504,27 (176.000,00/117,00 \text{ mq})$

Identificativo corpo	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento sito in Sant'Anastasia	€176.000,00	100,00	€ 176.000,00
			€ 176.000,00

Valore di stima: € 176.000,00

Correzioni di stima per adeguamenti o correzioni:

Costo per aggiornamento catastale € 800,00

Costo per manutenzione e revisione degli impianti: € 1.500,00

Oneri per Attestazione Prestazione Energetica: € 250,00

2% per assenza garanzia di vizi = € 3.520,00;

costo regolarizzazione urbanistica = € 5.464,00 (misura massima)

2% stato di occupazione = € 3.520,00

2% spese condominiali insolute = € 3.520,00

Totale correzioni € 18.574,00

Il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di stima, al netto delle correzioni è pari a:

Valore finale di stima al netto delle correzioni € 157.426,00

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.

Giugliano in Campania, li 24/09/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Strazzella Angela

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- Oggetto della procedura esecutiva n. 328-2016 del Tribunale di Nola è la quota 1/1 della piena proprietà di un'unità immobiliare sito nel comune di Pomigliano d'Arco, facente parte del complesso industriale "Consorzio il Sole" (ex Sevel Campania) è più precisamente un capannone industriale e relativi locali accessori, uffici, con annessa area scoperta e locale posto al piano interrato.

Il compendio immobiliare pignorato è un capannone industriale, identificato come "Lotto I", del "fabbricato 7" e ubicato nel complesso industriale ex Sevel Campania -comparto A-comprensorio del Consorzio A.S.I. di Napoli nel territorio del Comune di Pomigliano d'Arco (Na) e facente parte del Consorzio "Il Sole srl". L'unità immobiliare riportata al N.C.E.U. al foglio 4, p.lla 1334, sub 6 è composta da un capannone industriale a piano terra e da un deposito a piano S-1 con struttura in cemento armato; il piano terra a pianta rettangolare, presenta all'interno del lato sud una struttura per uffici articolata su due livelli collegati tra di loro da una scala in metallo; il piano interrato a pianta rettangolare, attualmente è accessibile solo da una rampa esterna carrabile anche se è presente una scala di collegamento in ferro , tra piano terra e piano interrato. Di pertinenza del lotto è un'area scoperta antistante sul lato sud del piano terra.

LOTTO 2

- Oggetto della procedura esecutiva n. 328-2016 del Tribunale di Nola è la quota 1/1 della piena proprietà dell'appartamento sito in Sant'Anastasia (Na) alla via Sandro Pertini n. 22, P.co Gaio, fabbricato 1, piano 1°, int. 4 e annessa cantina posta al piano interrato, riportato al N.C.E.U. al foglio 10, p.lla 476, sub. 10. Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della procedura , si sviluppa per 4 piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato e con facciate esterne intonacate e tinteggiate. Tale fabbricato fa parte di un complesso edilizio denominato parco Gaio composto da edifici per civili abitazioni ubicato nel Comune di Sant'Anastasia in una zona semicentrale a carattere prevalentemente residenziale.

L'immobile composto da salone, cucina, camera da letto con annesso bagno e cabina armadio, bagno e cameretta con annessa cabina armadio, è caratterizzato da duplice esposizione e presenta le seguenti finiture: infissi in pvc di colore chiaro verso l'interno e di colore rosso all'esterno, avvolgibili esterni in pvc alluminio, pavimentazione in cotto di colore chiaro, ad esclusione dei bagni che presentano pavimentazione e rivestimenti in ceramica, pareti intonache e tinteggiate. L'immobile è fornito di impianto elettrico, idrico e riscaldamento autonomo.

Si rappresenta che l'indirizzo, via Romani - Parco Gaio - Piano di Zona 167 - località Foresta - frazione Madonna dell'Arco, indicato nel titolo di provenienza corrisponde all'attuale indirizzo via Sandro Pertini.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 328/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Pomigliano d'Arco (NA) - viale Impero , edificio lotto I		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1334, Sub. 6, Categoria D7	Superficie	957 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Il compendio immobiliare pignorato, sito nel comune di Pomigliano d'Arco, facente parte del complesso industriale "Consorzio il Sole" consiste in un capannone industriale e relativi locali accessori, uffici, spazi per il personale, con annessa area scoperta e locale posto al piano interrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Sant'Anastasia (NA) - via Sandro Pertini n. 22 - P.co Gaio, edificio 1, scala 1, interno 4, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 476, Sub. 10, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 476	Superficie	117 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione, abitabile e abitato, non necessitando di alcun intervento urgente di manutenzione		
Descrizione:	Oggetto della procedura esecutiva n. 328-2016 del Tribunale di Nola è la quota 1/1 della piena proprietà dell'appartamento sito in Sant'Anastasia (Na) alla via Sandro Pertini n. 22, P.co Gaio, fabbricato 1, piano 1°, int. 4 e annessa cantina posta al piano interrato e posto auto nel piano cantinato adibito a garage, riportato al N.C.E.U. al foglio 10, p.lla 476, sub. 10. Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della procedura , si sviluppa per 4 piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato e con facciate esterne intonacate e tinteggiate. Tale fabbricato fa parte di un complesso edilizio denominato parco Gaio composti di 6 edifici per civili abitazioni ubicato nel Comune di Sant'Anastasia in una zona semicentrale a carattere prevalentemente residenziale. L'immobile composto da salone, cucina, camera da letto con annesso bagno e cabina armadio, bagno e cameretta con annessa cabina armadio, è caratterizzato da duplice esposizione e presenta le seguenti finiture: infissi in pvc di colore chiaro verso l'interno e di colore rosso all'esterno, avvolgibili esterni in pvc alluminio, pavimentazione in cotto di colore chiaro, ad esclusione dei bagni che presentano pavimentazione e rivestimenti in ceramica, pareti intonache e tinteggiate. L'immobile è fornito di impianto elettrico, idrico e riscaldamento autonomo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
--------------------	--