
TRIBUNALE DI NOLA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gaudio Sabino Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 187/2022 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra	6
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra	6
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Primo	7
Lotto 1	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra	7
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra	7
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra	8
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra	8
Confini	9
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra	9
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra	9
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra	11
Cronistoria Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra	12
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra	13
Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra	14
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra	15

Precisazioni	16
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra	16
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra	16
Stato conservativo	16
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra	16
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra	17
Parti Comuni	17
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra	17
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra	17
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra	17
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra	18
Caratteristiche costruttive prevalenti	18
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra	18
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra	19
Stato di occupazione	19
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra	19
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra	19
Provenienze Ventennali	19
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra	20
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra	20
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra	21

Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra	22
Normativa urbanistica	22
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra	22
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra	22
Regolarità edilizia	23
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra	23
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra	24
Vincoli od oneri condominiali	27
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra	27
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra	27
Lotto 2	27
Completezza documentazione ex art. 567	27
Titolarità	28
Confini	28
Consistenza	28
Cronistoria Dati Catastali	29
Dati Catastali	30
Precisazioni	31
Stato conservativo	31
Parti Comuni	31
Servitù, censo, livello, usi civici	32
Caratteristiche costruttive prevalenti	32
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali	33
Formalità pregiudizievoli	34
Normativa urbanistica	35
Regolarità edilizia	35
Vincoli od oneri condominiali	37
Stima / Formazione lotti	37
Lotto 1	39
Lotto 2	43

Riepilogo bando d'asta	46
Lotto 1	46
Lotto 2	46
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 187/2022 del R.G.E.....	48
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 572.945,94	48
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 164.857,98	49



INCARICO

All'udienza del 01/12/2022, il sottoscritto Ing. Gaudio Sabino Maria, con studio in Via Martiri D'Ungheria, 24 - 81055 - Santa Maria Capua Vetere (CE), PEC sabinomariamassimiliano.gaudio@ordingce.it, Tel. / Fax 0823 799 484, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra
- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Primo

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA PINO AMATO N. 19, PIANO TERRA

L'immobile pignorato consiste in una porzione di fabbricato per attività industriale composto da cinque vani e servizi, posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'immobile ha accesso sia dall'area scoperta sia dalla cassa scala comune del fabbricato di cui è parte, il tutto con ingresso da cancello carrabile contraddistinto con il civico 19 di Via Pino Amato.

L'unità immobiliare è ubicata in zona semicentrale del Comune di Somma Vesuviana (NA), a ridosso del centro città, caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati per civili abitazioni e attività commerciali e artigianali, tuttavia priva di servizi.

La zona di ubicazione è ben collegata al centro storico del Comune di Somma Vesuviana, ubicato a circa m. 800 in direzione Sud, nonché con i principali paesi limitrofi mediante strade comunali. Inoltre, a poca distanza è ubicato lo svincolo di Somma Vesuviana della S.S. 268 "del Vesuvio", che consente il collegamento con Napoli.

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA PINO AMATO N. 19, PIANO TERRA

L'immobile pignorato consiste in una porzione di fabbricato industriale utilizzabile per attività e servizi complementari all'attività produttiva (sebbene già utilizzato quale locale commerciale) composto da un unico vano di grandi dimensioni, oltre accessori e servizi, posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'immobile ha accesso sia dall'area scoperta sia dalla cassa scala comune del fabbricato di cui è parte, il tutto con ingresso da cancello carrabile contraddistinto con il civico 19 di Via Pino Amato.

L'unità immobiliare è ubicata in zona semicentrale del Comune di Somma Vesuviana (NA), a ridosso del centro città, caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati per civili abitazioni e attività commerciali e artigianali, tuttavia priva di servizi.

La zona di ubicazione è ben collegata al centro storico del Comune di Somma Vesuviana, ubicato a circa m. 800 in direzione Sud, nonché con i principali paesi limitrofi mediante strade comunali. Inoltre, a poca distanza è

ubicato lo svincolo di Somma Vesuviana della S.S. 268 "del Vesuvio", che consente il collegamento con Napoli.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA PINO AMATO N. 19, PIANO PRIMO

L'immobile pignorato consiste in un appartamento uso ufficio composto da quattro vani e servizi, posto al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'immobile ha accesso dalla cassa scala comune del fabbricato di cui è parte, che a sua volta ha ingresso da cancello carrabile contraddistinto con il civico 19 di Via Pino Amato.

L'unità immobiliare è ubicata in zona semicentrale del Comune di Somma Vesuviana (NA), a ridosso del centro città, caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati per civili abitazioni e attività commerciali e artigianali, tuttavia priva di servizi.

La zona di ubicazione è ben collegata al centro storico del Comune di Somma Vesuviana, ubicato a circa m. 800 in direzione Sud, nonché con i principali paesi limitrofi mediante strade comunali. Inoltre, a poca distanza è ubicato lo svincolo di Somma Vesuviana della S.S. 268 "del Vesuvio", che consente il collegamento con Napoli.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra
- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA PINO AMATO N. 19, PIANO TERRA

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

Lo scrivente ha eseguito preliminarmente alla redazione della presente relazione il controllo della documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c. con riferimento alla procedura di esecuzione immobiliare N. 187/22. In dettaglio, nel fascicolo d'ufficio è stata rilevata la presenza della seguente documentazione:

- Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. a firma del dott. Mario Sculco, notaio in Isola di Capo Rizzuto (KR), depositata telematicamente in data 11/11/2022.

L'esame della sopra elencata documentazione consente di affermare che la detta certificazione contiene l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni eseguite nel ventennio anteriore alla data del pignoramento con riferimento all'immobile facente parte del presente lotto. In particolare, la certificazione risale ad un atto di permuta del 08/04/1976, e quindi stipulato in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA PINO AMATO N. 19, PIANO TERRA

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

Lo scrivente ha eseguito preliminarmente alla redazione della presente relazione il controllo della documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c. con riferimento alla procedura di esecuzione immobiliare N. 187/22. In dettaglio, nel fascicolo d'ufficio è stata rilevata la presenza della seguente documentazione:

- Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. a firma del dott. Mario Sculco, notaio in Isola di Capo Rizzuto (KR), depositata telematicamente in data 11/11/2022.

L'esame della sopra elencata documentazione consente di affermare che la detta certificazione contiene l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni eseguite nel ventennio anteriore alla data del pignoramento con riferimento all'immobile facente parte del presente lotto. In particolare, la certificazione risale ad un atto di permuta del 08/04/1976, e quindi stipulato in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA PINO AMATO N. 19, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

La debitrice **** Omissis **** ha contratto matrimonio in data 30/09/1967 con **** Omissis ****, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio acquisito dallo scrivente presso l'ufficio di stato civile del Comune di **** Omissis ****, ove si sono celebrate le nozze.

Non vi sono annotazioni marginali.

A parere dello scrivente l'immobile pignorato costituisce bene personale della debitrice in quanto il terreno su cui il predetto immobile è stato edificato è pervenuto con atto di permuta del 08/04/1976. Pertanto, ricadendo la data dell'acquisto nel periodo cosiddetto transitorio previsto dalla riforma del diritto di famiglia (art. 228 della Legge 19 maggio 1975, n. 151) e non essendo stata stipulata alcuna convenzione riguardo al detto immobile per assoggettarlo al regime di comunione legale, esso è da ritenersi acquisito quale bene personale.

Per completezza si riferisce che il terreno su cui attualmente insiste l'immobile pignorato era pervenuto all'esecutata con precedente atto di divisione del 23/09/1971, con il quale si procedeva allo scioglimento dei diritti di comproprietà del patrimonio immobiliare pervenuto mediante successione paterna.

L'estratto dell'atto di matrimonio della debitrice ed il relativo certificato di residenza sono stati acquisiti dallo scrivente e riportati nell'allegato N. 9.

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA PINO AMATO N. 19, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



La debitrice **** Omissis **** ha contratto matrimonio in data 30/09/1967 con **** Omissis ****, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio acquisito dallo scrivente presso l'ufficio di stato civile del Comune di **** Omissis ****, ove si sono celebrate le nozze.

Non vi sono annotazioni marginali.

A parere dello scrivente l'immobile pignorato costituisce bene personale della debitrice in quanto il terreno su cui il predetto immobile è stato edificato è pervenuto con atto di permuta del 08/04/1976. Pertanto, ricadendo la data dell'acquisto nel periodo cosiddetto transitorio previsto dalla riforma del diritto di famiglia (art. 228 della Legge 19 maggio 1975, n. 151) e non essendo stata stipulata alcuna convenzione riguardo al detto immobile per assoggettarlo al regime di comunione legale, esso è da ritenersi acquisito quale bene personale. Per completezza si riferisce che il terreno su cui attualmente insiste l'immobile pignorato era pervenuto all'esecutata con precedente atto di divisione del 23/09/1971, con il quale si procedeva allo scioglimento dei diritti di comproprietà del patrimonio immobiliare pervenuto mediante successione paterna. L'estratto dell'atto di matrimonio della debitrice ed il relativo certificato di residenza sono stati acquisiti dallo scrivente e riportati nell'allegato N. 9.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA PINO AMATO N. 19, PIANO TERRA

L'immobile pignorato confina con particella 576 del foglio 16 a Nord, con particelle 47 e 596 del foglio 16 a Ovest, con cortile comune a Sud, con cassa scala comune ed immobile sub. 11 (facente parte del presente lotto) a Est, salvo se altri.

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA PINO AMATO N. 19, PIANO TERRA

L'immobile pignorato confina con particella 576 del foglio 16 a Nord, con cassa scala comune ed immobile sub. 10 (facente parte del presente lotto) a Ovest, con cortile comune a Sud e ad Est, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA PINO AMATO N. 19, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opificio	534,10 mq	599,10 mq	1,00	599,10 mq	4,50 m	Terra

Ufficio	33,14 mq	36,66 mq	1,00	36,66 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				635,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				635,76 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare pignorata è posta al piano terra del fabbricato di cui fa parte, senza indicazione di numero interno. L'immobile è attualmente inutilizzato ed in passato è stato adibito all'esercizio dell'attività di falegnameria ed esposizione di prodotti lavorati, in conformità alla categoria catastale D/1 ed a quanto previsto dal titolo abilitativo edilizio.

L'immobile è attualmente composto da:

- ampio vano adibito in parte a deposito ed in parte all'attività produttiva di mq. 268,27;
- vano magazzino attiguo al precedente e con accesso da esso di mq. 46,52;
- vano accessorio di mq. 64,23, contenente una cabina di verniciatura, uno spazio di lavoro nonché un w.c. di mq. 2,56;
- vano accessorio un tempo utilizzato presumibilmente per esposizione di prodotti di mq. 105,51, con annessi spogliatoio di mq. 1,62 e w.c. di mq. 1,89;
- vano falegnameria attiguo al precedente e con accesso da esso di mq. 43,50;
- vano ufficio di mq. 21,83;
- bagno a servizio dell'ufficio di mq. 2,63;
- ripostiglio attiguo all'ufficio di mq. 8,68.

L'accesso all'immobile avviene da più porte di ingresso prospicienti la corte comune scoperta, nonché da un porta ubicata sul pianerottolo del piano rialzato della cassa scala comune del fabbricato.

I vani sono allineati lungo l'asse Est-Ovest, delimitati ad Est dalla cassa scala del fabbricato ed edificati a confine sul lato Ovest, e sono tutti prospicienti il cortile comune del fabbricato sul lato Sud.

Il vano principale destinato all'attività produttiva è posto all'estremità Ovest del fabbricato ed ha ingresso da un ampio portone carrabile in ferro a doppio battente, nonché da una seconda porta in ferro, prospicienti il cortile: da esso è possibile accedere ad un retrostante vano magazzino, privo di ingresso dall'esterno.

L'attiguo vano contiene una cabina di verniciatura ed è collegato al precedente attraverso una porta interna. Esso è anche autonomamente accessibile mediante un portone in ferro dalla corte comune. L'area non occupata dalla cabina di verniciatura è utilizzata come spazio di lavoro e corridoio di accesso e all'interno di essa è stato ricavato anche un piccolo w.c.

Il terzo vano, presumibilmente utilizzato in passato per l'esposizione di prodotti per la vendita, è accessibile dal cortile mediante un ampio portone in ferro scorrevole su binario, che presenta a tergo una vetrata con struttura in alluminio e porta di accesso, con funzione di bussola: in adiacenza vi sono un piccolo spogliatoio e un w.c. e, attraverso una porta interna, si giunge ad un retrostante vano adibito a falegnameria.

Il vano ufficio si trova alla quota del piano rialzato ed è accessibile dalla rampa di scale comune del fabbricato. Attigui a tale vano vi sono un servizio igienico ed un ripostiglio. Tale ultimo vano presenta una porta per il collegamento al vano adiacente già descritto, ove una rampa di scale consente di superare il dislivello tra il piano terra ed il piano rialzato.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata sulla scorta delle misurazioni effettuate, e con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa: la superficie è calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ad opportuni coefficienti di ragguaglio.

Il tutto come riportato nel rilievo fotografico (cfr. allegato N. 1) e rappresentato nella planimetria rilevata e

redatta dallo scrivente (cfr. allegato N. 2).

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA PINO AMATO N. 19, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	209,84 mq	231,33 mq	1,00	231,33 mq	4,40 m	Terra rialzato
Locale di deposito	10,83 mq	10,83 mq	0,50	5,42 mq	2,60 m	Soppalco
Balcone coperto	10,05 mq	10,05 mq	0,25	2,51 mq	0,00 m	Terra rialzato
Totale superficie convenzionale:				239,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				239,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare pignorata è posta al piano terra rialzato del fabbricato di cui fa parte, senza indicazione di numero interno. La quota del piano di calpestio è superiore rispetto al cortile antistante di circa m. 0,70 per effetto della inclinazione del piano campagna.

L'immobile è attualmente inutilizzato ed in passato è stato adibito all'esercizio di attività commerciale (ludoteca), in conformità alla categoria catastale attribuita D/8, ma in difformità rispetto al titolo abilitativo edilizio.

L'immobile è attualmente composto da:

- ampio vano di mq. 192,85, in parte soppalcato;
- servizi igienici composti da 2 w.c. con anti w.c. per complessivi mq. 13,36;
- vano w.c. sottoscala di mq. 3,63;
- vano magazzino posto al piano soppalco ed accessibile da scala interna di mq. 10,83.

L'altezza utile interna utile è di m. 4,40, ad eccezione del vano magazzino posto al piano soppalco pari a m. 2,60. Si precisa che l'immobile, pur adibito ad attività commerciale e censito in catasto come D/8, non è conforme al titolo abilitativo edilizio rilasciato per l'edificazione, in base al quale tutti i vani del piano terra erano destinati ad attività di produzione artigianale. Per tale motivo lo scrivente ha descritto l'immobile nella sua attuale consistenza e indicando la destinazione d'uso attuale dei vani, sebbene lo stesso debba essere considerato come utilizzabile per l'esercizio di attività artigianale, ovvero per ospitare servizi accessori (spazi espositivi, uffici), in quanto non si ritiene possibile eseguire il cambio di destinazione d'uso per le motivazioni esposte nel seguito della presente relazione.

L'accesso all'immobile avviene da una porta di ingresso inserita in una ampia vetrata con telaio in alluminio prospiciente la corte comune scoperta, nonché da una porta ubicata sul pianerottolo del piano rialzato della cassa scala comune del fabbricato.

L'immobile è composto da un vano di grandi dimensioni delimitato ad Ovest dalla cassa scala del fabbricato e dall'unità immobiliare sub. 10, e prospiciente il cortile comune del fabbricato sui lati Sud ed Est.

Il vano principale già destinato all'attività commerciale ha ingresso da una porta in alluminio dotata di maniglione antipanico e inserita in una ampia vetrata posta sul lato Est, accessibile dalla corte comune per mezzo di una rampa di scale coperta e una rampa per disabili. Inoltre, vi è una seconda porta posta alla quota del piano rialzato, accessibile dalla rampa di scale comune del fabbricato, ove si trova una rampa di scale con

struttura metallica che consente di superare il dislivello tra il piano terra ed il piano rialzato.

Parte del vano principale è soppalcata con una struttura in acciaio sostenuta da due pilastri realizzati con profilati metallici per una superficie di circa mq. 36.

Sul lato Ovest del descritto vano vi sono i servizi igienici, consistenti in un vano anti-w.c. dotato di lavabo, e due box w.c. di cui uno attrezzato per portatori di handicap.

Sul lato Est del vano, in adiacenza alla porta di ingresso, si trova una rampa di scale realizzata con struttura metallica che conduce ad un vano posto a quota superiore di circa m. 2 dal piano di calpestio, utilizzato come locale di deposito. Tale vano è stato edificato sulla verticale del sottostante vano contenente una centrale termica in disuso, accessibile dall'esterno e non facente parte dell'unità immobiliare. Al di sotto della rampa di scale si trova un w.c. di servizio dotato di vaso e lavabo.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata sulla scorta delle misurazioni effettuate, e con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa: la superficie è calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ad opportuni coefficienti di ragguaglio.

Il tutto come riportato nel rilievo fotografico (cfr. allegato N. 1) e rappresentato nella planimetria rilevata e redatta dallo scrivente (cfr. allegato N. 2).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA PINO AMATO N. 19, PIANO TERRA

Catasto fabbricati

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1978 al 28/03/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 852, Sub. 4 Categoria D1 Piano T
Dal 30/09/1985 al 28/03/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 852, Sub. 3 Categoria C3 Piano T
Dal 28/03/2014 al 27/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 852, Sub. 9 Categoria C2 Piano T
Dal 28/03/2014 al 27/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 852, Sub. 8 Categoria C3 Piano T
Dal 27/03/2015 al 21/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 852, Sub. 9 Categoria D8 Piano T
Dal 27/03/2015 al 21/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 852, Sub. 8 Categoria D7 Piano T
Dal 21/11/2017 al 20/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 852, Sub. 10

		Categoria D1 Rendita € 4.560,00 Piano T
--	--	---



Catasto terreni

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/1976 al 09/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 852 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.07.74
Dal 09/04/2002 al 20/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 852 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00.15.25

Dalla disamina della cronistoria catastale risulta identità tra gli intestatari catastali e quelli reali.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali (fino alla data del 20/12/2022 in cui sono state effettuate le visure da parte dello scrivente).

Ai fini della ricostruzione della provenienza ultraventennale dei beni, si precisa quanto segue.

L'immobile pignorato è attualmente censito in N.C.E.U. al foglio 16, part.lla 852 sub. 10: tali dati derivano da variazione del 21/11/2017 per frazionamento/fusione/cambio di destinazione d'uso, con la quale sono stati fusi e soppressi i preesistenti subb. 8 e 9.

Inoltre, i detti subalterni 8 e 9 derivano a loro volta dalla fusione e soppressione dei subb. 3 e 4, avvenuta il 28/03/2014.

Infine, i subalterni 3 e 4 risultano costituiti in catasto rispettivamente in data 30/09/1985 e 10/05/1978, essendo stati edificati su suolo censito in Catasto Terreni al foglio 16, particella 852.

Considerato che l'immobile è stato edificato nel ventennio sul predetto suolo censito in Catasto Terreni al foglio 16, particella 852, si è provveduto ad estendere le visure anche a tale immobile.

A supporto della ricostruzione eseguita, si vedano le visure catastali eseguite dallo scrivente, riportate nell'allegato n. 3.

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA PINO AMATO N. 19, PIANO TERRA

Catasto fabbricati

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1978 al 28/03/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 852, Sub. 4 Categoria D1 Piano T
Dal 30/09/1985 al 28/03/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 852, Sub. 3 Categoria C3 Piano T
Dal 28/03/2014 al 27/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 852, Sub. 9 Categoria C2 Piano T

Dal 28/03/2014 al 27/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 852, Sub. 8 Categoria C3 Piano T
Dal 27/03/2015 al 21/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 852, Sub. 9 Categoria D8 Piano T
Dal 27/03/2015 al 21/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 852, Sub. 8 Categoria D7 Piano T
Dal 21/11/2017 al 20/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 852, Sub. 11 Categoria D8 Rendita € 2.240,00 Piano T

Catasto terreni

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/1976 al 09/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 852 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.07.74
Dal 09/04/2002 al 20/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 852 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00.15.25

Dalla disamina della cronistoria catastale risulta identità tra gli intestatari catastali e quelli reali.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali (fino alla data del 20/12/2022 in cui sono state effettuate le visure da parte dello scrivente).

Ai fini della ricostruzione della provenienza ultraventennale dei beni, si precisa quanto segue.

L'immobile pignorato è attualmente censito in N.C.E.U. al foglio 16, part.lla 852 sub. 11: tali dati derivano da variazione del 21/11/2017 per frazionamento/fusione/cambio di destinazione d'uso, con la quale sono stati fusi e soppressi i preesistenti subb. 8 e 9.

Inoltre, i detti subalterni 8 e 9 derivano a loro volta dalla fusione e soppressione dei subb. 3 e 4, avvenuta il 28/03/2014.

Infine, i subalterni 3 e 4 risultano costituiti in catasto rispettivamente in data 30/09/1985 e 10/05/1978, essendo stati edificati su suolo censito in Catasto Terreni al foglio 16, particella 852.

Considerato che l'immobile è stato edificato nel ventennio sul predetto suolo censito in Catasto Terreni al foglio 16, particella 852, si è provveduto ad estendere le visure anche a tale immobile.

A supporto della ricostruzione eseguita, si vedano le visure catastali eseguite dallo scrivente, riportate nell'allegato n. 3.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA PINO AMATO N. 19, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	852	10		D1				4560 €	T	

Corrispondenza catastale

Gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti attualmente. Le visure catastali storiche dei beni eseguite dallo scrivente alla data del 20/12/2022 sono riportate nell'allegato N. 3.

La categoria catastale D/1 attribuita all'immobile corrisponde alla destinazione d'uso dello stesso.

In ordine alla corrispondenza tra le planimetrie catastali e l'attuale stato dei luoghi, sulla base dei rilievi e delle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo, si riscontrano le seguenti difformità:

- Parziale diversa distribuzione degli spazi interni.

La difformità descritta può essere sanata mediante presentazione di nuova planimetria catastale, laddove sanabile urbanisticamente, con un costo stimato in Euro 500,00 comprensivo di spese tecniche.

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA PINO AMATO N. 19, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	852	11		D8				2240 €	T	

Corrispondenza catastale

Gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti attualmente. Le visure catastali storiche dei beni eseguite dallo scrivente alla data del 20/12/2022 sono riportate nell'allegato N. 3.

La categoria catastale D/8 attribuita all'immobile corrisponde alla destinazione d'uso dello stesso, sebbene non urbanisticamente assentita.

In ordine alla corrispondenza tra le planimetrie catastali e l'attuale stato dei luoghi, sulla base dei rilievi e delle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo, si riscontrano le seguenti difformità:

- Assenza di rappresentazione del soppalco presente nel vano di maggiori dimensioni.

Inoltre, sulla base delle considerazioni già espresse in ordine alla destinazione d'uso, si ritiene necessario eseguire una variazione catastale della categoria attribuita all'immobile, con un costo stimato in Euro 500,00 comprensivo di spese tecniche.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA PINO AMATO N. 19, PIANO TERRA

L'immobile in argomento, unitamente a quello attiguo facente parte del presente lotto, compongono nell'insieme l'intero piano terra del fabbricato cui appartengono e derivano dal frazionamento dell'unica unità immobiliare assentita urbanisticamente. Come indicato nel paragrafo "Stima", lo scrivente ha ritenuto opportuno formare un unico lotto comprendente i predetti due immobili, attualmente censiti in catasto come sub. 10 e 11, in quanto maggiormente appetibili sul mercato se alienati unitamente. Tale circostanza può rendere conveniente per l'acquirente una fusione degli stessi, in modo da creare una unità immobiliare in parte utilizzabile per le attività produttive ed in parte per le attività accessorie (uffici, spazi espositivi, ecc), conservando in tal modo almeno in parte le finiture presenti.

Lo scrivente osserva, inoltre, che uno dei vani di cui è composto l'immobile in argomento è occupato parzialmente da una cabina di verniciatura prefabbricata dotata di impianto di aspirazione, avente dimensioni di circa m. 8,50 x 4,40, la cui funzionalità non è stata verificata dallo scrivente in quanto essa, al pari dell'intero immobile, risultava inutilizzata da tempo.

Al riguardo, lo scrivente ritiene opportuno applicare una detrazione al valore di stima dell'immobile per tenere conto della necessità di rimozione dell'impianto che, pur essendo di tipo fisso, è altamente specializzato e quindi costituisce un vincolo per l'eventuale acquirente, qualora la debitrice non provveda a sue spese allo smontaggio e al trasporto.

La detrazione sarà applicata nella misura di euro 20.000,00.

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA PINO AMATO N. 19, PIANO TERRA

L'immobile in argomento, unitamente a quello attiguo facente parte del presente lotto, compongono nell'insieme l'intero piano terra del fabbricato cui appartengono e derivano dal frazionamento dell'unica unità immobiliare assentita urbanisticamente. Come indicato nel paragrafo "Stima", lo scrivente ha ritenuto opportuno formare un unico lotto comprendente i predetti due immobili, attualmente censiti in catasto come sub. 10 e 11, in quanto maggiormente appetibili sul mercato se alienati unitamente. Tale circostanza può rendere conveniente per l'acquirente una fusione degli stessi, in modo da creare una unità immobiliare in parte utilizzabile per le attività produttive ed in parte per le attività accessorie (uffici, spazi espositivi, ecc), conservando in tal modo almeno in parte le finiture presenti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA PINO AMATO N. 19, PIANO TERRA

In occasione del sopralluogo effettuato si è riscontrato quanto segue.

L'intero immobile si presenta attualmente inutilizzato, con stato conservativo globale variabile da sufficiente a discreto.

Infatti, le finiture interne ed esterne presentano usura compatibile con la loro vetustà e con la destinazione d'uso dei singoli ambienti, tenuto anche conto che quelle esistenti nei vani adibiti ad attività produttiva e nel vano ufficio risalgono presumibilmente alla data di costruzione dell'immobile, avvenuta tra gli anni 1976 e 1985, mentre quelle esistenti nel vano adibito precedentemente come spazio espositivo appaiono di fattura più recente.

Non sono stati riscontrati particolari problemi che necessitano di interventi di manutenzione urgenti.

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA PINO AMATO N. 19, PIANO TERRA

In occasione del sopralluogo effettuato si è riscontrato quanto segue.

L'intero immobile si presenta attualmente inutilizzato, con stato conservativo globale definibile buono.

Infatti, le finiture interne ed esterne presentano usura compatibile con la loro vetustà, considerato che quelle esistenti risalgono ad epoca recente, messe in opera a seguito della ristrutturazione e trasformazione in locale commerciale.

Non sono stati riscontrati particolari problemi che necessitano di interventi di manutenzione urgenti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA PINO AMATO N. 19, PIANO TERRA

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato suddiviso catastalmente in quattro unità immobiliari, di cui tre oggetto del pignoramento in epigrafe. Non si ha notizia della eventuale costituzione di condominio.

Pertanto, anche sulla base dagli elaborati planimetrici catastali, l'immobile in oggetto non ha pertinenze e gode dei diritti di comunione sulle parti comuni come previsto dall'art. 1117 c.c.

In assenza di accatastamento specifico come beni comuni non censibili, si ritengono quali parti comuni per tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato i seguenti accessori: il cortile scoperto, la cassa scala, un vano contenente la centrale termica in disuso, un vano posto al piano cantinato.

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA PINO AMATO N. 19, PIANO TERRA

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato suddiviso catastalmente in quattro unità immobiliari, di cui tre oggetto del pignoramento in epigrafe. Non si ha notizia della eventuale costituzione di condominio.

Pertanto, anche sulla base dagli elaborati planimetrici catastali, l'immobile in oggetto non ha pertinenze e gode dei diritti di comunione sulle parti comuni come previsto dall'art. 1117 c.c.

In assenza di accatastamento specifico come beni comuni non censibili, si ritengono quali parti comuni per tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato i seguenti accessori: il cortile scoperto, la cassa scala, un vano contenente la centrale termica in disuso, un vano posto al piano cantinato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA PINO AMATO N. 19, PIANO TERRA

Le visure catastali eseguite e le informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Somma Vesuviana non hanno evidenziato l'esistenza di censi, livelli o usi civici né a favore di soggetti pubblici né a favore di soggetti privati relativamente al terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento.

L'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania ha prodotto, su richiesta dello scrivente, copia del decreto del 07/08/1933 emesso dal Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici nella Campania e nel Molise, nel

quale si legge che nel Comune di Somma Vesuviana non vi sono terreni gravati da Usi civici nel foglio di mappa catastale n. 16, nel quale si trova l'immobile pignorato (cfr. allegato N. 8).

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA PINO AMATO N. 19, PIANO TERRA

Le visure catastali eseguite e le informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Somma Vesuviana non hanno evidenziato l'esistenza di censi, livelli o usi civici né a favore di soggetti pubblici né a favore di soggetti privati relativamente al terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento.

L'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania ha prodotto, su richiesta dello scrivente, copia del decreto del 07/08/1933 emesso dal Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici nella Campania e nel Molise, nel quale si legge che nel Comune di Somma Vesuviana non vi sono terreni gravati da Usi civici nel foglio di mappa catastale n. 16, nel quale si trova l'immobile pignorato (cfr. allegato N. 8).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA PINO AMATO N. 19, PIANO TERRA

Il bene pignorato è stato edificato in due fasi distinte: il fabbricato principale, di cui fanno parte il vano con cabina di verniciatura, il vano per esposizione, il vano falegnameria e l'ufficio con i relativi accessori, risale agli anni 1976-77, il vano per attività industriale di maggiori dimensioni è stato edificato in ampliamento negli anni 1982-83 del fabbricato preesistente.

Il fabbricato e il corpo di fabbrica edificato in ampliamento hanno struttura portante costituita da pilastri e travi in cemento armato e solai latero-cementizi.

L'immobile oggetto di stima ha esposizione prevalente sul lato Sud, prospiciente il cortile comune, con infissi esterni di dimensioni adeguate sia per l'aerazione e l'illuminazione degli ambienti interni che per le esigenze dell'attività produttiva precedentemente esercitata.

Le finiture interne sono diverse in funzione della destinazione d'uso dei vani e dell'epoca di costruzione. Il vano di dimensioni maggiori destinato ad attività produttiva ed il vano magazzino attiguo hanno pareti con muratura a vista, prive di intonaco e tinteggiatura, pavimento in cemento industriale, infissi esterni in ferro verniciato; non sono presenti infissi interni.

Il vano contenente la cabina di verniciatura ha pareti intonacate e pavimento in cemento industriale, gli infissi esterni sono in ferro; il piccolo w.c. ivi esistente ha pavimento e pareti rivestiti di piastrelle in ceramica monocottura ed è dotato di lavabo e vaso. La cabina di verniciatura è realizzata con struttura in acciaio ed è delimitata da pannelli in lamiera.

Il vano utilizzato per finalità espositive e l'attiguo vano falegnameria hanno pareti intonacate e tinteggiate, mentre il pavimento è rivestito con piastrelle in ceramica di colore bianco solo nel locale principale, altrove è in cemento. Gli infissi esterni sono in parte in ferro verniciato ed in parte in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato con finitura laccata opaca. Il servizio igienico ha pavimento e pareti rivestiti con piastrelle in ceramica ed è dotato di lavabo e vaso.

Il vano ufficio e gli attigui bagno e ripostiglio hanno pavimento rivestito con laminato effetto parquet e pareti intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in legno, protetti da inferriate metalliche di tipo fisso, gli infissi interni sono in legno tamburato con finitura laccata opaca, la porta di ingresso dal vano scale è in legno a singolo battente.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e di smaltimento delle acque nere, la cui funzionalità non è stata verificata a causa dell'attuale stato di inutilizzo e dell'assenza di personale all'interno dell'immobile.

L'impianto elettrico è in parte sottotraccia (ufficio e vani attigui) e in parte realizzato con cavi passanti in canaline di PVC a vista, dotato di prese industriali trifase nei locali adibiti alle attività di lavorazione. L'impianto è dotato di più quadri elettrici muniti di interruttori magnetotermici e differenziali, posizionati nei diversi vani.

A parere dello scrivente, occorre eseguire una verifica della funzionalità e della necessità di adeguamento alle normative vigenti.

L'impianto idrico ha alimentazione da acquedotto.

L'impianto di smaltimento delle acque nere è collegato a vasca tipo Imhoff ubicata al di sotto della corte scoperta. L'impianto termico non è presente.



BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBITATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA PINO AMATO N. 19, PIANO TERRA

Il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare in argomento è stato edificato negli anni 1976-77, con struttura portante costituita da pilastri e travi in cemento armato e solai latero-cementizi.

L'immobile oggetto di stima ha esposizione prevalente sul lato Sud, prospiciente il cortile comune, con infissi esterni di dimensioni ridotte, ma adeguate sia per l'aerazione e l'illuminazione degli ambienti interni che per le esigenze dell'attività da svolgersi.

La finiture interne, di recente fattura, sono adeguate alla destinazione d'uso più recente, ovvero all'attività commerciale.

I vani sono intonacati e tinteggiati in vari colori e hanno pavimento in ceramica di colore grigio. Gli infissi esterni sono in alluminio, protetti esternamente da inferriate metalliche di tipo fisso. La porta di accesso dal vano scale è in acciaio, dotata di maniglione antipanico, mentre la porta di ingresso dal cortile è in alluminio inserita all'interno di una vetrata avente anch'essa telaio in alluminio e dotata di vetro-camera.

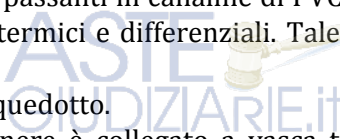
Le scale interne per l'accesso alla cassa scala comune e al vano posto al piano soppalco hanno struttura portante in acciaio.

I servizi igienici hanno il medesimo pavimento dei restanti vani e pareti trattate con resina: l'antibagno è dotato di lavabo di grandi dimensioni, mentre i due box adiacenti sono dotati uno di solo vaso e l'altro di lavabo e vaso idonei per portatori di handicap. Il w.c. posto nel sottoscala è dotato di lavabo e vaso.

L'impianto elettrico è realizzato con cavi passanti in canaline di PVC a vista, dotato di prese e dotato di quadro elettrico munito di interruttori magnetotermici e differenziali. Tale impianto appare adeguato alle normative vigenti.

L'impianto idrico ha alimentazione da acquedotto.

L'impianto di smaltimento delle acque nere è collegato a vasca tipo Imhoff ubicata al di sotto della corte scoperta. L'impianto termico non è presente, sostituito da climatizzatori ad alimentazione elettrica.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBITATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA PINO AMATO N. 19, PIANO TERRA

Alla data del sopralluogo effettuato, l'immobile risultava inutilizzato e nella disponibilità della debitrice; le relative chiavi erano in possesso del figlio **** Omissis ****, che consentiva l'accesso.

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBITATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA PINO AMATO N. 19, PIANO TERRA

Alla data del sopralluogo effettuato, l'immobile risultava inutilizzato e nella disponibilità della debitrice; le relative chiavi erano in possesso del figlio **** Omissis ****, che consentiva l'accesso.



PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA PINO AMATO N. 19, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/1976	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietro Rosanova	08/04/1976	91876	24572
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - UP di Napoli 2	28/04/1976	9420	8166
		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 attualmente invariata.

Il titolo di provenienza è costituito dall'atto sopra indicato con il quale la debitrice **** Omissis **** acquisiva la proprietà del suolo su cui ha successivamente edificato l'immobile oggetto dell'odierno pignoramento.

La copia del titolo di provenienza del 08/04/1976, non depositata in atti, è stata acquisita dallo scrivente presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Napoli, avendo il notaio rogante cessato la propria attività, ed è allegata alla presente relazione (cfr. allegato N. 6).

Inoltre, si riporta nell'allegato N. 5 l'elenco sintetico delle formalità eseguito sul nominativo della debitrice e dei danti causa, nonché la copia delle note di trascrizione dell'atto di provenienza e delle formalità pregiudizievoli.

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA PINO AMATO N. 19, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/1976	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietro Rosanova	08/04/1976	91876	24572
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia delle Entrate - UP di Napoli 2	28/04/1976	9420	8166
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 attualmente invariata.

Il titolo di provenienza è costituito dall'atto sopra indicato con il quale la debitrice **** Omissis **** acquisiva la proprietà del suolo su cui ha successivamente edificato l'immobile oggetto dell'odierno pignoramento.

La copia del titolo di provenienza del 08/04/1976, non depositata in atti, è stata acquisita dallo scrivente presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Napoli, avendo il notaio rogante cessato la propria attività, ed è allegata alla presente relazione (cfr. allegato N. 6).

Inoltre, si riporta nell'allegato N. 5 l'elenco sintetico delle formalità eseguito sul nominativo della debitrice e dei danti causa, nonché la copia delle note di trascrizione dell'atto di provenienza e delle formalità pregiudizievoli.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA PINO AMATO N. 19, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 03/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Napoli 2 il 10/06/2022
Reg. gen. 28823 - Reg. part. 22096
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Tale formalità ha originato il procedimento esecutivo immobiliare R.G.E. 115/22 del Tribunale di Nola, che risulta estinto per inefficacia.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Napoli 2 il 26/10/2022
Reg. gen. 51386 - Reg. part. 39406
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Tale formalità ha originato il procedimento esecutivo immobiliare R.G.E. 187/22 del Tribunale di Nola, per il quale è stata redatta la presente perizia.



BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA PINO AMATO N. 19, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 03/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Napoli 2 il 10/06/2022

Reg. gen. 28823 - Reg. part. 22096

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Tale formalità ha originato il procedimento esecutivo immobiliare R.G.E. 115/22 del Tribunale di Nola, che risulta estinto per inefficacia.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Napoli 2 il 26/10/2022

Reg. gen. 51386 - Reg. part. 39406

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Tale formalità ha originato il procedimento esecutivo immobiliare R.G.E. 187/22 del Tribunale di Nola, per il quale è stata redatta la presente perizia.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA PINO AMATO N. 19, PIANO TERRA

La verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento è stata eseguita sulla base delle prescrizioni del previgente P.R.G. comunale e del P.U.C. attualmente adottato.

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA PINO AMATO N. 19, PIANO TERRA

La verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento è stata eseguita sulla base delle prescrizioni del previgente P.R.G. comunale e del P.U.C. attualmente adottato.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA PINO AMATO N. 19, PIANO TERRA

Dalle informazioni acquisite dall'Ufficio Tecnico - Settore urbanistica del Comune di Somma Vesuviana, il fabbricato di cui il cespite pignorato fa parte è stato edificato in virtù del seguente titolo abilitativo edilizio:

- Concessione Edilizia in sanatoria pratica n. 2308/86, rilasciata in data 26/11/1990 a **** Omissis **** per le opere abusive consistenti in "piano terra adibito ad attività artigianale e primo piano adibito ad abitazione ed esposizione mobili", ubicate in Via Pino Amato.

Inoltre, l'Ufficio Tecnico comunale ha rilasciato copia della seguente documentazione:

- perizia giurata ai sensi dell'art. 35 della Legge 47/85;
- certificato di idoneità statica datato 03/03/1987;
- elaborati grafici allegati alla pratica di condono edilizio.

La copia del predetto titolo abilitativo nonché dei grafici di progetto allegati e della perizia giurata, ritenuti dallo scrivente utili per la valutazione della regolarità urbanistica, sono riportati nell'allegato N. 7.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La valutazione della regolarità urbanistica dell'immobile pignorato verrà eseguita tenendo conto della documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico comunale.

Innanzitutto si osserva che la concessione edilizia in sanatoria rilasciata nell'anno 1990 è relativa alla costruzione di un intero fabbricato a destinazione mista, in parte utilizzato per attività artigianali ed esposizione mobili ed in parte per abitazione, edificato in due periodi diversi: un primo corpo di fabbrica, contenente alcuni vani dell'unità immobiliare in argomento, è stato costruito negli anni 1976-77, mentre un secondo corpo di fabbrica, contenente il vano di maggiori dimensioni dell'unità immobiliare in argomento, è stato costruito in adiacenza al precedente negli anni 1982-83.

Il titolo abilitativo edilizio prevedeva l'intero piano terra adibito ad attività artigianale e il primo piano adibito in parte ad abitazione ed in parte a fini espositivi.

Lo scrivente esprime di seguito le proprie considerazioni circa la regolarità urbanistica dell'immobile in oggetto sulla base del confronto tra i grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria del 1990 e l'attuale stato dei luoghi. Le difformità riscontrate risultano le seguenti:

- parziale diversa distribuzione degli spazi interni, ottenuta mediante realizzazione e spostamento di tramezzature;
- difformità prospettiche dovute allo spostamento dei vani porta e finestra sulle facciate ovvero alla realizzazione di ulteriori aperture;
- frazionamento dell'unica unità immobiliare posta al piano terra in due distinte unità.

Non si riscontrano variazioni di superfici e/ o volumi.

Le difformità sopra elencate costituiscono abusi edilizi, essendo state realizzate in difformità del titolo abilitativo rilasciato e sono rappresentate graficamente nelle planimetrie dell'allegato n. 4.

La sanatoria delle predette difformità può essere ottenuta esclusivamente ai sensi del D.P.R. 380/01 mediante accertamento di conformità, non ricorrendo i presupposti per accedere al condono edilizio ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/85.

Si analizza, pertanto, la possibilità di presentare istanza di sanatoria per il rilascio di un titolo abilitativo idoneo,

in maniera separata per ciascuna difformità per ragioni di chiarezza espositiva.

Diversa distribuzione degli spazi interni

La difformità rilevata con riferimento alla realizzazione e/o lo spostamento e/o demolizione di tramezzature interne, purché ottenuta senza modifica delle parti strutturali dell'edificio, può essere considerata come intervento di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. 380/01, definibile "leggera" che prevede la presentazione di una C.I.L.A. - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata. Trattandosi di interventi già eseguiti, è possibile sanare la difformità ai sensi dell'art. 6-bis del citato D.P.R. 380/01 con presentazione di C.I.L.A. cosiddetta tardiva.

Il costo della pratica viene posto pari a euro 2.000,00, tenendo conto dell'importo della sanzione fissato in euro 1.000,00 e degli oneri tecnici e amministrativi.

Difformità prospettiche

Tenuto conto che le difformità sono state realizzate presumibilmente all'epoca della costruzione e che la modifica dei prospetti è classificabile nella categoria di interventi di ristrutturazione eseguiti in difformità del titolo abilitativo, si rende necessaria la presentazione di una S.C.I.A. cosiddetta in sanatoria ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01, previa verifica del rispetto del criterio della doppia conformità.

Premesso che l'abuso è stato commesso presumibilmente già all'epoca della costruzione, va osservato che l'immobile ricade in zona agricola ai sensi del previgente P.R.G., ed in zona definita come "parzialmente edificata con prevalente destinazione d'uso residenziale" ai sensi del P.U.C. adottato. Orbene, l'intervento di ristrutturazione edilizia è senz'altro consentito all'attualità, mentre non è esplicitamente indicato nel P.R.G. né come intervento consentito né come intervento vietato, in quanto la zona era classificata come agricola.

In conclusione, a parere dello scrivente è possibile procedere alla sanatoria salvo diversa interpretazione dell'ufficio tecnico comunale, previo pagamento di sanzione pecuniaria variabile da un minimo di 516,00 euro ad un massimo di 5.164,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio. In questa sede si ipotizzerà l'applicazione della sanzione media, non essendovi sensibile incremento di valore: l'importo della sanzione e delle relative spese tecniche, che viene posto pari a Euro 3.000,00, verrà detratto dal valore di stima dell'immobile.

Frazionamento

Il frazionamento dell'immobile originario che ha dato origine all'unità immobiliare in argomento e a quella adiacente facente parte del presente lotto viene considerato come intervento di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. 380/01, definibile "leggera" che prevede la presentazione di una C.I.L.A. - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata. Trattandosi di interventi già eseguiti, è possibile sanare la difformità ai sensi dell'art. 6-bis del citato D.P.R. 380/01 con presentazione di C.I.L.A. cosiddetta tardiva.

Una unica pratica può essere presentata per la sanatoria della predetta difformità e di quella relativa alla diversa distribuzione di spazi interni, con costi già quantificati in precedenza.

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA PINO AMATO N. 19, PIANO TERRA

Dalle informazioni acquisite dall'Ufficio Tecnico - Settore urbanistica del Comune di Somma Vesuviana, il fabbricato di cui il cespite pignorato fa parte è stato edificato in virtù del seguente titolo abilitativo edilizio:

- Concessione Edilizia in sanatoria pratica n. 2308/86, rilasciata in data 26/11/1990 a **** Omissis **** per le opere abusive consistenti in "piano terra adibito ad attività artigianale e primo piano adibito ad abitazione ed esposizione mobili", ubicate in Via Pino Amato.

Inoltre, l'Ufficio Tecnico comunale ha rilasciato copia della seguente documentazione:

- perizia giurata ai sensi dell'art. 35 della Legge 47/85;
- certificato di idoneità statica datato 03/03/1987;
- elaborati grafici allegati alla pratica di condono edilizio.

La copia del predetto titolo abilitativo nonché dei grafici di progetto allegati e della perizia giurata, ritenuti dallo scrivente utili per la valutazione della regolarità urbanistica, sono riportati nell'allegato N. 7.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La valutazione della regolarità urbanistica dell'immobile pignorato verrà eseguita tenendo conto della documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico comunale.

Innanzitutto si osserva che la concessione edilizia in sanatoria rilasciata nell'anno 1990 è relativa alla costruzione di un intero fabbricato a destinazione mista, in parte utilizzato per attività artigianali ed esposizione mobili ed in parte per abitazione, edificato in due periodi diversi: un primo corpo di fabbrica, contenente l'unità immobiliare in argomento, è stato costruito negli anni 1976-77, mentre un secondo corpo di fabbrica è stato costruito in adiacenza al precedente negli anni 1982-83.

Il titolo abilitativo edilizio prevedeva l'intero piano terra adibito ad attività artigianale e il primo piano adibito in parte ad abitazione ed in parte a fini espositivi.

Lo scrivente esprime di seguito le proprie considerazioni circa la regolarità urbanistica dell'immobile in oggetto sulla base del confronto tra i grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria del 1990 e l'attuale stato dei luoghi. Le difformità riscontrate risultano le seguenti:

- incremento di superficie utile e di volumetria derivanti dalla realizzazione del vano posto al piano soppalco e del secondo soppalco realizzato all'interno del vano principale;
- parziale diversa distribuzione degli spazi interni, ottenuta mediante realizzazione e spostamento di tramezzature;
- variazione della destinazione d'uso;
- difformità prospettiche dovute allo spostamento dei vani porta e finestra sulle facciate ovvero alla realizzazione di ulteriori aperture;
- frazionamento dell'unica unità immobiliare posta al piano terra in due distinte unità.

Le difformità sopra elencate costituiscono abusi edilizi, essendo state realizzate in difformità del titolo abilitativo rilasciato e sono rappresentate graficamente nelle planimetrie dell'allegato n. 4.

La sanatoria delle predette difformità può essere ottenuta esclusivamente ai sensi del D.P.R. 380/01 mediante accertamento di conformità, non ricorrendo i presupposti per accedere al condono edilizio ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/85.

Si analizza, pertanto, la possibilità di presentare istanza di sanatoria per il rilascio di un titolo abilitativo idoneo, in maniera separata per ciascuna difformità per ragioni di chiarezza espositiva.

Incremento di superficie e volume

L'unità immobiliare in argomento presenta un ampliamento plano-volumetrico dovuto alla realizzazione di un vano sul lato Est, posto al di sopra del vano contenente la centrale termica, nonché alla realizzazione di un soppalco con struttura portante in acciaio su parte della superficie del vano di maggiori dimensioni.

Ad ogni modo l'intervento eseguito avrebbe richiesto il preventivo rilascio di permesso di costruire, per cui si rende necessario procedere alla sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/01. Tuttavia, in questa sede non è possibile verificare la sanabilità di tali abusi ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, in quanto il fabbricato di cui l'immobile fa parte è composto anche da unità immobiliari non pignorate e, pertanto non visionate dallo scrivente, per cui risulta impossibile allo stato verificare se vi sia volumetria residua da utilizzare ai fini della sanatoria.

Stante l'incertezza relativa alla possibilità di sanatoria, per cui potrebbe rendersi necessario il relativo

abbattimento, lo scrivente provvederà ad apportare una detrazione di Euro 10.000,00 in via cautelativa per l'aggiudicatario, al fine di tenere conto dei costi di sanatoria, qualora possibile, o in alternativa di abbattimento e ripristino.

Diversa distribuzione degli spazi interni

La difformità rilevata con riferimento alla realizzazione e/o lo spostamento e/o demolizione di tramezzature interne, purché ottenuta senza modifica delle parti strutturali dell'edificio, può essere considerata come intervento di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. 380/01, definibile "leggera" che prevede la presentazione di una C.I.L.A. - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata. Trattandosi di interventi già eseguiti, è possibile sanare la difformità ai sensi dell'art. 6-bis del citato D.P.R. 380/01 con presentazione di C.I.L.A. cosiddetta tardiva.

Il costo della pratica viene posto pari a euro 2.000,00, tenendo conto dell'importo della sanzione fissato in euro 1.000,00 e degli oneri tecnici e amministrativi.

Modifica della destinazione d'uso

Lo scrivente ha riscontrato che l'immobile in argomento, sebbene attualmente in disuso, era utilizzato in un recente passato per lo svolgimento di attività commerciale, con destinazione d'uso non compatibile con quella assentita urbanisticamente. Infatti, anche se le planimetrie allegate al titolo abilitativo non indicano la destinazione d'uso dei vani, la relazione tecnica allegate e l'oggetto del titolo individuano l'intera superficie del piano terra destinata ad attività artigianale.

Pertanto, va osservato in linea di principio che il cambio di destinazione d'uso nel caso in esame si configura come una ristrutturazione edilizia di tipo pesante, per la quale è necessario il rilascio di un Permesso di costruire. Ciò in quanto l'intervento, pur non avendo determinato modifiche strutturali, ha variato la categoria funzionale di cui all'art. 23 del D.P.R. 380/01, nello specifico da destinazione produttiva a destinazione commerciale.

Ciò premesso, il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 è subordinato alla verifica della conformità dell'opera allo strumento urbanistico vigente sia all'epoca della realizzazione che all'attualità. Anche se nel caso in esame non è nota l'epoca di realizzazione (da ritenersi comunque risalente almeno all'anno 2015 in cui è stata attribuita la categoria catastale D/8), va osservato che l'immobile ricade in zona agricola ai sensi del previgente P.R.G., ed in zona definita come "parzialmente edificata con prevalente destinazione d'uso residenziale" ai sensi del P.U.C. recentemente adottato. Ne consegue che l'intervento di ristrutturazione edilizia è assentibile all'attualità, mentre risulta difforme rispetto al precedente strumento urbanistico, non essendo consentita l'edificazione in zona agricola di attività di tipo commerciale se non strettamente connesse all'attività agricola.

In conclusione, a parere dello scrivente non è possibile procedere alla sanatoria dell'immobile come locale commerciale per cui va ripristinato l'originario stato dei luoghi e l'originaria destinazione d'uso, nel senso che l'immobile potrà essere adibito a spazio espositivo o uffici annessi all'attività produttiva svolta nell'immobile adiacente facente parte del presente lotto. Tale intervento ridurrà al minimo i costi relativi all'adeguamento funzionale, potendo almeno in parte utilizzare le finiture esistenti. In considerazione di ciò, non si applicano decurtazioni al valore di stima. Ovviamente, il ripristino dello stato dei luoghi dovrà prevedere anche la variazione catastale, con costi già indicati nel quesito "Dati catastali".

Difformità prospettiche

Tenuto conto che le difformità sono state realizzate presumibilmente all'epoca della costruzione e che la modifica dei prospetti è classificabile nella categoria di interventi di ristrutturazione eseguiti in difformità del titolo abilitativo, si rende necessaria la presentazione di una S.C.I.A. cosiddetta in sanatoria ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01, previa verifica del rispetto del criterio della doppia conformità.

Premesso che l'abuso è stato commesso presumibilmente già all'epoca della costruzione, va osservato che l'immobile ricade in zona agricola ai sensi del previgente P.R.G., ed in zona definita come "parzialmente edificata con prevalente destinazione d'uso residenziale" ai sensi del P.U.C. adottato. Orbene, l'intervento di ristrutturazione edilizia è senz'altro consentito all'attualità, mentre non è esplicitamente indicato nel P.R.G. né come intervento consentito né come intervento vietato, in quanto la zona era classificata come agricola.

In conclusione, a parere dello scrivente è possibile procedere alla sanatoria salvo diversa interpretazione dell'ufficio tecnico comunale, previo pagamento di sanzione pecuniaria variabile da un minimo di 516,00 euro ad un massimo di 5.164,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio. In questa sede si ipotizzerà l'applicazione della sanzione media, non essendovi sensibile incremento di valore: l'importo della sanzione e delle relative spese tecniche, che viene posto pari a Euro 3.000,00, verrà detratto dal valore di stima dell'immobile.

Frazionamento

Il frazionamento dell'immobile originario che ha dato origine all'unità immobiliare in argomento e a quella adiacente facente parte del presente lotto viene considerato come intervento di manutenzione straordinaria e quindi può essere realizzato previa presentazione di i cui all'art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. 380/01, definibile "leggera" che prevede la presentazione di una C.I.L.A. - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata. Trattandosi di interventi già eseguiti, è possibile sanare la difformità ai sensi dell'art. 6-bis del citato D.P.R. 380/01 con presentazione di C.I.L.A. cosiddetta tardiva.

Una unica pratica può essere presentata per la sanatoria della predetta difformità e di quella relativa alla diversa distribuzione di spazi interni, con costi già quantificati in precedenza.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA PINO AMATO N. 19, PIANO TERRA

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato costituito complessivamente da quattro unità immobiliari, non costituito in condominio non ricorrendone i presupposti di legge.

Per tali motivi non vi è regolamento condominiale né sono individuabili oneri e/o vincoli di natura condominiale.

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA PINO AMATO N. 19, PIANO TERRA

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato costituito complessivamente da quattro unità immobiliari, non costituito in condominio non ricorrendone i presupposti di legge.

Per tali motivi non vi è regolamento condominiale né sono individuabili oneri e/o vincoli di natura condominiale.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Primo**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Lo scrivente ha eseguito preliminarmente alla redazione della presente relazione il controllo della documentazione depositata dal creditore precedente ex art. 567 c.p.c. con riferimento alla procedura di esecuzione immobiliare N. 187/22. In dettaglio, nel fascicolo d'ufficio è stata rilevata la presenza della seguente documentazione:

- Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. a firma del dott. Mario Sculco, notaio in Isola di Capo Rizzuto (KR), depositata telematicamente in data 11/11/2022.

L'esame della sopra elencata documentazione consente di affermare che la detta certificazione contiene l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni eseguite nel ventennio anteriore alla data del pignoramento con riferimento all'immobile facente parte del presente lotto. In particolare, la certificazione risale ad un atto di permuta del 08/04/1976, e quindi stipulato in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

La debitrice **** Omissis **** ha contratto matrimonio in data 30/09/1967 con **** Omissis ****, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio acquisito dallo scrivente presso l'ufficio di stato civile del Comune di **** Omissis ****, ove si sono celebrate le nozze.

Non vi sono annotazioni marginali.

A parere dello scrivente l'immobile pignorato costituisce bene personale della debitrice in quanto il terreno su cui il predetto immobile è stato edificato è pervenuto con atto di permuta del 08/04/1976. Pertanto, ricadendo la data dell'acquisto nel periodo cosiddetto transitorio previsto dalla riforma del diritto di famiglia (art. 228 della Legge 19 maggio 1975, n. 151) e non essendo stata stipulata alcuna convenzione riguardo al detto immobile per assoggettarlo al regime di comunione legale, esso è da ritenersi acquisito quale bene personale.

Per completezza si riferisce che il terreno su cui attualmente insiste l'immobile pignorato era pervenuto all'esecutata con precedente atto di divisione del 23/09/1971, con il quale si procedeva allo scioglimento dei diritti di comproprietà del patrimonio immobiliare pervenuto mediante successione paterna.

L'estratto dell'atto di matrimonio della debitrice ed il relativo certificato di residenza sono stati acquisiti dallo scrivente e riportati nell'allegato N. 9.

CONFINI

L'immobile pignorato confina con particella 576 del foglio 16 a Nord, con sottostante immobile sub. 10 a Ovest, con sottostante cortile comune a Sud, con cassa scala comune ed immobile sub. 6 a Est, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------

Ufficio	138,40 mq	158,90 mq	1,00	158,90 mq	3,10 m	Primo
Balcone	26,00 mq	26,00 mq	0,25	6,35 mq	0,00 m	Primo
Terrazzo scoperto	130,04 mq	130,04 mq	0,35	19,25 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				184,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				184,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare pignorata è posta al piano primo del fabbricato di cui fa parte, senza indicazione di numero interno. L'immobile è attualmente utilizzato quale appartamento per civile abitazione, in difformità alla categoria catastale A/10 ed a quanto previsto dal titolo abilitativo edilizio.

Si riporta di seguito la descrizione dell'attuale stato dei luoghi, composto da:

- soggiorno di mq. 39,83;
- cucina di mq. 27,64;
- Disimpegno zona notte di mq. 9,85;
- due bagni di mq. 9,20 e mq. 6,46;
- tre camere da letto di mq. 18,77, di mq. 17,14 e di mq. 9,51.

Completano l'appartamento un balcone sul prospetto Sud di mq. 26,00, nonché due terrazzi di cui uno posto sul lato Ovest di mq. 65,22 e uno posto sul lato Nord di mq. 64,82.

Si precisa sin d'ora che parte della superficie del menzionato terrazzo posto sul lato Nord, per una superficie complessiva di mq. 55 circa è stata edificata e la superficie relativa è stata accorpata all'unità immobiliare adiacente non pignorata. L'edificazione realizzata in parte con struttura verandata risulta abusiva e non sanabile, per cui la relativa superficie è stata considerata come terrazzo nella determinazione della superficie commerciale.

L'accesso all'immobile avviene dalla porta di ingresso ubicata sul lato sinistro del pianerottolo del piano primo della cassa scala comune del fabbricato.

L'appartamento ha esposizione sui lati Sud, Est ed Ovest, con finestre e portafinestre di dimensioni adeguate alla superficie dei vani che, pertanto, risultano sufficientemente illuminati ed aerati.

Nel corso del sopralluogo si è rilevato che sul terrazzo posto sul lato Ovest insiste una tettoia con struttura in legno posta a copertura parziale.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata sulla scorta delle misurazioni effettuate, e con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa: la superficie è calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ad opportuni coefficienti di ragguaglio.

Il tutto come riportato nel rilievo fotografico (cfr. allegato N. 1) e rappresentato nella planimetria rilevata e redatta dallo scrivente (cfr. allegato N. 2).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/1976 al 09/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 16, Part. 852

		Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.07.74
Dal 10/05/1978 al 11/08/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. P, Part. 1978 Categoria A2 Piano 1
Dal 11/08/1992 al 28/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 852, Sub. 5 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8 vani Piano T
Dal 09/04/2002 al 20/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 852 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00.15.25
Dal 28/06/2011 al 18/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 852, Sub. 7 Categoria A10 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 1.329,88 Piano 1
Dal 18/06/2012 al 20/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 852, Sub. 7 Categoria A10 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 2.014,18 Piano 1

Dalla disamina della cronistoria catastale risulta identità tra gli intestatari catastali e quelli reali.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali (fino alla data del 20/12/2022 in cui sono state effettuate le visure da parte dello scrivente).

Ai fini della ricostruzione della provenienza ultraventennale dei beni, si precisa quanto segue.

L'immobile pignorato è attualmente censito in N.C.E.U. al foglio 16, part.lla 852 sub. 7: tali dati derivano da variazione del 28/06/2011 per divisione/ampliamento/cambio di destinazione d'uso, con la quale è stato soppresso il preesistente sub. 5.

Il subalterno 5 risultava costituito in catasto in data 10/05/1978, con gli identificativi provvisori P/1978 prot. n. 709, essendo stato edificato su suolo censito in Catasto Terreni al foglio 16, particella 852.

Considerato che l'immobile è stato edificato nel ventennio sul predetto suolo censito in Catasto Terreni al foglio 16, particella 852, si è provveduto ad estendere le visure anche a tale immobile.

A supporto della ricostruzione eseguita, si vedano le visure catastali eseguite dallo scrivente, riportate nell'allegato n. 3.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	852	7		A10	2	6,5 vani		2014,18 €	1	

Corrispondenza catastale

Gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti attualmente. Le visure catastali storiche dei beni eseguite dallo scrivente alla data del 20/12/2022 sono riportate nell'allegato N. 3.

La categoria catastale A/10 attribuita all'immobile non corrisponde alla destinazione d'uso dello stesso, utilizzato attualmente come civile abitazione.

In ordine alla corrispondenza tra le planimetrie catastali e l'attuale stato dei luoghi, sulla base dei rilievi e delle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo, si riscontrano le seguenti difformità:

- Parziale diversa distribuzione degli spazi interni;
- Riduzione di superficie del terrazzo lato Nord, con edificazione di nuova volumetria.

Le difformità descritte possono essere sanate mediante presentazione di nuova planimetria catastale, laddove sanabili urbanisticamente, con un costo stimato in Euro 500,00 comprensivo di spese tecniche.

PRECISAZIONI

Come precedentemente descritto, l'immobile è attualmente utilizzato come civile abitazione in difformità della categoria catastale attribuita A/10 (ufficio) e in difformità del titolo abilitativo edilizio rilasciato, in base al quale l'utilizzo previsto era per esposizione di mobili.

Si ritiene che l'assimilazione dell'immobile alla categoria catastale ufficio sia compatibile con quanto urbanisticamente assentito, in quanto nei grafici allegati al titolo edilizio l'immobile è indicato solo in parte con la dicitura: "esposizione mobili", mentre i restanti vani sono riportati con la sola indicazione dei dati di superficie non residenziale che fanno ritenere la destinazione d'uso quali uffici.

Ad ogni modo la superficie dell'intero immobile è da ritenersi utilizzabile quale non residenziale, come dalle previsioni del titolo edilizio rilasciato.

Si osserva, inoltre, che parte della superficie del terrazzo lato Nord, per circa mq. 55 risulta attualmente edificata con formazione di superficie e volumetria residenziali in difformità del titolo abilitativo edilizio, con accorpamento di tale volume all'unità immobiliare adiacente non oggetto di pignoramento.

La difformità risulta non sanabile e, pertanto, occorrerà ripristinare l'originario stato dei luoghi, come precisato al paragrafo "Regolarità edilizia".

STATO CONSERVATIVO

In occasione del sopralluogo effettuato si è riscontrato quanto segue.

L'immobile è attualmente utilizzato quale civile abitazione, con conseguente modifica della distribuzione degli spazi interni e adattamento dei vani alle esigenze abitative eseguito in epoca imprecisata.

Lo stato conservativo globale è definibile discreto.

Infatti, le finiture interne ed esterne presentano usura compatibile con la loro vetustà, considerato che esse sono state poste in opera presumibilmente tra la fine degli anni '80 e l'inizio degli anni '90 del XX secolo.

Non sono stati riscontrati particolari problemi che necessitano di interventi di manutenzione urgenti.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato suddiviso catastalmente in quattro unità immobiliari, di cui tre oggetto del pignoramento in epigrafe. Non si ha notizia della eventuale costituzione di condominio.

Pertanto, anche sulla base dagli elaborati planimetrici catastali, l'immobile in oggetto non ha pertinenze e gode dei diritti di comunione sulle parti comuni come previsto dall'art. 1117 c.c.

In assenza di accatastamento specifico come beni comuni non censibili, si ritengono quali parti comuni per tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato i seguenti accessori: il cortile scoperto, la cassa scala, un vano contenente la centrale termica in disuso, un vano posto al piano cantinato.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le visure catastali eseguite e le informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Somma Vesuviana non hanno evidenziato l'esistenza di censi, livelli o usi civici né a favore di soggetti pubblici né a favore di soggetti privati relativamente al terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento.

L'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania ha prodotto, su richiesta dello scrivente, copia del decreto del 07/08/1933 emesso dal Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici nella Campania e nel Molise, nel quale si legge che nel Comune di Somma Vesuviana non vi sono terreni gravati da Usi civici nel foglio di mappa catastale n. 16, nel quale si trova l'immobile pignorato (cfr. allegato N. 8).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare in argomento è stato edificato negli anni 1976-77, con struttura portante costituita da pilastri e travi in cemento armato e solai latero-cementizi.

L'immobile oggetto di stima ha esposizione prevalente sul lato Sud, prospiciente il cortile comune, con infissi esterni di dimensioni adeguate per l'aerazione e l'illuminazione degli ambienti interni.

La finiture interne sono adeguate alla attuale destinazione d'uso di appartamento per civile abitazione.

Tutti i vani sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi interni sono in parte legno tamburato di buona fattura, in parte con apertura a scorrimento su binario con telaio in legno laccato ed inserti decorativi in vetro. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera, protetti in parte da persiane in alluminio con apertura a battente ed in parte da persiane avvolgibili in PVC. La porta di ingresso è a doppio battente asimmetrico, dotata di blindatura e serratura di sicurezza.

I pavimenti sono in gres di colore bianco in tutti i vani, ad eccezione dei servizi igienici. Il bagno di minori dimensioni ha rivestimento del pavimento e delle pareti realizzato in piastrelle di ceramica di colore bianco e marrone, ed è dotato di lavabo ad incasso, vaso, bidet e attacchi per la macchina lavatrice. Il bagno di maggiori dimensioni ha rivestimento del pavimento realizzato in piastrelle di ceramica e delle pareti realizzato in marmo; è dotato di doppio lavabo a incasso, vaso, bidet e vasca angolare in vetroresina.

L'impianto elettrico è sottotraccia, con alimentazione a 220 V, dotato di quadro elettrico munito di interruttori magnetotermico e differenziale.

L'impianto idrico ha alimentazione da acquedotto.

L'impianto di smaltimento delle acque nere del condominio è dotato di vasche di raccolta tipo imhoff.

L'impianto termico è costituito da radiatori in alluminio in tutti i vani ed è alimentato da caldaia a gas esterna con installazione a parete. La medesima caldaia produce acqua calda sanitaria.



STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo effettuato, l'immobile risultava occupato a titolo gratuito e quale abitazione principale dal sig. **** Omissis ****, figlio della debitrice, unitamente al proprio nucleo familiare.

Non risultano contratti di locazione o di comodato registrati, per cui l'occupazione è da ritenersi sine titolo.

In ottemperanza a quanto richiesto nel mandato ricevuto, lo scrivente provvede alla quantificazione dell'indennità di occupazione da corrispondere agli organi della procedura. Si precisa che tale valutazione viene eseguita tenendo conto dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile quale abitazione civile, benché essa sia

non compatibile con il titolo abilitativo edilizio e con la categoria catastale attribuita.

Il bene oggetto di pignoramento si trova in zona semicentrale del Comune di Somma Vesuviana (NA), per cui in prossimità di esso sono individuabili unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe e quindi è possibile reperire agevolmente valori unitari dei canoni di locazione per effettuare un confronto. Considerate le caratteristiche intrinseche dell'immobile rilevate in occasione del sopralluogo effettuato, si sono presi come riferimento i seguenti valori di canone di locazione unitari, rilevati dall'indagine di mercato eseguita presso le medesime agenzie immobiliari indicate nel paragrafo "Stima", nonché dei dati desumibili dal sito web www.borsinoimmobiliare.it e dalla banca dati O.M.I. per la zona di ubicazione B3 (Centrale/Prima cintura del centro storico) e per il primo semestre 2022:

O.M.I. - Abitazioni civili in stato di conservazione normale: €/mq/mese min € 3,20 - €/mq/mese max € 4,90;

Borsino immobiliare - Abitazioni civili in stabili di fascia media: €/mq/mese min € 2,58 - €/mq/mese max € 4,25;

Agenzie immobiliari - Abitazioni civili in normali condizioni di manutenzione: €/mq/mese min € 2,60 - €/mq/mese max € 5,00.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, dell'ubicazione e dello stato di manutenzione, si ritiene di attribuire come più probabile valore di locazione dell'immobile il valore medio globale, pari a €/mq/mese 3,75.

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione è pari a mq. 184,50, per cui ne risulta il seguente canone di locazione:

Importo Canone di locazione mensile: (€/mq/mese 3,75 x mq. 184,50) = €/mese 691,88.

L'indennità di occupazione deve essere calcolata a partire dal valore sopra determinato del canone di locazione, tenuto conto di tutte le circostanze del caso e, in particolare della durata ridotta dell'occupazione e della necessità di liberazione immediata su richiesta degli organi della procedura.

Lo scrivente ritiene congruo applicare una decurtazione pari al 30% del valore del canone di locazione mensile già determinato, ottenendo in definitiva il seguente importo dell'indennità di occupazione approssimato per difetto:

Importo Indennità di occupazione mensile: €/mese 691,88 - (€/mese 6,91,88 x 0,30) = €/mese 484,31 ≈ €/mese 480,00.

Pertanto, il valore annuo complessivo dell'indennità di occupazione risulta pari a:

Importo Indennità di occupazione annuale: €/mese 480,00 x 12 = € 5.760,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/1976	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietro Rosanova	08/04/1976	91876	24572
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - UP di Napoli 2	28/04/1976	9420	8166

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 attualmente invariata.

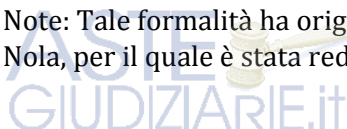
Il titolo di provenienza è costituito dall'atto sopra indicato con il quale la debitrice **** Omissis **** acquisiva la proprietà del suolo su cui ha successivamente edificato l'immobile oggetto dell'odierno pignoramento. La copia del titolo di provenienza del 08/04/1976, non depositata in atti, è stata acquisita dallo scrivente presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Napoli, avendo il notaio rogante cessato la propria attività, ed è allegata alla presente relazione (cfr. allegato N. 6). Inoltre, si riporta nell'allegato N. 5 l'elenco sintetico delle formalità eseguito sul nominativo della debitrice e dei danti causa, nonché la copia delle note di trascrizione dell'atto di provenienza e delle formalità pregiudizievoli.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 03/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Napoli 2 il 10/06/2022
Reg. gen. 28823 - Reg. part. 22096
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Tale formalità ha originato il procedimento esecutivo immobiliare R.G.E. 115/22 del Tribunale di Nola, che risulta estinto per inefficacia.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Napoli 2 il 26/10/2022
Reg. gen. 51386 - Reg. part. 39406
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Tale formalità ha originato il procedimento esecutivo immobiliare R.G.E. 187/22 del Tribunale di Nola, per il quale è stata redatta la presente perizia.



NORMATIVA URBANISTICA

La verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento è stata eseguita sulla base delle prescrizioni del previgente P.R.G. comunale e del P.U.C. attualmente adottato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle informazioni acquisite dall'Ufficio Tecnico - Settore urbanistica del Comune di Somma Vesuviana, il fabbricato di cui il cespite pignorato fa parte è stato edificato in virtù del seguente titolo abilitativo edilizio:

- Concessione Edilizia in sanatoria pratica n. 2308/86, rilasciata in data 26/11/1990 a **** Omissis **** per le opere abusive consistenti in "piano terra adibito ad attività artigianale e primo piano adibito ad abitazione ed esposizione mobili", ubicate in Via Pino Amato.

Inoltre, l'Ufficio Tecnico comunale ha rilasciato copia della seguente documentazione:

- perizia giurata ai sensi dell'art. 35 della Legge 47/85;
- certificato di idoneità statica datato 03/03/1987;
- elaborati grafici allegati alla pratica di condono edilizio.

La copia del predetto titolo abilitativo nonché dei grafici di progetto allegati e della perizia giurata, ritenuti dallo scrivente utili per la valutazione della regolarità urbanistica, sono riportati nell'allegato N. 7.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La valutazione della regolarità urbanistica dell'immobile pignorato verrà eseguita tenendo conto della documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico comunale.

Innanzitutto si osserva che la concessione edilizia in sanatoria rilasciata nell'anno 1990 è relativa alla costruzione di un intero fabbricato a destinazione mista, in parte utilizzato per attività artigianali ed esposizione mobili ed in parte per abitazione, edificato in due periodi diversi: un primo corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare in argomento è stato costruito negli anni 1976-77, mentre un secondo corpo di fabbrica è stato costruito in adiacenza al precedente negli anni 1982-83.

Il titolo abilitativo edilizio prevedeva l'intero piano terra adibito ad attività artigianale e il primo piano adibito in parte ad abitazione ed in parte a fini espositivi.

Lo scrivente esprime di seguito le proprie considerazioni circa la regolarità urbanistica dell'immobile in oggetto sulla base del confronto tra i grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria del 1990 e l'attuale stato dei luoghi.

Innanzitutto si osserva che l'unità immobiliare in argomento veniva assentita con destinazione d'uso non residenziale.

Pertanto, le difformità riscontrate risultano le seguenti:

- destinazione d'uso per civile abitazione;
- incremento di superficie utile e di volumetria derivanti dalla realizzazione di vani di abitazione su parte della superficie del terrazzo lato Nord;
- parziale diversa distribuzione degli spazi interni, ottenuta mediante realizzazione e spostamento di

tramezzature;

- difformità prospettiche dovute alla diversa dimensione dei vani porta e finestra sulle facciate.

Le difformità sopra elencate costituiscono abusi edilizi, essendo state realizzate in difformità del titolo abilitativo rilasciato e sono rappresentate graficamente nelle planimetrie dell'allegato n. 4.

La sanatoria delle predette difformità può essere ottenuta esclusivamente ai sensi del D.P.R. 380/01 mediante accertamento di conformità, non ricorrendo i presupposti per accedere al condono edilizio ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/85.

Si analizza, pertanto, la possibilità di presentare istanza di sanatoria per il rilascio di un titolo abilitativo idoneo, in maniera separata per ciascuna difformità per ragioni di chiarezza espositiva.

Modifica della destinazione d'uso

Lo scrivente ha riscontrato che l'immobile in argomento è utilizzato quale civile abitazione diversamente da quanto indicato nel titolo edilizio e in difformità rispetto alla categoria catastale attribuita. Di conseguenza, la superficie dell'immobile è stata trasformata da "non residenziale" in "residenziale", con evidente variazione del carico urbanistico.

Orbene, va osservato in linea di principio che il cambio di destinazione d'uso nel caso in esame si configura come una ristrutturazione edilizia di tipo pesante, per la quale è necessario il rilascio di un Permesso di costruire. Ciò in quanto l'intervento, pur non avendo determinato modifiche strutturali, ha variato la categoria funzionale di cui all'art. 23 del D.P.R. 380/01, nello specifico da destinazione artigianale a destinazione abitativa.

Ciò premesso, il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 è subordinato alla verifica della conformità dell'opera allo strumento urbanistico vigente sia all'epoca della realizzazione che all'attualità. Anche se nel caso in esame non è nota l'epoca di realizzazione, va osservato che l'immobile ricade in zona agricola ai sensi del previgente P.R.G., ed in zona definita come "parzialmente edificata con prevalente destinazione d'uso residenziale" ai sensi del P.U.C. adottato. Ne consegue che l'intervento di ristrutturazione edilizia è assentibile all'attualità, mentre risulta difforme rispetto al precedente strumento urbanistico, non essendo consentita l'edificazione in zona agricola di unità abitative non destinate a residenza dei soggetti aventi diritto.

In conclusione, a parere dello scrivente non è possibile procedere alla sanatoria per cui va ripristinato l'originario stato dei luoghi e l'originaria destinazione d'uso. Tale intervento comporterà costi relativi alla eventuale modifica della distribuzione di spazi interni, sebbene l'immobile possa convenientemente essere utilizzato con la destinazione d'uso consentita senza particolari modifiche alle finiture esistenti. In considerazione di ciò, non si applicano decurtazioni al valore di stima.

Incremento di superficie e volume

L'unità immobiliare in argomento presenta un ampliamento plano-volumetrico dovuto alla realizzazione di vani abitativi su parte della superficie dell'originario terrazzo posto sul lato Nord, con superficie di circa mq. 55 e altezza lorda di circa m. 3,2, per un volume lordo di circa mc. 176.

In questa sede non è possibile verificare la sanabilità di tali abusi ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, in quanto il fabbricato di cui l'immobile fa parte è composto anche da unità immobiliari non pignorate e, pertanto non visionate dallo scrivente, per cui risulta impossibile allo stato l'accertamento del requisito della doppia conformità.

Va inoltre osservato che, anche nell'ipotesi in cui vi fosse volumetria ancora utilizzabile, difficilmente vi sarebbe la doppia conformità per le medesime motivazioni già esposte con riferimento al cambio di destinazione d'uso. Pertanto, lo scrivente ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi, con costi quantificabili a forfait in Euro 10.000,00 in via cautelativa per l'aggiudicatario.

Diversa distribuzione degli spazi interni

La difformità rilevata con riferimento alla realizzazione e/o lo spostamento e/o demolizione di tramezzature interne, purché ottenuta senza modifica delle parti strutturali dell'edificio, può essere considerata come intervento di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. 380/01, definibile

"leggera" che prevede la presentazione di una C.I.L.A. - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata. Trattandosi di interventi già eseguiti, è possibile sanare la difformità ai sensi dell'art. 6-bis del citato D.P.R. 380/01 con presentazione di C.I.L.A. cosiddetta tardiva.

L'intervento si ritiene assentibile indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'immobile, per cui il costo della pratica posto pari a euro 2.000,00, tenendo conto dell'importo della sanzione fissato in euro 1.000,00 e degli oneri tecnici e amministrativi, verrà detratto dal valore di stima.

Difformità prospettiche

Tenuto conto che le difformità sono state realizzate presumibilmente all'epoca della costruzione e che la modifica dei prospetti è classificabile nella categoria di interventi di ristrutturazione eseguiti in difformità del titolo abilitativo, si rende necessaria la presentazione di una S.C.I.A. cosiddetta in sanatoria ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01, previa verifica del rispetto del criterio della doppia conformità.

Premesso che l'abuso è stato commesso presumibilmente già all'epoca della costruzione, va osservato che l'immobile ricade in zona agricola ai sensi del previgente P.R.G., ed in zona definita come "parzialmente edificata con prevalente destinazione d'uso residenziale" ai sensi del P.U.C. adottato. Orbene, l'intervento di ristrutturazione edilizia è senz'altro consentito all'attualità, mentre non è esplicitamente indicato nel P.R.G. né come intervento consentito né come intervento vietato, in quanto la zona era classificata come agricola.

In conclusione, a parere dello scrivente è possibile procedere alla sanatoria salvo diversa interpretazione dell'ufficio tecnico comunale, previo pagamento di sanzione pecuniaria variabile da un minimo di 516,00 euro ad un massimo di 5.164,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio. In questa sede si ipotizzerà l'applicazione della sanzione media, non essendovi sensibile incremento di valore: l'importo della sanzione e delle relative spese tecniche, che viene posto pari a Euro 3.000,00, verrà detratto dal valore di stima dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato costituito complessivamente da quattro unità immobiliari, non costituito in condominio non ricorrendone i presupposti di legge.

Per tali motivi non vi è regolamento condominiale né sono individuabili oneri e/o vincoli di natura condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Formazione dei lotti

Lo scrivente ha provveduto alla formazione dei seguenti lotti per la vendita, tutti facenti parte del medesimo fabbricato ubicato in Somma Vesuviana (NA) alla Via Pino Amato n. 19:

Lotto N. 1: piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato ad uso industriale posta al piano terra, censita in Catasto Fabbricati al foglio 16, particella 852 subb. 10 e 11;

Lotto N. 2: piena ed intera proprietà di appartamento uso ufficio posto al piano primo, censito in Catasto Fabbricati al foglio 16, particella 852 sub. 7.

Tale scelta è stata effettuata sulla base delle motivazioni di seguito esposte.

Il lotto N. 1 ricomprende due subalterni catastali che nell'insieme costituiscono l'intero piano terra del fabbricato cui appartengono. I due immobili censiti come sub. 10 e sub. 11 sono attualmente indipendenti tra loro, avendo autonomo accesso dal cortile comune e non essendovi collegamenti interni.

Tuttavia, lo scrivente ha ritenuto opportuno inserire tali immobili nel medesimo lotto così da incrementare l'appetibilità degli stessi sul mercato. Infatti, come già riportato nel paragrafo "Regolarità Edilizia", l'intero piano terra è stato assentito dal punto di vista urbanistico come unica unità immobiliare adibita ad attività di lavorazione artigianale. Pertanto, allo stato attuale, da una parte si riscontra una sostanziale conformità relativa

alla destinazione d'uso del sub. 10, riportato correttamente nella categoria catastale D1 (opificio), mentre dall'altra parte vi è una difformità relativa alla destinazione d'uso del sub. 11, utilizzato quale locale commerciale e censito in catasto come D8 (locale per attività commerciale), in assenza di preventiva autorizzazione edilizia.

Ne consegue che l'immobile sub. 11 risulta non regolare dal punto di vista urbanistico a causa del mutamento sostanziale della destinazione d'uso, per cui la vendita in lotto singolo dovrà prevedere una riconversione dello stesso alla destinazione d'uso originaria, in quanto la difformità nella destinazione d'uso si ritiene non suscettibile di sanatoria edilizia, non ricorrendo il presupposti di applicazione dell'art. 36 del D.P.R. 380/01. Inoltre, lo scrivente osserva che anche ipotizzando come assentibile l'attuale destinazione d'uso come locale commerciale, tale tipologia immobiliare risulterebbe poco appetibile sul mercato in quanto l'immobile è ubicato in una strada secondaria in posizione distante dalla strada e dove non si riscontra la presenza di altre attività commerciali nelle immediate vicinanze.

Diversamente, l'accorpamento del predetto sub. 11 all'adiacente immobile sub. 10 consente la vendita di una porzione di fabbricato destinata ad attività produttiva dove la superficie del sub. 10 può essere utilizzata per fini produttivi, avendone le relative caratteristiche, mentre il sub. 11 potrebbe essere agevolmente adibito, per dimensioni e caratteristiche intrinseche, a zona uffici o esposizione di prodotti a servizio all'attività principale, non necessitando in questo caso di sanatoria edilizia, ma solo di variazione catastale in categoria D1 con contestuale fusione con il sub. 10. In tal caso, si rileva che risulterebbe anche agevole, in caso di necessità, realizzare un collegamento interno tra i due immobili mediante l'apertura di una o più porte nel tramezzo di separazione attualmente esistente, ovvero con la demolizione di tale tramezzo.

L'appartamento uso ufficio ubicato al primo piano è stato inserito in distinto lotto per la vendita, in quanto autonomo dal punto di vista funzionale e impiantistico rispetto al piano terra, dotato di autonomo accesso per mezzo della cassa scale comune del fabbricato e utilizzabile convenientemente in conformità delle previsioni del titolo abilitativo edilizio.

Scelta del metodo di stima

Lo scopo della stima è determinare il prezzo minimo al quale l'unità immobiliare in oggetto potrà essere venduta. Pertanto, la determinazione del valore di mercato verrà eseguita ricercando i più probabili valori attribuibili ad esso da compratori e venditori ordinari.

Nella attuale pratica estimativa i metodi applicati per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile sono i seguenti:

- Metodo del confronto di mercato;
- Metodo finanziario per capitalizzazione del reddito;
- Metodo dei costi.

Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (International Valuation Standards) e EVS (European Valuation Standards), oltre alle Linee guida pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti considerazioni:

- Il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il Market Comparison Approach;
- Il metodo finanziario si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il Income Approach;
- Il metodo dei costi (o Cost Approach) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore

dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

In questa sede lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni pignorati e della disponibilità di dati.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra
L'immobile pignorato consiste in un locale per attività industriale composto da cinque vani e servizi, posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza. L'immobile ha accesso sia dall'area scoperta sia dalla cassa scala comune del fabbricato di cui è parte, il tutto con ingresso da cancello carrabile contraddistinto con il civico 19 di Via Pino Amato. L'unità immobiliare è ubicata in zona semicentrale del Comune di Somma Vesuviana (NA), a ridosso del centro città, caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati per civili abitazioni e attività commerciali e artigianali, tuttavia priva di servizi. La zona di ubicazione è ben collegata al centro storico del Comune di Somma Vesuviana, ubicato a circa m. 800 in direzione Sud, nonché con i principali paesi limitrofi mediante strade comunali. Inoltre, a poca distanza è ubicato lo svincolo di Somma Vesuviana della S.S. 268 "del Vesuvio", che consente il collegamento con Napoli.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 852, Sub. 10, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 387.813,60

I valori di riferimento per i beni in argomento sono stati determinati a seguito di una accurata ricerca di mercato, come di seguito descritto, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona.

1) Banca dati O.M.I.

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari istituita dall'Agenzia del Territorio, riferiti ad immobili classificati come "Laboratori" (aventi le caratteristiche più prossime a quello pignorato) siti in zona periferica del comune di Somma Vesuviana (B3 - Centrale/ Prima cintura del centro storico) per il secondo semestre 2021 (ultimo dato disponibile per tale tipologia immobiliare):

Laboratori in stato cons. normale: min. €/mq 430,00 – max. €/mq 860,00.

2) Banca dati Borsino Immobiliare

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari reperibili sul sito web borsinoimmobiliare.it, riferiti a laboratori artigianali siti in zona semicentrale del comune di Somma Vesuviana validi per l'anno 2022:

Laboratori artigianali: min. €/mq 309,00 – max. €/mq 836,00.

3) Analisi di mercato

L'indagine di mercato eseguita dallo scrivente è relativa alle compravendite immobiliari di locali adibiti ad attività artigianali e assimilabili ubicati nel comune di Somma Vesuviana presso le agenzie immobiliari di seguito elencate.

Si precisa che i valori indicati dalle agenzie immobiliari sono esclusivamente riferiti ad un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie lorda.

Agenzia Immobiliare **** Omissis **** - Nola: min. €/mq 400,00 – max. €/mq 850,00;

Agenzia **** Omissis **** - Somma Vesuviana: min. €/mq 370,00 – max. €/mq 870,00.

4) Determinazione del valore di stima

La scelta del metodo di stima da impiegare nel caso in esame è ovviamente influenzato in maniera determinante dal risultato dell'analisi di mercato che, come già precedentemente osservato, è caratterizzato da un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie.

Ne consegue che la base di dati a disposizione dello scrivente non consente l'utilizzo del metodo Market Comparison Approach, che è invece basato sulla comparazione sistematica di una serie di parametri del segmento di mercato di riferimento, rilevabili in maniera certa da un numero sufficiente di transazioni recenti.

L'unica possibile alternativa per effettuare una valutazione attendibile degli immobili sulla base dei valori riscontrati è l'applicazione del metodo del confronto di mercato di tipo monparametrico, ovvero riferito ad un unico parametro che nel caso in esame, si ribadisce, è espresso in euro per metro quadrato di superficie. Tale metodo è da ritenersi attendibile proprio perché riferito all'unico parametro certamente individuabile con un'analisi di mercato riferita ad un territorio caratterizzato da un discreto numero di transazioni recenti.

Pertanto si procede alla determinazione del più probabile valore di stima dell'immobile oggetto della presente relazione con l'utilizzo del metodo sopra descritto.

Il valore unitario di stima considerato come base per la stima dell'immobile pignorato è il seguente: €/mq. 610,00, corrispondente al valore medio globale ottenuto a partire dai dati sopra elencati, approssimato per difetto. A tale valore devono essere apportate opportune correzioni in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile pignorato, così come rilevate in occasione del sopralluogo effettuato, secondo la seguente formula:

Valore di stima = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti di merito

Coefficienti di merito principali (in grassetto i coefficienti riferiti agli immobili in argomento):

STATO LOCATIVO	CONTRATTO	COEFFICIENTE
Libero		0%
Locato con scadenza a 6 anni	Durata anni 6 + 6	- 20%
Con avviamento commerciale		- 30%

POSIZIONE	COEFFICIENTE
Piano terreno	0%
Piano rialzato	- 5%
Senza accesso autoarticolati	- 10%
Senza area di pertinenza	- 15%

Le altre caratteristiche intrinseche quale vetustà della costruzione e stato manutentivo sono già state considerate nell'attribuzione del valore unitario.

La superficie commerciale degli immobili in argomento è stata determinata con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa, come già riportato in risposta al quesito "Consistenza immobile", ed è pari a mq. 635,76.

Risulta, di conseguenza, il seguente valore di stima, inteso per un immobile in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero da persone e cose:

Valore di stima: mq. 635,76 x €/mq 610,00 x (1 + 0 + 0) = Euro 387.813,60.

- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra
L'immobile pignorato consiste in un locale per attività e servizi complementari all'attività produttiva (sebbene già utilizzato quale locale commerciale) composto da un unico vano di grandi dimensioni, oltre accessori e servizi, posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza. L'immobile ha accesso sia dall'area scoperta sia dalla cassa scala comune del fabbricato di cui è parte, il tutto con ingresso da cancello carrabile contraddistinto con il civico 19 di Via Pino Amato. L'unità immobiliare è ubicata in zona semicentrale del Comune di Somma Vesuviana (NA), a ridosso del centro città, caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati per civili abitazioni e attività commerciali e artigianali, tuttavia priva di servizi. La zona di ubicazione è ben collegata al centro storico del Comune di Somma Vesuviana, ubicato a circa m. 800 in direzione Sud, nonché con i principali paesi limitrofi mediante strade comunali. Inoltre, a poca distanza è ubicato lo svincolo di Somma Vesuviana della S.S. 268 "del Vesuvio", che consente il collegamento con Napoli.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 852, Sub. 11, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 238.661,85

I valori di riferimento per i beni in argomento sono stati determinati a seguito di una accurata ricerca di mercato, come di seguito descritto, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona.

Tenuto conto che l'immobile può essere convenientemente utilizzato come area direzionale a servizio dell'adiacente unità destinata ad opificio, si prenderanno in considerazione quotazioni relative ad immobili adibiti ad uffici, aventi caratteristiche intrinseche più simili a quello in oggetto.

1) Banca dati O.M.I.

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari istituita dall'Agenzia del Territorio, riferiti ad immobili classificati come "Uffici" (aventi le caratteristiche più prossime a quello pignorato) siti in zona centrale del comune di Somma Vesuviana (B3 - Centrale/ Prima Cintura del Centro Storico) per il secondo semestre 2021 (ultimo dato disponibile per tale tipologia immobiliare):

Uffici in stato cons. normale: min. €/mq 750,00 - max. €/mq 1.500,00.

2) Banca dati Borsino Immobiliare

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari reperibili sul sito web borsinoimmobiliare.it, riferiti a uffici siti in zona semicentrale del comune di Somma Vesuviana validi per l'anno 2022:

Uffici: min. €/mq 705,00 - max. €/mq 1.179,00.

3) Analisi di mercato

L'indagine di mercato eseguita dallo scrivente è relativa alle compravendite immobiliari di locali adibiti ad uffici e assimilabili ubicati nel comune di Somma Vesuviana presso le agenzie immobiliari di seguito elencate.

Si precisa che i valori indicati dalle agenzie immobiliari sono esclusivamente riferiti ad un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie lorda.

Agenzia Immobiliare **** Omissis **** - Nola: min. €/mq 770,00 - max. €/mq 1.350,00;

Agenzia **** Omissis **** - Somma Vesuviana: min. €/mq 700,00 - max. €/mq 1.450,00.

4) Determinazione del valore di stima

La scelta del metodo di stima da impiegare nel caso in esame è ovviamente influenzato in maniera determinante dal risultato dell'analisi di mercato che, come già precedentemente osservato, è caratterizzato da un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie.

Ne consegue che la base di dati a disposizione dello scrivente non consente l'utilizzo del metodo Market Comparison Approach, che è invece basato sulla comparazione sistematica di una serie di parametri del segmento di mercato di riferimento, rilevabili in maniera certa da un numero sufficiente di transazioni recenti.

L'unica possibile alternativa per effettuare una valutazione attendibile degli immobili sulla base dei valori

riscontrati è l'applicazione del metodo del confronto di mercato di tipo monoparametrico, ovvero riferito ad un unico parametro che nel caso in esame, si ribadisce, è espresso in euro per metro quadrato di superficie. Tale metodo è da ritenersi attendibile proprio perché riferito all'unico parametro certamente individuabile con un'analisi di mercato riferita ad un territorio caratterizzato da un discreto numero di transazioni recenti. Pertanto si procede alla determinazione del più probabile valore di stima dell'immobile oggetto della presente relazione con l'utilizzo del metodo sopra descritto.

Il valore unitario di stima considerato come base per la stima dell'immobile pignorato è il seguente: €/mq. 1.050,00, corrispondente al valore medio globale ottenuto a partire dai dati sopra elencati, approssimato per difetto. A tale valore devono essere apportate opportune correzioni in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile pignorato, così come rilevate in occasione del sopralluogo effettuato, secondo la seguente formula:

Valore di stima = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti di merito

Coefficienti di merito principali (in grassetto i coefficienti riferiti agli immobili in argomento):

STATO LOCATIVO	CONTRATTO	COEFFICIENTE
Libero		0%
Locato con scadenza a 6 anni	Durata anni 6 + 6	- 20%
Con avviamento commerciale		- 30%

POSIZIONE UFFICI	COEFFICIENTE
Posizione su vie principali	+ 10%
Posizioni intermedie	0%
Posizioni secondarie	- 5%

Le altre caratteristiche intrinseche quale vetustà della costruzione e stato manutentivo sono già state considerate nell'attribuzione del valore unitario.

La superficie commerciale degli immobili in argomento è stata determinata con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa, come già riportato in risposta al quesito "Consistenza immobile", ed è pari a mq. 239,26.

Risulta, di conseguenza, il seguente valore di stima, inteso per un immobile in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero da persone e cose:

Valore di stima: mq. 239,26 x €/mq 1.050,00 x (1 + 0 - 0,05) = Euro 238.661,85.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra	635,76 mq	610,00 €/mq	€ 387.813,60	100,00%	€ 387.813,60
Bene N° 2 - Fabbricato industriale Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra	239,26 mq	997,50 €/mq	€ 238.661,85	100,00%	€ 238.661,85
				Valore di stima:	€ 626.475,45

Valore di stima: € 626.475,45

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	1000,00	€
Rimozione cabina di verniciatura	20000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	2,00	%

Valore finale di stima: € 572.945,94

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Primo
L'immobile pignorato consiste in un appartamento uso ufficio composto da quattro vani e servizi, posto al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza. L'immobile ha accesso dalla cassa scala comune del fabbricato di cui è parte, che a sua volta ha ingresso da cancello carrabile contraddistinto con il civico 19 di Via Pino Amato. L'unità immobiliare è ubicata in zona semicentrale del Comune di Somma Vesuviana (NA), a ridosso del centro città, caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati per civili abitazioni e attività commerciali e artigianali, tuttavia priva di servizi. La zona di ubicazione è ben collegata al centro storico del Comune di Somma Vesuviana, ubicato a circa m. 800 in direzione Sud, nonché con i principali paesi limitrofi mediante strade comunali. Inoltre, a poca distanza è ubicato lo svincolo di Somma Vesuviana della S.S. 268 "del Vesuvio", che consente il collegamento con Napoli. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 852, Sub. 7, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 184.038,75

I valori di riferimento per i beni in argomento sono stati determinati a seguito di una accurata ricerca di mercato, come di seguito descritto, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona.

Tenuto conto che l'immobile può essere convenientemente utilizzato con la destinazione d'uso attribuita catastalmente, si prenderanno in considerazione quotazioni relative ad immobili adibiti ad uffici.

1) Banca dati O.M.I.

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari istituita dall'Agenzia del Territorio, riferiti ad immobili classificati come "Uffici" siti in zona centrale del comune di Somma Vesuviana (B3 - Centrale/ Prima Cintura del Centro Storico) per il secondo semestre 2021 (ultimo dato disponibile per tale tipologia immobiliare):

Uffici in stato cons. normale: min. €/mq 750,00 – max. €/mq 1.500,00.

2) Banca dati Borsino Immobiliare

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari reperibili sul sito web borsinoimmobiliare.it, riferiti a laboratori artigianali siti in zona semicentrale del comune di Somma Vesuviana validi per l'anno 2022:

Uffici: min. €/mq 705,00 – max. €/mq 1.179,00.

3) Analisi di mercato

L'indagine di mercato eseguita dallo scrivente è relativa alle compravendite immobiliari di locali adibiti ad uffici e assimilabili ubicati nel comune di Somma Vesuviana presso le agenzie immobiliari di seguito elencate. Si precisa che i valori indicati dalle agenzie immobiliari sono esclusivamente riferiti ad un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie lorda.

Agenzia Immobiliare **** Omissis **** - Nola: min. €/mq 770,00 – max. €/mq 1.350,00;

Agenzia **** Omissis **** - Somma Vesuviana: min. €/mq 700,00 – max. €/mq 1.450,00.

4) Determinazione del valore di stima

La scelta del metodo di stima da impiegare nel caso in esame è ovviamente influenzato in maniera determinante dal risultato dell'analisi di mercato che, come già precedentemente osservato, è caratterizzato da un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie.

Ne consegue che la base di dati a disposizione dello scrivente non consente l'utilizzo del metodo Market Comparison Approach, che è invece basato sulla comparazione sistematica di una serie di parametri del segmento di mercato di riferimento, rilevabili in maniera certa da un numero sufficiente di transazioni recenti.

L'unica possibile alternativa per effettuare una valutazione attendibile degli immobili sulla base dei valori riscontrati è l'applicazione del metodo del confronto di mercato di tipo monoparametrico, ovvero riferito ad un unico parametro che nel caso in esame, si ribadisce, è espresso in euro per metro quadrato di superficie. Tale metodo è da ritenersi attendibile proprio perché riferito all'unico parametro certamente individuabile con un'analisi di mercato riferita ad un territorio caratterizzato da un discreto numero di transazioni recenti.

Pertanto si procede alla determinazione del più probabile valore di stima dell'immobile oggetto della presente relazione con l'utilizzo del metodo sopra descritto.

Il valore unitario di stima considerato come base per la stima dell'immobile pignorato è il seguente: €/mq. 1.050,00, corrispondente al valore medio globale ottenuto a partire dai dati sopra elencati, approssimato per difetto. A tale valore devono essere apportate opportune correzioni in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile pignorato, così come rilevate in occasione del sopralluogo effettuato, secondo la seguente formula:

Valore di stima = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti di merito

Coefficienti di merito principali (in grassetto i coefficienti riferiti agli immobili in argomento):

STATO LOCATIVO	CONTRATTO	COEFFICIENTE
Libero		0%
Locato con scadenza a 6 anni	Durata anni 6 + 6	- 20%
Con avviamento commerciale		- 30%

POSIZIONE UFFICI	COEFFICIENTE
Posizione su vie principali	+ 10%
Posizioni intermedie	0%
Posizioni secondarie	- 5%

Le altre caratteristiche intrinseche quale vetustà della costruzione e stato manutentivo sono già state considerate nell'attribuzione del valore unitario.

La superficie commerciale degli immobili in argomento è stata determinata con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa, come già riportato in risposta al quesito "Consistenza immobile", ed è pari a mq. 184,50.

Risulta, di conseguenza, il seguente valore di stima, inteso per un immobile in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero da persone e cose:

Valore di stima: mq. 184,50 x €/mq 1.050,00 x (1 + 0 - 0,05) = Euro 184.038,75.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Ufficio Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Primo	184,50 mq	997,50 €/mq	€ 184.038,75	100,00%	€ 184.038,75
				Valore di stima:	€ 184.038,75

Valore di stima: € 184.038,75

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	2,00	%

Valore finale di stima: € 164.857,98

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.

Santa Maria Capua Vetere, li 24/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gaudio Sabino Maria

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra
L'immobile pignorato consiste in un locale per attività industriale composto da cinque vani e servizi, posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza. L'immobile ha accesso sia dall'area scoperta sia dalla cassa scala comune del fabbricato di cui è parte, il tutto con ingresso da cancello carrabile contraddistinto con il civico 19 di Via Pino Amato. L'unità immobiliare è ubicata in zona semicentrale del Comune di Somma Vesuviana (NA), a ridosso del centro città, caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati per civili abitazioni e attività commerciali e artigianali, tuttavia priva di servizi. La zona di ubicazione è ben collegata al centro storico del Comune di Somma Vesuviana, ubicato a circa m. 800 in direzione Sud, nonché con i principali paesi limitrofi mediante strade comunali. Inoltre, a poca distanza è ubicato lo svincolo di Somma Vesuviana della S.S. 268 "del Vesuvio", che consente il collegamento con Napoli. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 852, Sub. 10, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento è stata eseguita sulla base delle prescrizioni del previgente P.R.G. comunale e del P.U.C. attualmente adottato.
- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra
L'immobile pignorato consiste in un locale per attività e servizi complementari all'attività produttiva (sebbene già utilizzato quale locale commerciale) composto da un unico vano di grandi dimensioni, oltre accessori e servizi, posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza. L'immobile ha accesso sia dall'area scoperta sia dalla cassa scala comune del fabbricato di cui è parte, il tutto con ingresso da cancello carrabile contraddistinto con il civico 19 di Via Pino Amato. L'unità immobiliare è ubicata in zona semicentrale del Comune di Somma Vesuviana (NA), a ridosso del centro città, caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati per civili abitazioni e attività commerciali e artigianali, tuttavia priva di servizi. La zona di ubicazione è ben collegata al centro storico del Comune di Somma Vesuviana, ubicato a circa m. 800 in direzione Sud, nonché con i principali paesi limitrofi mediante strade comunali. Inoltre, a poca distanza è ubicato lo svincolo di Somma Vesuviana della S.S. 268 "del Vesuvio", che consente il collegamento con Napoli. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 852, Sub. 11, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento è stata eseguita sulla base delle prescrizioni del previgente P.R.G. comunale e del P.U.C. attualmente adottato.

Prezzo base d'asta: € 572.945,94

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Primo
L'immobile pignorato consiste in un appartamento uso ufficio composto da quattro vani e servizi, posto al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza. L'immobile ha accesso dalla cassa scala comune del fabbricato di cui è parte, che a sua volta ha ingresso da cancello carrabile contraddistinto con il civico 19 di Via Pino Amato. L'unità immobiliare è ubicata in zona semicentrale del Comune di Somma Vesuviana (NA), a ridosso del centro città, caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati per civili abitazioni e attività commerciali e artigianali, tuttavia priva di servizi. La zona di ubicazione è

ben collegata al centro storico del Comune di Somma Vesuviana, ubicato a circa m. 800 in direzione Sud, nonché con i principali paesi limitrofi mediante strade comunali. Inoltre, a poca distanza è ubicato lo svincolo di Somma Vesuviana della S.S. 268 "del Vesuvio", che consente il collegamento con Napoli. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 852, Sub. 7, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento è stata eseguita sulla base delle prescrizioni del previgente P.R.G. comunale e del P.U.C. attualmente adottato.

Prezzo base d'asta: € 164.857,98



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 187/2022 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 572.945,94

Bene N° 1 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 852, Sub. 10, Categoria D1	Superficie	635,76 mq
Stato conservativo:	In occasione del sopralluogo effettuato si è riscontrato quanto segue. L'intero immobile si presenta attualmente inutilizzato, con stato conservativo globale variabile da sufficiente a discreto. Infatti, le finiture interne ed esterne presentano usura compatibile con la loro vetustà e con la destinazione d'uso dei singoli ambienti, tenuto anche conto che quelle esistenti nei vani adibiti ad attività produttiva e nel vano ufficio risalgono presumibilmente alla data di costruzione dell'immobile, avvenuta tra gli anni 1976 e 1985, mentre quelle esistenti nel vano adibito precedentemente come spazio espositivo appaiono di fattura più recente. Non sono stati riscontrati particolari problemi che necessitano di interventi di manutenzione urgenti.		
Descrizione:	L'immobile pignorato consiste in un locale per attività industriale composto da cinque vani e servizi, posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza. L'immobile ha accesso sia dall'area scoperta sia dalla cassa scala comune del fabbricato di cui è parte, il tutto con ingresso da cancello carrabile contraddistinto con il civico 19 di Via Pino Amato. L'unità immobiliare è ubicata in zona semicentrale del Comune di Somma Vesuviana (NA), a ridosso del centro città, caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati per civili abitazioni e attività commerciali e artigianali, tuttavia priva di servizi. La zona di ubicazione è ben collegata al centro storico del Comune di Somma Vesuviana, ubicato a circa m. 800 in direzione Sud, nonché con i principali paesi limitrofi mediante strade comunali. Inoltre, a poca distanza è ubicato lo svincolo di Somma Vesuviana della S.S. 268 "del Vesuvio", che consente il collegamento con Napoli.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 852, Sub. 11, Categoria D8	Superficie	239,26 mq
Stato conservativo:	In occasione del sopralluogo effettuato si è riscontrato quanto segue. L'intero immobile si presenta attualmente inutilizzato, con stato conservativo globale definibile buono. Infatti, le finiture interne ed esterne presentano usura compatibile con la loro vetustà, considerato che quelle esistenti risalgono ad epoca recente, messe in opera a seguito della ristrutturazione e trasformazione in locale commerciale. Non sono stati riscontrati particolari problemi che necessitano di interventi di manutenzione urgenti.		
Descrizione:	L'immobile pignorato consiste in un locale per attività e servizi complementari all'attività produttiva (sebbene già utilizzato quale locale commerciale) composto da un unico vano di grandi dimensioni, oltre accessori e servizi, posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza. L'immobile ha accesso sia dall'area scoperta sia dalla cassa scala comune del fabbricato di cui è parte, il tutto con ingresso da cancello carrabile contraddistinto con il civico 19 di Via Pino Amato. L'unità immobiliare è ubicata in zona		

	semicentrale del Comune di Somma Vesuviana (NA), a ridosso del centro città, caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati per civili abitazioni e attività commerciali e artigianali, tuttavia priva di servizi. La zona di ubicazione è ben collegata al centro storico del Comune di Somma Vesuviana, ubicato a circa m. 800 in direzione Sud, nonché con i principali paesi limitrofi mediante strade comunali. Inoltre, a poca distanza è ubicato lo svincolo di Somma Vesuviana della S.S. 268 "del Vesuvio", che consente il collegamento con Napoli.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 164.857,98

Bene N° 3 - Ufficio			
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - Via Pino Amato n. 19, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 852, Sub. 7, Categoria A10	Superficie	184,50 mq
Stato conservativo:	In occasione del sopralluogo effettuato si è riscontrato quanto segue. L'immobile è attualmente utilizzato quale civile abitazione, con conseguente modifica della distribuzione degli spazi interni e adattamento dei vani alle esigenze abitative eseguito in epoca imprecisata. Lo stato conservativo globale è definibile discreto. Infatti, le finiture interne ed esterne presentano usura compatibile con la loro vetustà, considerato che esse sono state poste in opera presumibilmente tra la fine degli anni '80 e l'inizio degli anni '90 del XX secolo. Non sono stati riscontrati particolari problemi che necessitano di interventi di manutenzione urgenti.		
Descrizione:	L'immobile pignorato consiste in un appartamento uso ufficio composto da quattro vani e servizi, posto al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza. L'immobile ha accesso dalla cassa scala comune del fabbricato di cui è parte, che a sua volta ha ingresso da cancello carrabile contraddistinto con il civico 19 di Via Pino Amato. L'unità immobiliare è ubicata in zona semicentrale del Comune di Somma Vesuviana (NA), a ridosso del centro città, caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati per civili abitazioni e attività commerciali e artigianali, tuttavia priva di servizi. La zona di ubicazione è ben collegata al centro storico del Comune di Somma Vesuviana, ubicato a circa m. 800 in direzione Sud, nonché con i principali paesi limitrofi mediante strade comunali. Inoltre, a poca distanza è ubicato lo svincolo di Somma Vesuviana della S.S. 268 "del Vesuvio", che consente il collegamento con Napoli.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

