

---

# TRIBUNALE DI NOLA

---

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Aliperti Annarita, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2019 del R.G.E.

contro



Via Domenico Cimarosa, 69  
80011 - Acerra (Na)



## SOMMARIO

Premessa.....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano 1.....	5
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T.....	6
<b>Bene N° 5</b> - Cantina ubicata a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano -1.....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T.....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T.....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T.....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T.....	9
Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T.....	10
Stato di occupazione.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T.....	13



Regolarità edilizia.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T .....	13
Lotto 2 .....	14
Completezza documentazione ex art. 567 .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano 1 .....	14
<b>Bene N° 5</b> - Cantina ubicata a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano -1.....	14
Titolarità .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano 1 .....	14
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T .....	15
<b>Bene N° 5</b> - Cantina ubicata a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano -1.....	15
Confini .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano 1 .....	16
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T .....	16
Consistenza.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano 1 .....	16
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T .....	17
<b>Bene N° 5</b> - Cantina ubicata a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano -1.....	17
Cronistoria Dati Catastali .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano 1 .....	17
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T .....	18
<b>Bene N° 5</b> - Cantina ubicata a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano -1.....	18
Dati Catastali .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano 1 .....	18
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T .....	19
<b>Bene N° 5</b> - Cantina ubicata a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano -1.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano 1 .....	19
<b>Bene N° 5</b> - Cantina ubicata a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano -1.....	19
Stato di occupazione .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano 1 .....	20
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T .....	20
<b>Bene N° 5</b> - Cantina ubicata a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano -1.....	20
Provenienze Ventennali.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano 1 .....	20
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T .....	21
<b>Bene N° 5</b> - Cantina ubicata a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano -1.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano 1 .....	22
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T .....	23



<b>Bene N° 5</b> - Cantina ubicata a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano -1.....	23
Regolarità edilizia.....	24
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano 1.....	24
<b>Bene N° 5</b> - Cantina ubicata a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano -1.....	24
Stima / Formazione lotti.....	25
<b>Lotto 1</b> .....	25
<b>Lotto 2</b> .....	28
Riepilogo bando d'asta.....	31
<b>Lotto 1</b> .....	31
<b>Lotto 2</b> .....	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 29/2019 del R.G.E.....	32
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 121.353,10</b> .....	32
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 163.032,48</b> .....	32



## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T (Coord. Geografiche: 40°55'59.7"N 14°22'28.6"E)
- **Bene N° 2** - 50 % dell'area urbana ubicata a Acerra (NA) graffata al fabbricato - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano 1
- **Bene N° 4** - 50 % dell'area urbana ubicata a Acerra (NA) graffata al fabbricato - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano -1

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO T**

Appartamento al piano Terra di una palazzina indipendente di due piani fuori terra sito ad Via Domenico Cimarosa in Acerra. L'appartamento è dotato di un'ampia zona living, due camere da letto e un bagno ed è interamente circondato da una area esterna pertinenziale al fabbricato. Versa in discrete condizioni locative, si evidenzia una ristrutturazione interna rispetto alla costruzione originale, ma comunque per la mancanza di impianto di riscaldamento, la presenza di pavimento non uniforme nell'appartamento, di infissi esterni non opportunamente coibenti, si annovera comunque come "da ristrutturare".

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO T**

Area Esterna al fabbricato staggito residua dalla mancata saturazione del lotto durante la costruzione dello stabile. Attualmente è adibito a area esterna non coperta. Al Bene N° 2 si individua il 50% dell'area urbana graffata al corpo di fabbrica dello stabile oggetto della presente.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO 1**

Appartamento al Primo Piano di una palazzina indipendente di due piani fuori terra sito ad Via Domenico Cimarosa in Acerra. L'appartamento si presenta in discrete condizioni locative e dotato di una cucina con zona tinello, un soggiorno, due camere da letto e un bagno ed è interamente circondato da balconi mentre l'affaccio della cucina che presenta un fronte più rientrato, si ricava un ampio terrazzo coperto. Si evidenzia che gli spazi interni rispecchiano la divisione originaria della costruzione ma comunque per la mancanza di impianto di riscaldamento, la presenza di macchie di infiltrazioni dal lastrico solare, di infissi esterni non opportunamente coibenti, si annovera comunque

come "da ristrutturare".

**BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO T**

Area Esterna al fabbricato staggiato residua dalla mancata saturazione del lotto durante la costruzione dello stabile. Attualmente è adibito a area esterna non coperta.

Al Bene N° 4 si individua il 50% dell'area urbana graffata al corpo di fabbrica dello stabile oggetto della presente.

**BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO -1**

Cantina al piano -1 del fabbricato. L'ingresso è garantito da un unico accesso dal vano scala. E' costituita da un unico vano di circa 16 mq e non è areato non avendo finestre

**LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T
- **Bene N° 2** - 50 % dell' area urbana ubicata a Acerra graffata al fabbricato (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO T**

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

**TITOLARITÀ**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO T**

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

[REDACTED]  
Via Domenico Cimarosa, 69  
80011 - Acerra (Na)

[REDACTED]  
[REDACTED]

• [REDACTED]

Via Domenico Cimarosa, 69  
8001 - Acerra (Na)

[REDACTED]



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

• [REDACTED]

[REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



[REDACTED] hanno contratto matrimonio [REDACTED]  
in regime di comunione legale.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC,  
PIANO T**

---

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

• [REDACTED]

Via Domenico Cimarosa, 69  
80011 - Acerra (Na)

[REDACTED]



• [REDACTED]

Via Domenico Cimarosa, 69  
8001 - Acerra (Na)

[REDACTED]

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

• [REDACTED]

• [REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



I coniugi [REDACTED] hanno contratto matrimonio [REDACTED]  
in regime di comunione legale.

**CONFINI**

---



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC,  
PIANO T**

Il fabbricato è circondato dalla particella 1412 del foglio 42 che ne costituisce l'area esterna.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC,  
PIANO T**

Il fabbricato è confinante a  
NORD con un tratto privata di Via Domenico Cimarosa;  
SUD con tratto della SP EX SS162NC direzione Villaliterno;  
EST con la particella 1413 Foglio 42  
Ovest con la particella 2516 Foglio 42

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC,  
PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	101,30 mq	128,30 mq	1,00	128,30 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>128,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>128,30 mq</b>		

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC,  
PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	305,00 mq	305,00 mq	0,10	30,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>30,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>30,50 mq</b>		

La particella 1412 su cui è stato edificato il corpo di fabbricato non è stata completamente saturata e quindi resta graffiata all'immobile la parte esterna attualmente adibita a cortile/giardino per la metratura di 305 mq. Il giardino esterno sarà computato attribuendolo ai due appartamenti che costituiscono il corpo di fabbrica ed opportunamente omogenizzati secondo le "Disposizioni in materia in individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della L. 296/2006".

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1997 al 10/03/2020	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 1412, Sub. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 125 mq Rendita € 340,86 Piano T Graffato si

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/09/1984 al 18/03/2010	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 42, Part. 1412 Qualità Frutteto Superficie (ha are ca) 03 12 Reddito dominicale € 1.482,00 Reddito agrario € 540,00
Dal 24/09/1984 al 03/10/2016	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 42, Part. 1414 Qualità Frutteto Superficie (ha are ca) 03 11 Reddito dominicale € 1.478,00 Reddito agrario € 538,00
Dal 18/03/2010 al 03/10/2016	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 42, Part. 1412 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 03 12
Dal 03/10/2016 al 10/03/2020	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 42, Part. 1412 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 05 96 Graffato si

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	1412	2		A2	5	5,5 vani	125 mq	340,86 €	T	si

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rileva che rispetto a quanto depositato in planimetria catastale vi è una difformità per diversa distribuzione degli spazi interni. In apposito paragrafo verranno calcolati i costi per la rettifica dei documenti e detratti dal valore immobiliare.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO T**

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
42	1412				Ente Urbano		05 96 mq			

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO T**

Esposizione: Il fabbricato gode di affacci su tutti i lati

Altezza interna utile: 3.00 m

Le strutture portanti sono state realizzate in muratura di tufo pozzolano su cui si poggiano i solai latero cemento gettati in opera. La copertura è piano a lastrico solare con torrino scala di accesso

La pavimentazione interna è di maiolica di discrete condizioni, gli infissi esterni ed sono in legno a vetro singolo. Impianto elettrico, idrico, . sottotraccia a 220 V, mancano termosifoni. Graffata alla particella e quindi di utilizzo di entrambi gli appartamenti vi è la parte residua di terreno su cui è stato edificato il fabbricato, attualmente adibito a area esterna scoperta.

### STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO T**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/04/2019

### Stato della causa in corso per il rilascio

Il contratto di locazione è stato stipulato in data successiva al pignoramento dal comproprietario non debitore

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 160,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 160,00

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO T**

L'area esterna è adibita a giardino e occupata dalla debitrice e dal coniuge comproprietario.

### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/09/1984	[REDACTED]	Compravendita di terreno agricolo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Flavio Prattico	24/09/1984	85380	14180
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta SMCV	15/10/1984	22395	20087
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Napoli	08/10/1984	14937	

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 attualmente invariata.

Si precisa [REDACTED] acquistato il terreno su cui ha edificato gli immobili staggiti al presente procedimento, da soggetti venditori aventi titolo per diritto di successione dal de cuius \* [REDACTED] ed ivi deceduto il [REDACTED] e dalla de cuius \*\* [REDACTED] \* per cui alla prima stesura della presente è stata rilevata la mancanza della trascrizione per accettazione tacita di eredità.

Più precisamente si pone in evidenza che gli eredi di [REDACTED] hanno trascritto un'accettazione di eredità nel 2019 ed inerentemente ad immobili alienati con un atto di divisione del 1991, successivo a quello del 1984 con cui hanno trasferito la loro eredità agli esecutati, e quindi non inerente per la continuità delle trascrizioni degli immobili oggetto della presente.

Con Successiva Note di Trascrizione (31907/23890- 31908/23891- 31909/23890) a cura del Creditore

*Pignorante sono state integrate le sopraindicate Accettazioni di Eredità, rispetto alla stesura della prima bozza di relazione*

Inoltre la situazione antecedente al ventennio risulta variata perché gli esecutati hanno acquistato due particelle di terreno agricolo contigue - Comune di Acerra fogli 42 p.lle 1412 e 1414 nel 1984, successivamente hanno edificato un fabbricato costituito da due appartamenti e una cantina e nel 2016 la p.lla 1414 è stata soppressa in seguito a fusione con la 1412 che è identificata attualmente all'Ente Urbano.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/09/1984	[REDACTED]	<b>Compravendita di terreno agricolo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Flavio Prattico	24/09/1984	85380	14180
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Caserta SMCV	15/10/1984	22395	20087
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Napoli	08/10/1984	14937	

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 attualmente invariata.

Vedi Bene 1

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta SMCV aggiornate al 10/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale  
Iscritto a Caserta SMCV il 27/10/2006  
Reg. gen. 64249 - Reg. part. 24289  
Note: Annotazione n. 5800 del 11/02/2014 (Cancellazione Totale)

### Trascrizioni

- **Atto di compravendita**  
Trascritto a Caserta SMCV il 15/10/1984  
Reg. gen. 22395 - Reg. part. 20087
- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Caserta SMCV il 04/02/2016  
Reg. gen. 3571 - Reg. part. 2858
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Caserta SMCV il 20/07/2016  
Reg. gen. 24110 - Reg. part. 17903
- **Verbale di pignoramento immobile**  
Trascritto a Caserta SMCV il 05/02/2019  
Reg. gen. 4025 - Reg. part. 3191



### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta SMCV aggiornate al 10/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale  
Iscritto a Caserta SMCV il 27/10/2006  
Reg. gen. 64249 - Reg. part. 24289  
Note: Annotazione n. 5800 del 11/02/2014 (Cancellazione Totale)

### Trascrizioni

- **Atto di compravendita**  
Trascritto a Caserta SMCV il 15/10/1984  
Reg. gen. 22395 - Reg. part. 20087
- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Caserta SMCV il 04/02/2016  
Reg. gen. 3571 - Reg. part. 2858
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Caserta SMCV il 20/07/2016  
Reg. gen. 24110 - Reg. part. 17903
- **Verbale di pignoramento immobile**  
Trascritto a Caserta SMCV il 05/02/2019  
Reg. gen. 4025 - Reg. part. 3191



### REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO T**

Da quanto rilevato dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acerra, l'immobile è stato edificato senza alcun titolo abilitativo. Sono presenti però richieste di condono edilizio in base alla L.724/94 per la sanatoria con Prot. 3943 del 27/02/1995 a non [REDACTED] stata



reperita anche una comunicazione dell'UTC che in data 29/12/1997 si esprimeva sulla "condonabilità" del fabbricato previo definizione delle richieste, e successivi ottenimenti autorizzativi, di eliminazione di vincoli Comunali di distanza attualmente presente sia verso i Regi Lagni, sia verso l'ANAS. A queste autorizzazioni vanno aggiunti anche oneri di oblazione e costruzione non ancora versati.



## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano 1
- **Bene N° 4** - 50 % dell' area urbana ubicata a Acerra graffata al fabbricato (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano -1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO 1**

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

**BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO T**

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

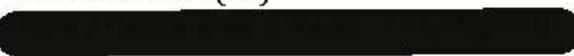
**BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO -1**

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

### TITOLARITÀ

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO 1**

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

-   
Via Domenico Cimarosa, 69  
80011 - Acerra (Na)  

-   
Via Domenico Cimarosa, 69  
80011 - Acerra (Na)  




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

[REDACTED]  
[REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



I coniugi [REDACTED] anno contratto matrimonio [REDACTED]  
in regime di comunione legale.

**BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO T**



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

- [REDACTED]  
Via Domenico Cimarosa, 69  
80011 - Acerra (Na)  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
Via Domenico Cimarosa, 69  
8001 - Acerra (Na)  
[REDACTED]



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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I coniugi [REDACTED] anno contratto matrimonio [REDACTED]  
in regime di comunione legale.

**BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO -1**



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

- [REDACTED]  
Via Domenico Cimarosa, 69  
80011 - Acerra (Na)  
[REDACTED]



• [REDACTED]  
Via Domenico Cimarosa, 69  
8001 - Acerra (Na)  
[REDACTED]



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

[REDACTED]

[REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I coniugi [REDACTED] hanno contratto matrimonio [REDACTED]  
in regime di comunione legale.

## CONFINI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO 1**

L'appartamento si affaccia per tutti e quattro i fronti sull'area esterna cortilizia graffata al fabbricato.

**BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO T**

Il fabbricato è confinante a  
NORD con un tratto privata di Via Domenico Cimarosa;  
SUD con tratto della SP EX SS162NC direzione Villaliterno;  
EST con la particella 1413 Foglio 42  
Ovest con la particella 2516 Foglio 42

## CONSISTENZA

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	101,30 mq	128,30 mq	1,00	128,30 mq	3,00 m	T
deposito	98,00 mq	98,00 mq	0,25	24,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>152,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>152,80 mq</b>		



Si considera pertinenza di tale appartamento un deposito di circa 98 mq edificato nella parte terminale della proprietà e che attualmente viene utilizzato come pertinenza accessoria dell'appartamento al Primo Piano. Tale bene sarà opportunamente omogenizzati secondo le "Disposizioni in materia in individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della L. 296/2006".

**BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	305,00 mq	305,00 mq	0,10	30,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>30,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>30,50 mq</b>		

La particella 1412 su cui è stato edificato il corpo di fabbricato non è stata completamente saturata e quindi resta graffiata all'immobile la parte esterna attualmente adibita a cortile/giardino per la metratura di 305 mq. Il giardino esterno sarà computato attribuendolo ai due appartamenti che costituiscono il corpo di fabbrica ed opportunamente omogenizzati secondo le "Disposizioni in materia in individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della L. 296/2006".

**BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO -1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cantina	18,61 mq	26,15 mq	0,25	6,54 mq	2,40 m	-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>6,54 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>6,54 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1997 al 10/03/2020	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 1412, Sub. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 340,86 Piano T Graffiato si

**BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/09/1984 al 18/03/2010	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 42, Part. 1412 Qualità Frutteto Superficie (ha are ca) 03 12 Reddito dominicale € 1.482,00 Reddito agrario € 540,00
Dal 24/09/1984 al 03/10/2016	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 42, Part. 1414 Qualità Frutteto Superficie (ha are ca) 03 11 Reddito dominicale € 1.478,00 Reddito agrario € 538,00
Dal 18/03/2010 al 03/10/2016	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 42, Part. 1412 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 03 12
Dal 03/10/2016 al 10/03/2020	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 42, Part. 1412 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 05 96 Graffato si

**BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO -1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1997 al 10/03/2020	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 1412, Sub. 4 Categoria C2 Cl.3. Cons. 20 m3 Rendita € 43,38 Piano -1 Graffato si

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	1412	3		A2	5	5,5 vani		340,86 €	T	si

**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO T**

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
42	1412				Ente Urbano		05 96 mq			

**BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO -1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie cata stale	Rendita	Piano	Graffato
	42	1412	4		C2	3	20 mq		43,38 €	-1	si

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO 1**

Esposizione: Il fabbricato gode di affacci su tutti i lati

Altezza interna utile: 3.00 m

Le strutture portanti sono state realizzate in muratura di tufo pozzolano su cui si poggiano i solai latero cemento gettati in opera. La copertura è piano a lastrico solare con torrino scala di accesso

La pavimentazione interna è di maiolica di discrete condizioni, gli infissi esterni ed sono in legno a vetro singolo. Impianto elettrico, idrico, sottotraccia a 220 V, mancano termosifoni. Graffata alla particella e quindi di utilizzo di entrambi gli appartamenti vi è la parte residua di terreno su cui è stato edificato il fabbricato, attualmente adibito a area esterna scoperta.

**BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO -1**

Altezza interna utile: 2.5 m

Le strutture portanti sono state realizzate in muratura di tufo pozzolano su cui si poggiano i solai latero cemento gettati in opera. Il locale è un unico vano non dotato di areazione.

Stato di occupazione

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO 1**

Attualmente l'appartamento al Primo Piano è occupato dal debitore [REDACTED] dal [REDACTED] comproprietario pignorato.

**BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO T**

Lo spazio esterno a adibito a giardino ed utilizzo della debitrice e del coniuge comproprietario.

**BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO -1**

La cantina è utilizzata come pertinenza accessoria dell'appartamento al primo piano e quindi occupato dalle suppellettili della debitrice e del coniuge comproprietario.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/09/1984	[REDACTED] proprietario per 1/2 [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/2 Codice Fiscale (P. IVA): [REDACTED]	<b>Compravendita di terreno agricolo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Flavio Prattico	24/09/1984	85380	14180
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Caserta SMCV	15/10/1984	22395	20087
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Napoli	08/10/1984	14937			

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 attualmente invariata.

Si precisa che [REDACTED] acquistato il terreno su cui ha edificato gli immobili staggiti al presente procedimento, da soggetti venditori aventi titolo per diritto di successione dal de cuius

\_\_\_\_\_lla de  
cuius \* \_\_\_\_\_\*\* per  
cui non è stata trascritta accettazione tacita di eredità.

Più precisamente si pone in evidenza che gli eredi di \* \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ hanno trascritto un'accettazione di eredità nel 2019 ed inerentemente ad immobili alienati con un atto di divisione del 1991, successivo a quello del 1984 con cui hanno trasferito la loro eredità agli esecutati, e quindi non inerente per la continuità delle trascrizioni degli immobili oggetto della presente.

Con Successiva Note di Trascrizione (31907/23890- 31908/23891- 31909/23890) a cura del Creditore Pignorante sono state integrate le sopraindicate Accettazioni di Eredità, rispetto alla stesura della prima bozza di relazione.

Inoltre la situazione antecedente al ventennio risulta variata perché gli esecutati hanno acquistato due particelle di terreno agricolo contigue - Comune di Acerra fogli 42 p.lle 1412 e 1414 nel 1984, successivamente hanno edificato un fabbricato costituito da due appartamenti e una cantina e nel 2016 la p.lla 1414 è stata soppressa in seguito a fusione con la 1412 che è identificata attualmente all'Ente Urbano.

**BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO T**

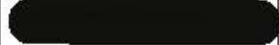
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/09/1984	_____ proprietario per 1/2 _____ proprietario per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: _____	<b>Compravendita di terreno agricolo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Flavio Prattico	24/09/1984	85380	14180
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Caserta SMCV	15/10/1984	22395	20087
		<b>Registrazioni</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Napoli	08/10/1984	14937			

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 attualmente invariata.

Vedi Bene 3

**BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO -1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/09/1984	 Proprietario per 1/2 Proprietario per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: 	<b>Compravendita di terreno agricolo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Flavio Prattico	24/09/1984	85380	14180
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Caserta SMCV	15/10/1984	22395	20087
		<b>Registrazioni</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Napoli	08/10/1984	14937	

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 attualmente invariata.

Vedi Bene 3

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta SMCV aggiornate al 10/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale  
Iscritto a Caserta SMCV il 27/10/2006  
Reg. gen. 64249 - Reg. part. 24289

Note: Annotazione n. 5800 del 11/02/2014 (Cancellazione Totale)

#### Trascrizioni

- **Atto di compravendita**  
Trascritto a Caserta SMCV il 15/10/1984  
Reg. gen. 22395 - Reg. part. 20087

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Caserta SMCV il 04/02/2016  
Reg. gen. 3571 - Reg. part. 2858
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Caserta SMCV il 20/07/2016  
Reg. gen. 24110 - Reg. part. 17903
- **Verbale di pignoramento immobile**  
Trascritto a Caserta SMCV il 05/02/2019  
Reg. gen. 4025 - Reg. part. 3191



**BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta SMCV aggiornate al 10/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale  
Iscritto a Caserta SMCV il 27/10/2006  
Reg. gen. 64249 - Reg. part. 24289

Note: Annotazione n. 5800 del 11/02/2014 (Cancellazione Totale)

**Trascrizioni**

- **Atto di compravendita**  
Trascritto a Caserta SMCV il 15/10/1984  
Reg. gen. 22395 - Reg. part. 20087
- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Caserta SMCV il 04/02/2016  
Reg. gen. 3571 - Reg. part. 2858
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Caserta SMCV il 20/07/2016  
Reg. gen. 24110 - Reg. part. 17903
- **Verbale di pignoramento immobile**  
Trascritto a Caserta SMCV il 05/02/2019  
Reg. gen. 4025 - Reg. part. 3191

**BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO -1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta SMCV aggiornate al 10/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**



- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale  
Iscritto a Caserta SMCV il 27/10/2006  
Reg. gen. 64249 - Reg. part. 24289

Note: Annotazione n. 5800 del 11/02/2014 (Cancellazione Totale)



#### Trascrizioni

- **Atto di compravendita**  
Trascritto a Caserta SMCV il 15/10/1984  
Reg. gen. 22395 - Reg. part. 20087
- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Caserta SMCV il 04/02/2016  
Reg. gen. 3571 - Reg. part. 2858
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Caserta SMCV il 20/07/2016  
Reg. gen. 24110 - Reg. part. 17903
- **Verbale di pignoramento immobile**  
Trascritto a Caserta SMCV il 05/02/2019  
Reg. gen. 4025 - Reg. part. 3191

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO 1**

Da quanto rilevato dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acerra, l'immobile è stato edificato senza alcun titolo abilitativo. Sono presenti però richieste di condono edilizio in base alla L.724/94 per la sanatoria con Prot. 3943 del 27/02/1995 a nome [REDACTED] stata reperita anche una comunicazione dell'UTC che in data 29/12/1997 si esprimeva sulla condonabilità del fabbricato previo definizione delle richieste, e successivi ottenimenti autorizzativi, di eliminazione di vincoli Comunali di distanza attualmente presente sia verso i Regi Lagni, sia verso l'ANAS. A queste autorizzazioni vanno aggiunti anche oneri di oblazione e costruzione non ancora versati.

Ancora, si fa presente che al sopralluogo si è constatata la presenza di un locale deposito al confine con la SP ex SS162NC di 92 mq di estensione, ma per cui non è stata fatta richiesta di condono nella pratica in essere.

Dai riscontri forniti dalla geomappe satellitari disponibili presso il sito del Ministero dell'Ambiente si evidenzia la presenza di questo deposito sin dal 2000 e si desume che si possa rientrare nei requisiti del Condono Edilizio secondo la L. 326/03. In separato allegato verranno conteggiati gli importi di oblazione e costruzione e caricato in capo all'appartamento al Primo Piano, essendo il deposito utilizzato come pertinenza accessoria dell'appartamento al primo Piano.

### **BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ACERRA (NA) - VIA DOMENICO CIMAROSA SNC, PIANO -1**



Vedi Bene 3



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



### LOTTO 1

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T

Appartamento al piano Terra di una palazzina indipendente di due piani fuori terra sito ad Via Domenico Cimarosa in Acerra. L'appartamento è dotato di un'ampia zona living due camere da letto e un bagno ed è interamente circondato da una area esterna pertinenziale al fabbricato. Versa in discrete condizioni locative, si evidenzia una ristrutturazione interna rispetto alla costruzione originale, ma comunque per la mancanza di impianto di riscaldamento, la presenza di pavimento non uniforme nell'appartamento, di infissi esterni non opportunamente coibenti, si annovera comunque come "da ristrutturare".

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 1412, Qualità Ente Urbano, Graffato si al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 1412, Sub. 2, Categoria A2, Graffato si

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

Valore di stima del bene: € 132.353,10

In considerazione a quanto suggerito nel quesiti richiesti dal Giudice al punto 20, si è proceduto alla valutazione del valore immobiliare mediante:

1. Metodo di comparazione diretta;
2. Controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio;

Con l'utilizzo della prima metodologia è possibile calcolare la determinazione dell'immobile nella reale situazione delle richieste di vendite una volta individuato un immobile posto in vendita con caratteristiche simili. Con la seconda stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti dei primi risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Successivamente, dopo aver calcolato il valore medio derivante dai due metodi precedenti, andranno effettuate una serie di Detrazioni così previsto dal Decreto Legge 83/2015 e convertito in Legge 132/2015

#### Metodo 1

Dalle indagini di mercato si è riscontrato la messa in vendita di un immobile con caratteristiche simili a quello staggito, non solo per la destinazione d'uso, ma anche per la posizione e la dimensione. Infatti, secondo la metodologia estimativa internazionale I.V.S, l'annuncio stimato "comparabile" risulta:

	"Comparabile"	Immobile in valutazione
Riferimento	Tempocasa-Acerra	Immobile RGE 29/19
Tipologia	Terratetto C199A - 22/06/2019	Appartamento-
Tipo proprietà	Intero fabbricato	Porzione di fabbricato
Zona	Periferica- adiacente ad asse mediano	Periferica- adiacente ad asse mediano
Superficie	420 mq	100 mq
Ristrutturazione	Da ristrutturare	Da ristrutturare
Bagni	3	1
Giardino	SI	SI
Riscaldamento	NO	NO
Posto auto	SI	SI
Cantina	SI	SI
Libero	SI	NO



Prezzo richiesto	199.000 €	
------------------	-----------	--

Ciò tanto in base a quanto previsto dalla metodologia di calcolo IVS, considerando i parametri disponibili per la comparazione e i relativi passaggi di calcoli di cui si omette per non appesantire la relazione, si stima un valore al mq per l'immobile staggito pari a:

**Val, unitario**  $_1 = 950 \text{ €/mq}$  circa.



### Metodo 2

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio accessibili tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Per le valutazioni immobiliari bisogna riferirsi alle superfici lorde ed, ovviamente, alla loro destinazione d'uso. E' necessario precisare che, in base alle indicazioni fornite nell' All.2 del manuale di consultazione della banca dati OMI ovvero a quanto espresso dal DPR 138/98, il calcolo della consistenza omogeneizzata delle unità immobiliare deve anche considerare l'estensione delle superfici utili delle pertinenze di ornamento o di servizio dell'unità nelle percentuali consigliate.

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: ACERRA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE: TRAASSE MEDIANO, ASSE DI SUPPORTO E PROV. CAVANO-CANCELLO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1750	L	3,4	5,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	780	1200	L	2,3	3,5	L
Box	NORMALE	660	1000	L	2,2	3,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	3,5	5,3	L

Di seguito si riportano invece i Val OMI MIN e MAX per il comune di Acerra (primo trimestre 2019) per la destinazione ad uso residenziale.

Infine, non resta che indicare la modalità operative per la determinazione del valore degli immobili in conformità con le "Disposizioni in materia in individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della L. 296/2006"

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati. Si rimanda all'allegato

Dove Val OMI Min e Val OMI MAX indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati OMI e k rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1= taglio superficie e K2=livello di piano, ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 * K2) / 4$$

Dove K1 e K2 sono dati dalla tabella 1 di seguito:

Superficie	K1	Piano	K2
Fino a 45 mq	1	Piano seminterrato	0
Oltre 45 mq fino a 70 mq	0.8	Piano terreno	0.2
Oltre 70 mq fino a 120 mq	0.5	Piano primo	0.4
Oltre 120 mq fino a 150 mq	0.3	Piano intermedio	0.5
Oltre 150	0	Piano ultimo	0.8



Nel dettaglio degli immobili al Lotto1 essendo

$$K = (K1 + 3 * K2) / 4 = (0,5 + 3 * 0,2) / 4 = 0,275$$

Allora

$$\text{Val, unitario}_2 = \text{Val OMI MIN} + (\text{Val OMI MAX} - \text{Val OMI MIN}) * K = 780 + (1.200 - 780) * 0,275 = 895 \text{ €/mq}$$

Riepilogando quindi i risultati dei quattro criteri estimativi adottati si ha:

- Valutazione secondo gli standard internazionali IVS si ricava che:

$$\text{Val, unitario}_1 = 950 \text{ €/mq}$$

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

$$\text{Val, unitario}_2 = 895 \text{ €/mq}$$

Da cui eseguendo una media aritmetica dei due valori, risulta:

$$\text{Val medio unitario} = (950 + 895) / 2 = 922 \text{ €/mq}$$

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T Area Esterna al fabbricato staggito residua dalla mancata saturazione del lotto durante la costruzione dello stabile. Attualmente è adibito a area esterna non coperta. Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 1412, Qualità Ente Urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 14.060,50

Viene computato il 50 % dell'area esterna come pertinenza d'ornamento usufruibile dall'appartamento al piano terra.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T	128,30 mq	922,00 €/mq	€ 132.353,10	100,00%	€ 132.353,10
Bene N° 2 - Area urbana Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T	30,50 mq	922,00 €/mq	€ 28.121,00	50,00%	€ 14.060,50
				Valore di stima:	€ 146.413,60

Valore di stima: € 132.353,10

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	5000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Oneri di regolarizzazione catastale	1000,00	€
-------------------------------------	---------	---

**Valore finale di stima: € 121.353,10**



Le tipologie di deprezzamento tengono conto

- dello Stato di possesso: ovvero oneri per la liberazione del compendio ;
- Oneri di regolarizzazione urbanistica: in base a quanto già relazionato nel paragrafo della regolarità urbanistica per la definizione della pratica di condono ancora in essere, mancano il pagamento di oneri di oblazione oltre che al perfezionamento di pratiche autorizzazione per l'autorizzazione alla deroga dai vincoli comunali per la distanza del Fabbricato dai Regi Lagni, dalla ANAS.
- Oneri per la regolarizzazione catastale- Vista la difformità della planimetria catastale dallo stato di fatto , cos' come rilevato al sopralluogo del 12/11/2019, si indicano i costi per la rettifica planimetrica.



## LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano 1  
Appartamento al Primo Piano di una palazzina indipendente di due piani fuori terra sito ad Via Domenico Cimarosa in Acerra. L'appartamento si presenta in discrete condizioni locative e dotato di una cucina con zona tinello, un soggiorno, due camere da letto e un bagno ed è interamente circondato da balconi mentre l'affaccio della cucina che presenta un fronte più rientrato, si ricava un ampio terrazzo coperto. Si evidenzia che gli spazi interni rispecchia la divisione originaria della costruzione ma comunque per la mancanza di impianto di riscaldamento, la presenza di macchie di infiltrazioni dal lastrico solare, di infissi esterni non opportunamente coibenti, si annovera comunque come "da ristrutturare".  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 1412, Sub. 3, Categoria A2, Graffato si al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 1412, Qualità Ente Urbano, Graffato si  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 154.942,10

Vedi Bene 1

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T  
Area Esterna al fabbricato staggito residua dalla mancata saturazione del lotto durante la costruzione dello stabile. Attualmente è adibito a area esterna non coperta.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 1412, Qualità Ente Urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 14.060,50

Viene computato il 50 % dell'area esterna come pertinenza d'ornamento usufruibile dall'appartamento al Primo Piano.

- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano -1  
Cantina al piano -1 del fabbricato. L'ingresso è garantito da un unico accesso dal vano scala. E' costituita da un unico vano di circa 16 mq e non è aerato non avendo finestre  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 1412, Sub. 4, Categoria C2, Graffato si  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 6.029,88



Vedi Bene 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano 1	152,80 mq	922,00 €/mq	€ 154.942,10	100,00%	€ 154.942,10
Bene N° 4 - Area urbana Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T	30,50 mq	922,00 €/mq	€ 28.121,00	50,00%	€ 14.060,50
Bene N° 5 - Cantina Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano -1	6,54 mq	922,00 €/mq	€ 6.029,88	100,00%	€ 6.029,88
Valore di stima:					€ 175.032,48

Valore di stima: € 175.032,48

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	2000,00	€
Stato di possesso	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 163.032,48**

In detrazione sono indicati i costi per:

- regolarizzazione urbanistica della parte residua di oneri di concessione in sanatoria per l'appartamento a primo piano e per la cantina di cui la pratica ancora in essere presso l'UTC e per la regolarizzazione del locale deposito in fondo alla proprietà avente i requisiti di datazione dell'opera intorno al 2000 (vedi paragrafo regolarità urbanistica);
- regolarizzazione catastale per l'inserimento in mappa del locale deposito;
- Stato di possesso: spese calcolate per la liberazione del compendio.

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.

Marigliano, li 11/03/2021

  
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Aliperti Annarita

#### ELENCO ALLEGATI:

- 1- Atto del Notaio Prattico del 1994;
- 2- Estratto di mappa;
- 3- Estratto per riassunto dei registri di matrimonio;
- 4- Elenco formalità pregiudizievoli a nome di [REDACTED];
- 5- Nota di trascrizione acquisto terreno;
- 6- Planimetria catastale Sub 2;
- 7- Planimetria catastale Sub 3;
- 8- Planimetria Catastale sub 4;
- 9- Visura Ipocatastale Particella 1412;
- 10- Visura Ipocatastale D'Alise Giovanni;
- 11- Visura storica P.lla 1414;
- 12- Visura storica p.lla 1412;
- 13- Visura storica Sub 2;
- 14- Visura storica Sub 3;
- 15- Visura Storica Sub 4;
- 16- Computo delle superfici sub 2;
- 17- Computo delle superfici sub 3,
- 18- Computo delle superfici sub 4;
- 19- Computo delle superfici - Area urbana;
- 20- Estratto delle immagini satellitari della zona interessata datate 2000 a cura del Ministero dell'Ambiente;
- 21- 24- Esiti dell'Accesso agli atti presso l'UTC del Comune di Acerra;
- 25- Rilievo fotografico.





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T  
Appartamento al piano Terra di una palazzina indipendente di due piani fuori terra sito ad Via Domenico Cimarosa in Acerra. L'appartamento è dotato di un'ampia zona living due camere da letto e un bagno ed è interamente circondato da una area esterna pertinenziale al fabbricato. Versa in discrete condizioni locative, si evidenzia una ristrutturazione interna rispetto alla costruzione originale, ma comunque per la mancanza di impianto di riscaldamento, la presenza di pavimento non uniforme nell'appartamento, di infissi esterni non opportunamente coibenti, si annovera comunque come "da ristrutturare". Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 1412, Qualità Ente Urbano, Graffato si al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 1412, Sub. 2, Categoria A2, Graffato si L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)- Quota in vendita 100%
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T  
Area Esterna al fabbricato staggito residua dalla mancata saturazione del lotto durante la costruzione dello stabile. Attualmente è adibito a area esterna non coperta. Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 1412, Qualità Ente Urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)- Quota in vendita 50%

**Prezzo base d'asta: € 121.353,10**

### LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano 1  
Appartamento al Primo Piano di una palazzina indipendente di due piani fuori terra sito ad Via Domenico Cimarosa in Acerra. L'appartamento si presenta in discrete condizioni locative e dotato di una cucina con zona tinello, un soggiorno, due camere da letto e un bagno ed è interamente circondato da balconi mentre l'affaccio della cucina che presenta un fronte più rientrato, si ricava un ampio terrazzo coperto. Si evidenzia che gli spazi interni rispecchia la divisione originaria della costruzione ma comunque per la mancanza di impianto di riscaldamento, la presenza di macchie di infiltrazioni dal lastrico solare, di infissi esterni non opportunamente coibenti, si annovera comunque come "da ristrutturare". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 1412, Sub. 3, Categoria A2, Graffato si al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 1412, Qualità Ente Urbano, Graffato si. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)Quota in vendita 100%
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T  
Area Esterna al fabbricato staggito residua dalla mancata saturazione del lotto durante la costruzione dello stabile. Attualmente è adibito a area esterna non coperta. Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 1412, Qualità Ente Urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)- Quota in vendita 50%
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano -1  
Cantina al piano -1 del fabbricato. L'ingresso è garantito da un unico accesso dal vano scala. E' costituita da un unico vano di circa 16 mq e non è aereato non avendo finestre  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 1412, Sub. 4, Categoria C2, Graffato si L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)- Quota in vendita 100%

**Prezzo base d'asta: € 163.032,48**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 29/2019 DEL R.G.E.



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 121.353,10**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà (1/1)	<b>Quota in vendita</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 1412, Qualità Ente Urbano, Graffato sì Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 1412, Sub. 2, Categoria A2, Graffato sì	<b>Superficie</b>	128,30 mq
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano Terra di una palazzina indipendente di due piani fuori terra sito ad Via Domenico Cimarosa in Acerra. L'appartamento è dotato di un'ampia zona living due camere da letto e un bagno ed è interamente circondato da una area esterna pertinenziale al fabbricato. Versa in discrete condizioni locative, si evidenzia una ristrutturazione interna rispetto alla costruzione originale, ma comunque per la mancanza di impianto di riscaldamento, la presenza di pavimento non uniforme nell'appartamento, di infissi esterni non opportunamente coibenti, si annovera comunque come "da ristrutturare".		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 2 - Area urbana			
<b>Ubicazione:</b>	Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà (1/1)	<b>Quota in vendita</b>	50%
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 1412, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	30,50 mq
<b>Descrizione:</b>	Area Esterna al fabbricato staggito re si dua dalla mancata saturazione del lotto durante la costruzione dello stabile. Attualmente è adibito a area esterna non coperta.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 163.032,48**

Bene N° 3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà (1/1)	<b>Quota in vendita</b>	100%



<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 1412, Sub. 3, Categoria A2, Graffato si Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 1412, Qualità Ente Urbano, Graffato si	<b>Superficie</b>	152,80 mq
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al Primo Piano di una palazzina indipendente di due piani fuori terra sito ad Via Domenico Cimarosa in Acerra. L'appartamento si presenta in discrete condizioni locative e dotato di una cucina con zona tinello, un soggiorno, due camere da letto e un bagno ed è interamente circondato da balconi mentre l'affaccio della cucina che presenta un fronte più rientrato, si ricava un ampio terrazzo coperto. Si evidenzia che gli spazi interni rispecchia la divisione originaria della costruzione ma comunque per la mancanza di impianto di riscaldamento, la presenza di macchie di infiltrazioni dal lastrico solare, di infissi esterni non opportunamente coibenti, si annovera comunque come "da ristrutturare".		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Attualmente l'appartamento al Primo Piano è occupato dal debitore [REDACTED] comproprietario pignorato.		

<b>Bene N° 4 - Area urbana</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà (1/1)	<b>Quota in vendita</b>	50%
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 1412, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	30,50 mq
<b>Descrizione:</b>	Area Esterna al fabbricato staggito residua dalla mancata saturazione del lotto durante la costruzione dello stabile. Attualmente è adibito a area esterna non coperta.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		

<b>Bene N° 5 - Cantina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Acerra (NA) - Via Domenico Cimarosa SNC, piano - 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà (1/1)	<b>Quota in vendita</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 1412, Sub. 4, Categoria C2, Graffato si	<b>Superficie</b>	6,54 mq
<b>Descrizione:</b>	Cantina al piano -1 del fabbricato. L'ingresso è garantito da un unico accesso dal vano scala. E' costituita da un unico vano di circa 16 mq e non è aereato non avendo finestre		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	La cantina è utilizzata come pertinenza accessoria dell'appartamento al primo piano e quindi occupato dalle suppellettili della debitrice e del coniuge comproprietario.		