

---

# TRIBUNALE DI NOLA

---

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. dott. ing. Davide PORTOLANO,  
nell'Esecuzione Immobiliare 232/2022 del R.G.E.**

promossa da

**BANCA POPOLARE COMMERCIALE S.p.A.**  
Codice fiscale: 06412660638  
con sede in San Giuseppe Vesuviano (NA)

contro

Codice fiscale: XXXXXXXXXX  
con sede in San Giuseppe Vesuviano (NA)

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Sintetica Descrizione.....	5
FORMAZIONE DEI LOTTI.....	6
LOTTO A.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	8
Confini.....	8
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali.....	12
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	18
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Stima.....	30
LOTTO B.....	34
Completezza documentazione ex art. 567.....	34
Titolarità.....	35
Confini.....	35
Consistenza.....	36
Cronistoria Dati Catastali.....	38
Dati Catastali.....	41
Parti Comuni.....	42
Servitù, censo, livello, usi civici.....	42
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
Stato di occupazione.....	48
Provenienze Ventennali.....	49
Formalità pregiudizievoli.....	51
Normativa urbanistica.....	53
Regolarità edilizia.....	54

Vincoli od oneri condominiali.....	61
Stima.....	62
Elenco Allegati.....	66
Schema riassuntivo <b>Esecuzione Immobiliare 232/2022 del R.G.E.</b> .....	67
<b>Lotto A - Prezzo base d'asta: € 168.000,00</b> .....	67
<b>Lotto B - Prezzo base d'asta: € 313.000,00</b> .....	68



Con ordinanza del 27 marzo 2023 della dott.ssa Lorella TRIGLIONE, comunicata in data 28 marzo 2023, il sottoscritto dott. ing. Davide PORTOLANO, con studio in Napoli alla Riviera di Chiaia n. 276, e-mail davide.portolano@portolanoingegneria.it, PEC davide.portolano@ingpec.eu, Tel. 081 6584221, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. nell'odierna procedura esecutiva iscritta al n. 232/2022 R.G.E.

In data 3 aprile 2023 lo scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento di rito con modalità telematiche.

## PREMESSA

L'odierna procedura esecutiva trae origine dall'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 14.12.2022, trascritto a Napoli 2 in data 19.01.2023 ai nn. 3103/2380, a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIALE S.P.A. con sede in San Giuseppe Vesuviano (NA), C.F. 06412660638, contro la ██████████ ██████████, con sede in San Giuseppe Vesuviano (NA), C.F. ██████████, gravante sulla piena ed intera proprietà degli immobili siti in Ottaviano (NA) alla via Lucci snc, riportati nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 1, particella 1839:

- subalterno 2, categoria C/1, piano T;
- subalterno 3, categoria A/2, piano 1;
- subalterno 4, categoria A/2, piano 2;
- subalterno 7, categoria C/2, piano S1;
- subalterno 8, categoria C/2, piano S1.

Si evidenzia che il subalterno 3 risulta stralciato dall'odierna procedura con provvedimento del G.E. del 27.02.2023 in quanto già oggetto di precedente pignoramento originante la procedura esecutiva n. 79/2022 R.G.E.

**L'odierna procedura esecutiva riguarda, quindi, i soli subalterni 2, 4, 7 e 8.**

Di seguito, anche in forza di quanto riportato in premessa, si riporta la sintetica descrizione dei beni oggetto dell'odierna procedura esecutiva, tutti afferenti ad un fabbricato articolato in quattro livelli (piano seminterrato, terra, primo e secondo) oltre ad un volume sul lastrico di copertura, con antistante corte comune per tre lati, sito nel Comune di Ottaviano (NA), alla via Lucci snc (da alcuni documenti parrebbero desumersi i numeri civici 25/26 quandanche che detta strada, almeno nel tratto interessato dagli immobili in oggetto, manchi di targhette identificative dei civici).

**Bene n. 1** – Locale commerciale al piano terra, in C.F. del Comune di Ottaviano al foglio 1, particella 1839, subalterno 2, categoria C/1 (negozi e botteghe), consistenza 322 mq, superficie catastale totale 327 mq, rendita 10.310,55 €, via Lucci snc, piano T, in parte adibito ad uffici e in parte a magazzino. Sussistono sostanziali difformità catastali e urbanistiche. Non occupato.

**Bene n. 2** – Appartamento al piano secondo, in C.F. del Comune di Ottaviano al foglio 1, particella 1839, subalterno 4, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), consistenza 10 vani, superficie catastale totale 227 mq (totale escluse aree esterne 217 mq), rendita 1.110,38 €, via Lucci snc, piano 2, in parte privo di finiture e impianti e in parte rifinito e adibito ad abitazione ed articolato in ingresso/soggiorno, cucina con ripostiglio, disimpegno, due camere, ampio ripostiglio, due bagni, tre balconi. Sussistono sostanziali difformità catastali e urbanistiche. Occupato da terzi in forza di contratto di locazione opponibile.

**Bene n. 3** – Locale deposito al piano seminterrato, in C.F. del Comune di Ottaviano al foglio 1, particella 1839, subalterno 7, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza 345 mq, superficie catastale totale 381 mq, rendita 1.175,97 €, via Lucci snc, piano S1, adibito a magazzino. Sussistono sostanziali difformità catastali e urbanistiche. Non occupato.

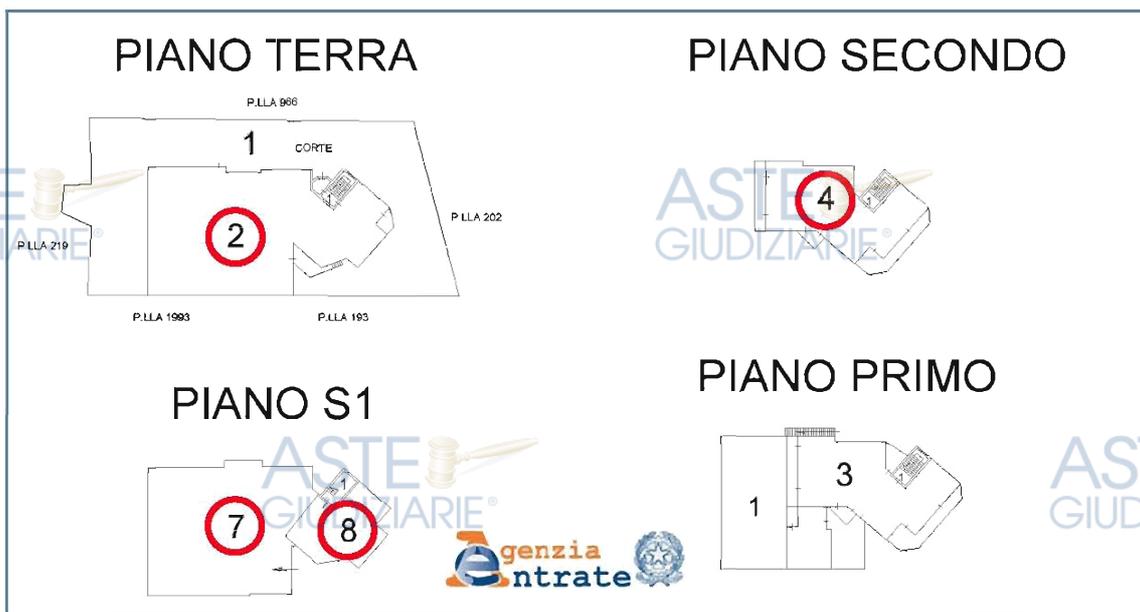
**Bene n. 4** – Locale deposito al piano seminterrato, in C.F. del Comune di Ottaviano al foglio 1, particella 1839, subalterno 8, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza 105 mq, superficie catastale totale 118 mq, rendita 417,56 €, via Lucci snc, piano S1, adibito a magazzino. Sussistono sostanziali difformità catastali e urbanistiche. Non occupato.

Stando all'attuale assetto planimetrico ed impiantistico dei beni e tenuto conto, in particolare, della correlazione funzionale tra l'unità posta al piano terra e quelle poste al piano seminterrato, si ritiene opportuno prospettare la formazione di due lotti per la vendita e, nello specifico:

- ❖ **Lotto A costituito dal bene n. 2**, ossia dall'appartamento al piano secondo, censito in C.F. del Comune di Ottaviano al foglio 1, particella 1839, subalterno 4, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile).
- ❖ **Lotto B costituito dai beni n. 1, 3 e 4**, ossia dal locale commerciale al piano terra e dai sottostanti locali di deposito al piano seminterrato, rispettivamente censiti in C.F. del Comune di Ottaviano al foglio 1, particella 1839, subalterno 2 di categoria C/1 (negozi e botteghe) e subalterni 7 e 8 di categoria C/2 (magazzini e locali di deposito).

Al riguardo si rileva che il fabbricato in esame si compone, oltre che delle suddette unità oggetto dell'odierna procedura esecutiva (subalterni 2, 4, 7 e 8), anche di un ulteriore appartamento distinto con il subalterno 3 posto al piano primo (oggetto di precedente pignoramento originante altra procedura esecutiva, si veda quanto già riportato in "Premessa"), nonché di tutte le zone comuni (corte esterna, vano scala e terrazzo al piano primo) distinte con il subalterno 1, di categoria catastale *bene comune non censibile*.

Il tutto come rilevasi dall'elaborato planimetrico del fabbricato, da ultimo aggiornato in data 28.05.2019 (riprodotto in allegato A-2), di seguito riportato per una più immediata visualizzazione con indicazione dei beni oggetto dell'odierno procedimento.



Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del.	
OTTAVIANO		1	1839			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA LUCCI	SNC	T-1			BCNC (CORTE - SCALA E TERRAZZO AL PIANO PRIMO VEDI ELABORATO)
2	VIA LUCCI	SNC	T			NEGOZIO
3	VIA LUCCI	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
4	VIA LUCCI	SNC	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
7	via lucci	SNC	S i			LOCALE DI DEPOSITO
8	via lucci	SNC	S1			LOCALE DI DEPOSITO

FIGURA 1. ELABORATO PLANIMETRICO DEL FABBRICATO (CFR. ALLEGATO A-2).

Il lotto in esame è costituito dai seguenti beni:

**Bene n. 2** – Appartamento al piano secondo, in C.F. del Comune di Ottaviano al foglio 1, particella 1839, subalterno 4, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), consistenza 10 vani, superficie catastale totale 227 mq (totale escluse aree esterne 217 mq), rendita 1.110,38 €, via Lucci snc, piano 2, in parte privo di finiture e impianti e in parte rifinito e adibito ad abitazione ed articolato in ingresso/soggiorno, cucina con ripostiglio, disimpegno, due camere, ampio ripostiglio, due bagni, tre balconi. Sussistono sostanziali difformità catastali e urbanistiche. Occupato da terzi in forza di contratto di locazione opponibile.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, consta della relazione notarile redatta dal notaio Francesco TAFURI in data 15.02.2023, depositata agli atti della procedura in data 13.03.2023.

La predetta certificazione risale ad un atto *inter vivos* a carattere derivativo trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento e, nella fattispecie, all'atto di compravendita per notaio Luciano PORTA del 20.07.1994, trascritto a Napoli 2 in data 11.08.1994 ai nn. 27000/20653, mediante cui la società [REDACTED] con sede in Ottaviano (poi trasformata nell'odierna società eseguita con successivo atto del 03.11.1998 per medesimo notaio PORTA, trascritto in data 25.11.1998 ai nn. 34402/25948), ha acquistato la piena proprietà (gravata da usufrutto di 1/3 a favore di soggetto terzo, consolidatosi in data 18.03.2003) dell'intero fabbricato di natura artigianale, ancora in corso di costruzione (e, quindi, privo di identificativi catastali), insistente sul suolo, anche compreso nella medesima vendita, di estensione catastale pari a 1.360 mq riportato in Catasto Terreni al foglio 1, particella 201 (poi divenuta particella 1893 con l'inserimento in mappa del fabbricato).

Al fine di verificare la provenienza dei cespiti pignorati, anche in considerazione delle variazioni catastali intervenute nel tempo, lo scrivente ha comunque provveduto ad acquisire copia dei predetti titoli con i relativi allegati, il tutto come analiticamente rappresentato nello specifico paragrafo "Provenienze Ventennali".

Quanto ai dati catastali, nella certificazione notarile risultano correttamente individuati gli identificativi dei beni oggetto di pignoramento in essere alla data del pignoramento medesimo.

Lo scrivente ha, inoltre, provveduto ad acquisire la visura camerale della società eseguita riprodotta per un diretto riscontro in allegato F-1.

## TITOLARITÀ

---

Alla data della notifica del pignoramento immobiliare (14.12.2022) e della relativa trascrizione (19.01.2023), le unità immobiliari costituenti il lotto in esame risultavano nella titolarità del seguente soggetto:

- [REDACTED] **(piena ed intera proprietà)**  
Codice fiscale: [REDACTED]  
con sede legale in San Giuseppe Vesuviano (NA)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] **(piena ed intera proprietà)**

## CONFINI

---

Il lotto in oggetto, costituito dall'appartamento al piano secondo censito in C.F. del Comune di Ottaviano al foglio 1, particella 1839, subalterno 4, confina, in proiezione, con la corte comune per più lati e con il vano scala (*beni comuni non censibili* distinti con il subalterno 1) nonchè con altre porzioni afferenti ai sottostanti immobili.

Al fine di consentire, nei paragrafi che seguono, il calcolo del presumibile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, verrà considerata quale principale unità di misura dei beni la superficie commerciale (parametro utilizzato nella compravendite) determinata secondo i criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche dei beni oggetto di valutazione.

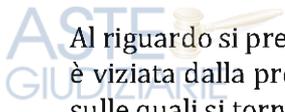
Per il computo della superficie commerciale vanno di regola considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100%) e perimetrali (valutate al 100%, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue, valutate al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm), comunemente chiamata "superficie coperta lorda";
- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento" (nel caso in esame sono presenti soltanto i balconi per i quali è stato assunto, da prassi, un coefficiente pari al 25%);
- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali locali deposito collegati ai vani principali, cantinole non collegate ai vani principali, etc., comunemente chiamate "superfici vani accessori" (nel caso in esame non presenti).

Ciò premesso, con riferimento alla numerazione esemplificativa riportata nella tavola in allegato B-2 (nel seguito, per ogni ambiente, verrà riportato l'identificativo numerico indicato nella tavola tra parentesi quadre [#n]), si riporta di seguito una tabella di sintesi recante, per ciascuno degli ambienti individuati, l'indicazione del subalterno, il piano, l'attuale utilizzazione, la superficie utile, la superficie lorda, il coefficiente di incidenza e la superficie commerciale.

Sub	Piano	Ambiente	Attuale utilizzazione	Superficie utile [mq]	Superficie lorda [mq]	Coefficiente di incidenza	Superficie commerciale [mq]
-	-	-	-	[mq]	[mq]	-	[mq]
4	2	#1	ingresso/soggiorno	56,50	61,80	1,00	61,80
		#2	cucina	10,10	11,90	1,00	11,90
		#3	ripostiglio	1,90	2,40	1,00	2,40
		#4	disimpegno	2,60	2,90	1,00	2,90
		#5	bagno	4,50	5,30	1,00	5,30
		#6	disimpegno	4,00	4,60	1,00	4,60
		#7	bagno	6,10	7,10	1,00	7,10
		#8	camera letto	15,90	18,50	1,00	18,50
		#9	camera letto	13,90	16,20	1,00	16,20
		#10	ripostiglio	8,90	10,20	1,00	10,20
		#11	balcone	10,60	10,60	0,25	2,65
		#12	ripostiglio balcone	2,70	2,70	0,25	0,68
		#13	ripostiglio balcone	2,70	2,70	0,25	0,68
		#14	balcone	5,50	5,50	0,25	1,38
		#15	balcone	7,50	7,50	0,25	1,88
		#16	non rifinito	29,60	32,50	1,00	32,50
		#17	non rifinito	7,30	8,20	1,00	8,20
		#18	non rifinito	11,60	12,90	1,00	12,90
		#19	non rifinito	16,60	19,60	1,00	19,60
		#20	non rifinito	6,70	8,50	1,00	8,50
		#21	balcone	18,90	18,90	0,25	4,73
<b>TOTALE</b>							<b>234,58</b>

**La consistenza commerciale del lotto oggetto di valutazione riferita allo stato attuale dei luoghi, risulta, dunque, pari a circa 235 mq.**



Al riguardo si precisa che tale consistenza commerciale, come detto, riferita allo stato attuale dei luoghi, è viziata dalla presenza di alcune porzioni abusive oltre che da una illegittima utilizzazione, questioni sulle quali si tornerà nello specifico paragrafo relativo alla verifica della conformità urbanistica dei beni (cfr. par. "Regolarità edilizia").

Si precisa inoltre che, quanto alla corte esterna e agli altri parti in comune con le ulteriori unità che compongono il fabbricato (cfr. par. "Parti Comuni"), più che considerarne un contributo teorico in termini superficiali, si è ritenuto opportuno tenerne conto direttamente nell'ambito del procedimento di stima mediante l'introduzione di uno specifico coefficiente di merito (cfr. par. "Stima").

Va, infine, riferito che gli immobili oggetto del presente lotto risultano pignorati per intero e non risultano comodamente divisibili in natura.



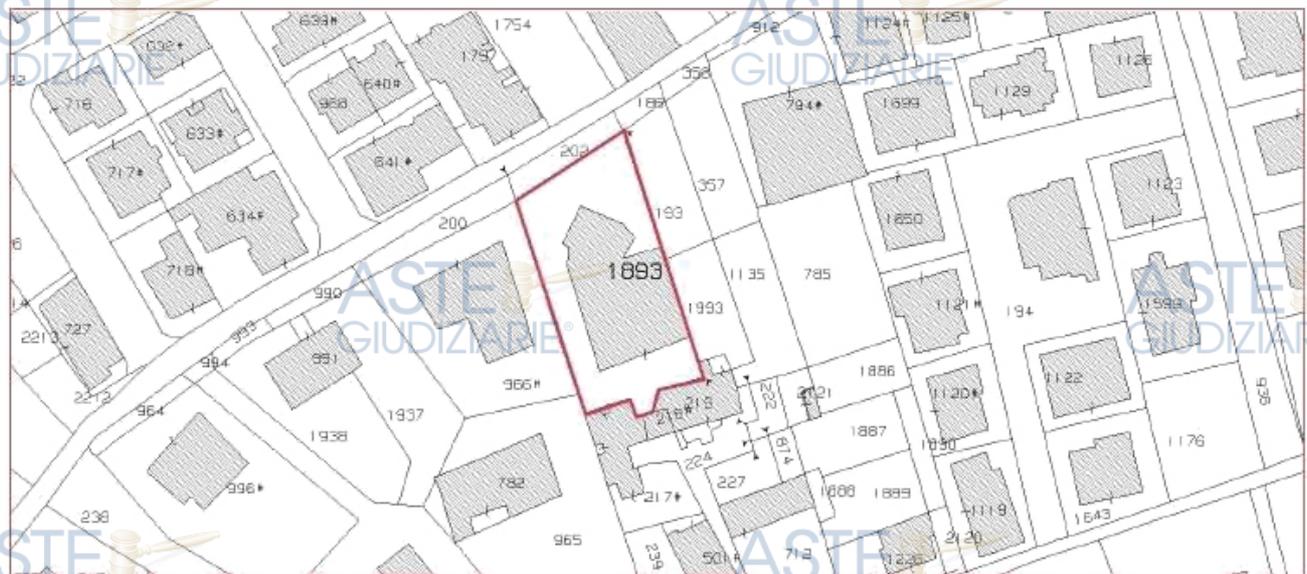
Di seguito, per ciascuna delle unità immobiliari costituenti il lotto in esame, si riportano schematicamente le principali variazioni catastali intervenute a far data dalla rispettiva costituzione così come desumibili dalle visure catastali (cfr. allegato A-1).

**Bene n. 2 – Appartamento al piano secondo, in C.F. al foglio 1, particella 1839, subalterno 4**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dalla data di costituzione del 09.07.2004 ad oggi	██████████ sede in SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA), C.F. ██████████, proprietà per 1000/1000.	<b>Catasto Fabbricati</b> <b>Fg. 1, Part. 1839, Sub. 4</b> Categoria A/2 Cl. 6, Cons. 10 vani Superficie catastale totale 227 mq (totale escluse aree scoperte 217 mq) Rendita 1.110,38 € Piano 2

I dati catastali identificativi degli immobili in oggetto riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, sicché essi risultano corretti ed idonei ai fini dell'esatta identificazione dei beni staggiti. A far data dal pignoramento non risultano, inoltre, intervenute, eventuali modifiche dei summenzionati identificativi catastali.

Dall'estratto di mappa catastale e dalle visure del terreno costituente l'area di sedime (cfr. allegato A-4) si desume che il fabbricato in cui ricadono le unità immobiliari pignorate, in uno alla corte esterna comune, insiste sul suolo in C.T. del Comune di Ottaviano (NA) al foglio 1, particella 1893, *ente urbano*, di are 13.60 (1.360 mq), derivante da Tipo Mappale del 14.06.2004 (protocollo n. 245390/2004) mediante cui si è proceduto all'inserimento in mappa dell'edificio previa soppressione della originaria particella 201, di qualità *vigneto* e consistenza (pari a quella attuale) di are 13.60, derivante da impianto meccanografico del 02.01.1975.



Va, infine, precisato che nelle visure catastali è riportata quale intestataria la "██████████" in luogo della esatta attuale denominazione ██████████ variata per effetto della nomina quale socia accomandataria di ██████████ nata a Napoli il 18.10.1979, avvenuta con atto del 31.03.2020 iscritto in data 10.04.2020 (cfr. visura camerale in allegato F-1).

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
-	1	1839	4	-	A/2	6	10 vani	Totale 227 mq. Totale escluse aree scoperte 217 mq.	1.110,38€	2		

### Corrispondenza catastale

Sussiste conformità tra gli attuali identificativi catastali dei beni e quelli contenuti nell'atto di pignoramento.

Quanto alla verifica della corrispondenza tra la descrizione dei beni contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, va riferito che sia l'atto di trasformazione societaria del 03.11.1998 che il più remoto atto di compravendita del 20.07.1994 (cfr. paragrafo "Provenienze Ventennali") si riferiscono al fabbricato ancora in corso di costruzione, dunque non accatastato, insistente sul suolo all'epoca distinto con la particella 201 del foglio 1 (poi variata nell'odierna particella 1893 come già riferito nel precedente paragrafo). Le odierne unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano costituite solo a valle del completamento del fabbricato (la costituzione catastale dei cespiti è avvenuta, come detto, in data 09.07.2004) ossia in epoca successiva ai succitati titoli di provenienza.

Tra la planimetria catastale abbinata al bene pignorato distinto con il subalterno 4, depositata contestualmente alla costituzione del bene in data 09.07.2004, e lo stato attuale dei luoghi va, invece, segnalata la sussistenza delle seguenti **difformità sostanziali** (graficamente rappresentate nella tavola all'uopo predisposta in allegato B-3):

- l'articolazione interna dell'immobile risulta sostanzialmente difforme da quella riportata in planimetria catastale;
- parte dell'attuale ambiente [#19] risulta ricavata dalla (abusiva) chiusura di una porzione del balcone prospettante a nord così come rappresentato nella planimetria catastale;
- la planimetria catastale manca dell'intero balcone [#15], realizzato (abusivamente) in aggetto dall'originario perimetro dell'immobile;
- la planimetria catastale manca, inoltre, dei due ripostigli/lavanderia realizzati (abusivamente) agli estremi del balcone prospettante a sud;
- alcune finestre presentano, infine, una ubicazione non corrispondente a quella riportata in planimetria catastale.

Trattasi di discrasie analoghe o, comunque, riconducibili a quelle sussistenti anche sotto il profilo urbanistico, motivo per il quale, anche per quanto concerne la necessità di provvedere ad eventuali rettifiche catastali, si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".

Le parti comuni alle unità immobiliari ricomprese nel fabbricato in esame (e, dunque, ai lotti prospettati), in mancanza di diverse pattuizioni, sono quelle previste dall'art. 1117 del Codice Civile, ciò con particolare riferimento al lastrico solare con il piccolo volume su di esso insistente (non accatastato), nonché al vano scala, alla corte esterna e al terrazzo al piano primo (porzioni immobiliari già catastalmente distinte con il subalterno 1, *bene comune non censibile*, per il cui dettaglio si rimanda alla consultazione dell'elaborato planimetrico catastale riprodotto in allegato A-2).

Quanto, in particolare, al terrazzo comune al piano primo, si ritiene opportuno precisare che, stando a quanto riportato nell'elaborato planimetrico catastale, trattasi di porzione della più ampia terrazza posta a sud del fabbricato, in parte di esclusiva proprietà del subalterno 3 (ossia dell'appartamento al piano primo non oggetto dell'odierna procedura) e in parte comune a tutte le unità comprese nel fabbricato, avente accesso, oltre che da detto subalterno 3, anche da una scala addossata al fianco ovest dell'edificio insistente sulla corte esterna.

Gli identificativi catastali degli immobili pignorati non includono porzioni aliene. Gli immobili contigui, inoltre, non risultano fusi sul piano fisico con quelli pignorati.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Sul cespite pignorato non risultano sussistere vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

Non risultano, inoltre, sussistere servitù, diritti demaniali, censi, livelli o usi civici.

Per completezza si ritiene opportuno precisare che il tratto stradale di via Lucci confinante con il suolo sul quale insiste il fabbricato in esame, ossia posto a nord della particella 1893 (già 201), risulta censito con la particella 202, la quale risulta catastalmente intestata a soggetti terzi (di cui non è riportato né luogo né data di nascita né codice fiscale) quali livellari e concedenti.

Con ogni probabilità trattasi di remota e non più attuale intestazione catastale derivante dal frazionamento dei terreni sui quali è stata realizzata la strada e dal mancato perfezionamento, almeno sotto il profilo catastale, della relativa procedura di esproprio (diversamente il transito su tale particella 202 dovrebbe essere legittimato con la costituzione di una servitù di passaggio, non menzionata nei titoli di provenienza acquisiti né altrimenti desumibile dall'ispezione ipotecaria all'uopo effettuata anche su tali particelle di terreno, cfr. allegato G-1).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le unità immobiliari pignorate afferiscono ad un fabbricato con antistante corte esterna ubicato nel Comune di Ottaviano (NA) alla via Lucci snc (da alcuni documenti parrebbero desumersi i numeri civici 25/26 quandanche che detta strada, almeno nel tratto interessato dagli immobili in oggetto, manchi di targhette identificative dei civici).

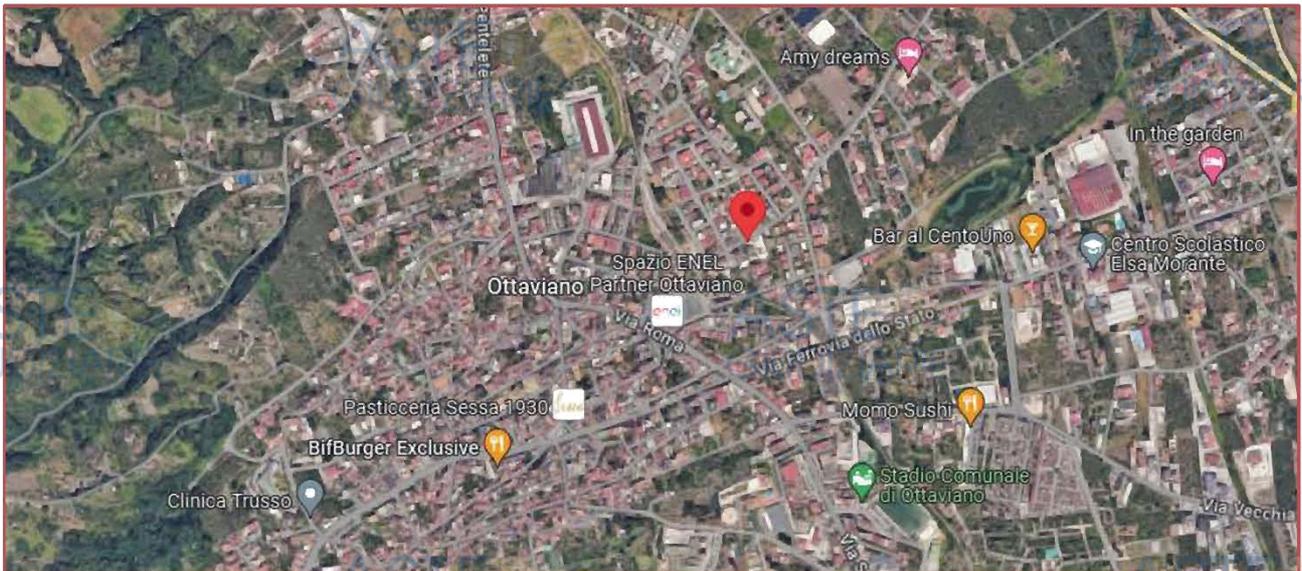


FIGURA 2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE.

Trattasi di un'area prossima al centro cittadino del Comune di Ottaviano, ricadente nella fascia OMI denominata "Centro ampliato", avente carattere prevalentemente residenziale con presenza di attività commerciali e produttive.

L'edificio, realizzato tra la fine degli anni '90 e i primi anni del duemila, presenta una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi. Esso è costituito da tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo) e un piano seminterrato, tra essi collegati mediante una scala interna, il tutto prospettante a nord, ovest e sud su una corte esterna, la quale trae accesso a nord da via Lucci per mezzo di due ampi cancelli ad apertura scorrevole. Tale corte esterna risulta pavimentata, articolata su più livelli (dalla quota del piano seminterrato fino a quella del piano primo) e dotata di recinzione perimetrale (muretto con soprastante ringhiera metallica) lungo i lati liberi (ovvero non già delimitati da parti del medesimo fabbricato o dei fabbricati limitrofi insistenti sul confine).



FIGURA 3. INGRESSO DA VIA LUCCI E CORTE ESTERNA.

Il fabbricato risulta esternamente intonacato e tinteggiato, il tutto in condizioni manutentive complessivamente **discrete**, essendo rilevabili in più punti (in modo particolare in corrispondenza dei sottobalconi) evidenti ammaloramenti degli intonaci e della tinteggiatura.

Il lastrico solare, dotato di parapetto continuo, risulta accessibile dal vano scala interno e presenta un rivestimento in guaina bituminosa pure in discreto stato conservativo. Sul lastrico è presente un piccolo volume (accessibile dal pianerottolo di smonto della scala) che, stando a quanto riportato nel progetto allegato all'istanza di condono (di cui si dirà nei successivi paragrafi) dovrebbe risultare adibito a stenditoio.

Il vano scala, non dotato di impianto ascensore, trae accesso dal prospetto ovest dell'edificio per mezzo di un portone in ferro con riquadri in vetro e presenta scale e pianerottoli rivestiti in marmo.

Quanto alla specifica unità immobiliare costituente il lotto in esame, con riferimento alla numerazione esemplificativa riportata nella tavola grafica in allegato B-2 (nel seguito, per ogni ambiente, verrà riportato l'identificativo numerico indicato nella tavola tra parentesi quadre [#n], mentre per la superficie netta e lorda e i rispettivi coefficienti di incidenza si rimanda alla tabella già data nel paragrafo "Consistenza") ed ai rilievi fotografici in allegato C-1, è possibile rendere la seguente sintetica descrizione.

L'unità immobiliare consta di un appartamento ubicato al piano secondo, distinto con il subalterno 4 in categoria A/2, di consistenza commerciale complessiva (determinata nell'attuale stato di fatto) pari a 235 mq, il quale risulta attualmente suddiviso in una parte priva di finiture e impianti e in una parte rifinita e abitata. Dette due porzioni (ricavate dal frazionamento di una più ampia e unica consistenza senza la preventiva presentazione di alcuna pratica urbanistica e/o catastale, cfr. par. "Regolarità edilizia"), risultano ciascuna dotata di proprio ingresso dal vano scala e non collegate tra loro.

La porzione rifinita e abitata trae accesso dalla porta posta di fronte per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, e risulta articolata in ampio ingresso/soggiorno [#1], cucina [#2] con attiguo ripostiglio [#3], piccolo disimpegno [#4], bagno [#5], disimpegno [#6], ulteriore bagno [#7], due camere da letto [#8] [#9], ampio ripostiglio [#10], balcone prospettante a sud [#11] con, ai due estremi, lavanderia [#12] e ripostiglio [#13], balcone prospettante a est [#14], balcone prospettante a ovest [#15]. L'altezza interna risulta pari a circa 3,0 m.

Il cespite, con esposizione prevalente a sud, presenta buone condizioni di illuminazione e ventilazione naturale.

Quanto alle finiture di tale porzione immobiliare, in complessivo **normale** stato conservativo, è possibile riferire quanto segue: la pavimentazione è in gres, i bagni e la parete cottura della cucina presentano un rivestimento in piastrelle e tessere di mosaico; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; il soffitto di tutte le camere è tinteggiato; le porte sono in legno tamburato; gli infissi interni sono in legno/alluminio; gli infissi esterni constano in parte di tapparelle in materiale plastico, in parte di persiane del tipo "napoletane" in ferro e in parte di sole inferriate non apribili; i balconi presentano parapetti in muratura con soprastante barra in ferro.

Quanto agli impianti è possibile riferire quanto segue: l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia; l'impianto idrico è sottotraccia con produzione di acqua calda mediante caldaia alimentata a gas GPL; vi è impianto di riscaldamento con termosifoni alimentato dalla medesima caldaia; alcuni ambienti sono dotati di unità di condizionamento dell'aria (split con motori esterni); si segnala che il cespite è dotato di allaccio alla rete comunale dell'acquedotto e dell'energia elettrica in comune con l'altra unità abitativa posta al piano primo mentre il gas è approvvigionato mediante unico serbatoio GPL posto nella corte comune; le acque reflue, inoltre, vengono convogliate in un unico pozzo a tenuta, pure posto nella corte comune, non essendovi allaccio alla fognatura comunale.



FIGURA 4. IMMOBILE SUBALTERNO 4. PORZIONE RIFINITA E ABITATA.

La porzione priva di finiture e impianti trae, invece, accesso dalla porta a sinistra salendo sul pianerottolo e risulta articolata in tre ambienti principali [#16] [#18] [#19], un corridoio/disimpegno [#17], un ambiente destinato a bagno [#20] e un balcone prospettante a nord [#21]. L'altezza interna risulta pari a circa 3,00 m. Detta porzione immobiliare è, come detto, priva di finiture, solo in parte intonacata, e dotata di soli infissi interni e tapparelle in materiale plastico (in pessimo stato conservativo).



FIGURA 5. IMMOBILE SUBALTERNO 4. PORZIONE NON RIFINITA.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

In merito alla conformità normativa degli impianti va rilevato che non è risultato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è unicamente proceduto ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro della effettiva conformità impiantistica dell'unità immobiliare (che, peraltro, risulta come detto in parte non rifinita e priva di impianti). Ad ogni modo, anche a seguito di quanto rilevato nel corso del sopralluogo, ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/08), della separazione delle reti di fornitura tra i diversi immobili e della regolarizzazione degli scarichi, si reputa necessario uno specifico intervento di revisione (circostanza di cui si terrà conto operando una opportuna decurtazione del valore di stima mediante l'introduzione di un apposito coefficiente di merito, cfr. par. "Stima").

L'unità immobiliare in parola, catastalmente destinata ad abitazione, non risulta, inoltre, essere dotata di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale è necessaria una spesa aggiuntiva stimabile in circa 250,00 €.

All'atto del sopralluogo effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 7 giugno 2023 (cfr. verbale di accesso in allegato H-1), l'immobile in oggetto, distinto in C.F. del Comune di Ottaviano al foglio 1, particella 1839, subalterno 4, risultava occupato dal sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], [REDACTED], ciò in forza di contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto con la società eseguita in data 01.03.2020, registrato a Nola in data 16.03.2020 al n. 2518 della serie 3T, avente durata di anni quattro con decorrenza dal 01.03.2020 e scadenza 28.02.2024, con rinnovo automatico per ulteriori anni quattro, canone annuale di 6.000,00 € pari a 500,00 €/mese (cfr. allegato H-2).

Trattasi di contratto registrato in data anteriore alla trascrizione e alla notifica dell'odierno pignoramento e, dunque, opponibile alla procedura esecutiva.

Il predetto canone di locazione, rapportato alla superficie lorda effettivamente rifinita e abitata pari a circa 155 mq, restituisce un canone unitario pari a circa 3,20 €/mq al mese, il quale risulta congruo con le quotazioni fornite dall'OMI (I semestre 2023, Comune di Ottaviano, Zona B3, Abitazioni civili) comprese tra 2,60 e 4,00 €/mq al mese.

Con riferimento a quanto già descritto nei paragrafi precedenti si precisa che soltanto una parte dell'immobile risulta abitata, sebbene il suddetto contratto di locazione si riferisca all'intero subalterno 4.

PROVENIENZE VENTENNALI

Nel seguito, sulla scorta dei titoli di provenienza acquisiti (cfr. allegato E), si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni a detta trascrizione:

- ❖ con atto di compravendita per notaio Luciano PORTA del 20.07.1994, repertorio n. 13637, raccolta n. 1644, trascritto a Napoli 2 in data 11.08.1994 ai nn. 27000/20653 (cfr. allegato E-1), la società "██████████" con sede in Ottaviano, C.F. ██████████, ha acquistato dalla società "██████████" con sede in Ottaviano, C.F. ██████████, la proprietà [gravata da usufrutto di 1/3 a favore di ██████████, nata a ██████████ il ██████████, successivamente consolidatosi in data 18.03.2003 a seguito del suo decesso] l'intero fabbricato di natura artigianale ancora in corso di costruzione, composto da piano cantinato, piano terra, piano primo e piano secondo, non ancora riportato in Catasto, insistente sul suolo, anche compreso nella vendita, dell'estensione catastale di 1.360 mq, riportato in Catasto Terreni al foglio 1, particella 201 (successivamente variata nella odierna particella 1893, di pari consistenza, con il Tipo Mappale del 14.06.2004 mediante cui si è provveduto all'accatastamento e all'inserimento in mappa dell'intero fabbricato, cfr. par. "Cronistoria Dati Catastali");
- ❖ con atto di trasformazione di società per notaio Luciano PORTA del 03.11.1998, repertorio n. 24403, raccolta n. 3621, trascritto a Napoli 2 in data 25.11.1998 ai nn. 34402/25948 (cfr. allegato E-2), la sopra generalizzata società "██████████" è stata trasformata nella società ██████████ (socio accomandatario ██████████, nata a ██████████ il ██████████), con sede in San Giuseppe Vesuviano, C.F. ██████████, con apporto del fabbricato in corso di costruzione e del suolo dell'estensione catastale di 1.360 mq, il tutto riportato in Catasto Terreni al foglio 1, particella 201 (come detto successivamente variata nella odierna particella 1893, di pari consistenza, con il Tipo Mappale del 14.06.2004 mediante cui si è provveduto all'accatastamento e all'inserimento in mappa dell'intero fabbricato, cfr. par. "Cronistoria Dati Catastali").

Di seguito si riporta una tabella sinottica con il quadro della sopra esposta provenienza ventennale.

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 20.07.1994 al 03.11.1998	██████████ con sede in Ottaviano, C.F. ██████████ (intera proprietà del fabbricato cui afferiscono in beni pignorati, gravata da usufrutto di 1/3 a favore di ██████████, nata a ██████████ il ██████████ consolidatosi in data 18.03.2003 a seguito del suo decesso).	<b>Atto di compravendita</b>			
		Notaio L. PORTA	20.07.1994	13637	1644
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	11.08.1994	27000	20653
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Napoli	02.08.1994	3370/2V	-		
Dal 03.11.1998 ad oggi	██████████ con sede in San Giuseppe Vesuviano, C.F. ██████████ (intera proprietà del fabbricato cui afferiscono in beni pignorati, gravata da usufrutto di 1/3 a favore di ██████████, nata a Ottaviano il 17.04.1921, consolidatosi in data 18.03.2003 a seguito del suo decesso).	<b>Atto di trasformazione di società</b>			
		Notaio L. PORTA	03.11.1998	24403	3621
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	25.11.1998	34402	25948
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Napoli	20.11.1998	21002/A	-		



Per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di pignoramento sussiste, dunque, continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.



Si rileva che, con atto del 31.03.2020, iscritto presso il Registro delle Imprese della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Napoli in data 10.04.2020 (cfr. allegato F-1), è stata nominata socio accomandatario [redacted] nata a [redacted] × il [redacted] ×, con conseguente variazione della denominazione della società in “[redacted]”.

Si segnala, inoltre, che la predetta società [redacted] è attualmente in liquidazione giudiziaria (con decreto del Tribunale di Nola del 29.09.2022, iscritto presso il Registro delle Imprese in data 11.10.2022, è stata nominata quale liquidatore giudiziario la dott.ssa [redacted] × × × ×, nata a [redacted] il [redacted]).



Dalla certificazione notarile in atti prodotta dal creditore procedente (redatta dal notaio Francesco TAFURI in data 15.02.2023, depositata agli atti della procedura in data 13.03.2023) si desume il seguente elenco di formalità pregiudizievoli (con esclusione di quelle cancellate e/o non rinnovate nel ventennio), integrato dallo scrivente alla luce dell'ispezione ipotecaria all'uopo effettuata sia per nominativo (utilizzando la denominazione della società esecutata) che per unità immobiliari (C.F. del Comune di Ottaviano, foglio 1, particella 1839, subalterni 2, 4, 7 e 8 nonché particelle in C.T. foglio 1, particella 1893 e originaria particella 201).

In allegato G-1 e G-2 alla relazione si riportano rispettivamente gli elenchi delle formalità risultanti da ciascuna ispezione e le relative note di iscrizione/trascrizione.

#### **Iscrizioni**

- ❖ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di cambiali, nascente da atto per notaio Gianmario ANGELINO del 02.10.2018, repertorio 20952/16411, iscritta a Napoli 2 il 09.10.2018 ai nn. 45132/6422, per euro 156.000,00 (capitale euro 156.000,00), a favore (quale creditore ipotecario) di [REDACTED], nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], contro (quale terzo datore di ipoteca) la [REDACTED], con sede in San Giuseppe Vesuviano NA), C.F. [REDACTED], e contro (quale debitore non datore di ipoteca) [REDACTED], nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], gravante sulla piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare in Catasto Fabbricati del Comune di Ottaviano al foglio 1, particella 1839, subalterno 3 (stralciata dall'odierna procedura).
- ❖ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione di ipoteca volontaria, nascente da atto per notaio Marco DE CIUTIIS del 31.03.2020, repertorio 2656/2054, iscritta a Napoli 2 il 07.04.2020 ai nn. 13453/1815, per euro 434.000,00 (capitale euro 434.000,00), a favore (quale creditore ipotecario) di [REDACTED], nato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], contro (quale debitore ipotecario) la [REDACTED], con sede in San Giuseppe Vesuviano NA), C.F. [REDACTED], gravante sulla piena ed intera proprietà delle unità immobiliari in Catasto Fabbricati del Comune di Ottaviano al foglio 1, particella 1839, subalterni 2, 3, 4, 7 e 8.
- ❖ **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo, nascente da atto giudiziario del Tribunale di Napoli rep. 2944 del 02.03.2022, iscritta a Napoli 2 il 11.04.2022 ai nn. 17300/2362, per euro 210.000,00 (capitale euro 168.988,97), a favore di [REDACTED] con sede in Napoli, C.F. [REDACTED], contro la [REDACTED] gravante sulla piena ed intera proprietà delle unità immobiliari in Catasto Fabbricati del Comune di Ottaviano al foglio 1, particella 1839, subalterni 2, 3, 4, 7 e 8.

#### **Trascrizioni**

- ❖ **Verbale di pignoramento immobiliare** del Tribunale di Nola, notificato in data 26.10.2020, repertorio 3639, trascritto a Napoli 2 il 23.11.2020 ai nn. 44584/32667, a favore di [REDACTED], nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], contro, [REDACTED] nato [REDACTED] (NA) il [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED], gravante sulla piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare in Catasto Fabbricati del Comune di Ottaviano al foglio 1, particella 1839, subalterno 3 (stralciata dall'odierna procedura).

**Nota: trattasi di pignoramento originante la procedura esecutiva n. 183/2020 RGE del Tribunale di Nola, estinta per rinuncia in data 12.05.2021.**

**❖ Verbale di pignoramento immobiliare** del Tribunale di Nola, notificato in data 11.04.2022, repertorio 1951, trascritto a Napoli 2 il 28.04.2022 ai nn. 20334/15595, a favore di [REDACTED], nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], contro la [REDACTED], con sede in San Giuseppe Vesuviano (NA), C.F. [REDACTED], gravante sulla piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare in Catasto Fabbricati del Comune di Ottaviano al foglio 1, particella 1839, subalterno 3 (stralciata dall'odierna procedura).

**Nota: trattasi di pignoramento originante la procedura esecutiva n. 79/2022 RGE del Tribunale di Nola, avente ad oggetto il solo subalterno 3 (si veda al riguardo il provvedimento di stralcio del GE del 27.03.2023 depositato agli atti dell'odierna procedura esecutiva n. 232/2022 RGE).**

**❖ Verbale di pignoramento immobiliare** del Tribunale di Nola, notificato in data 14.12.2022, repertorio 6280, trascritto a Napoli 2 il 19.01.2023 ai nn. 3103/2380, a favore di [REDACTED] con sede in San Giuseppe Vesuviano (NA), C.F. [REDACTED] contro la [REDACTED] con sede in San Giuseppe Vesuviano (NA), C.F. [REDACTED], gravante sulla piena ed intera proprietà delle unità immobiliari in Catasto Fabbricati del Comune di Ottaviano al foglio 1, particella 1839, subalterni 2, 3, 4, 7 e 8.

**Nota: trattasi di pignoramento originante l'odierna procedura esecutiva n. 232/2022 RGE del Tribunale di Nola.**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 33411 del 29.11.2023 all'uopo acquisito dallo scrivente presso il competente ufficio tecnico del Comune di Ottaviano (cfr. allegato D-1), si desume che l'area ove insiste il fabbricato in cui sono ricomprese le unità immobiliari oggetto di pignoramento, distinta in Catasto Terreni al foglio 1, particella 1893 (ex 201), è classificata come segue:

**CONSIDERATO:**

- che con delibera di Consiglio Comunale di Ottaviano n. 75 del 28.07.2014 e n. 84 del 29.07.2015 veniva adottato il P.U.C. unitamente alla perimetrazione del Centro abitato, approvato giusto Decreto Città Metropolitana di Napoli n. 484 del 3.11.2015 pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania (BURC) n. 67 del 16.11.2015;

- che con delibera di Consiglio Comunale n. 80 del 29/12/2020 veniva approvato il 1° Piano Operativo Comunale (POC) e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania (BURC) n° 32 del 29.03.2021;

**C E R T I F I C A**

- che l'appezzamento di terreno distinto al C.T. al **Foglio di mappa n. 1 Part.lla n. 1893 (ex 201)** nel P.U.C., regolarmente adottato ed approvato come indicato in premessa, risulta perimetrato con denominazione **"AMBITI URBANI CONSOLIDATI ART. 15"**;

- che la suddetta particella ricade **DENTRO** la perimetrazione del centro abitato approvata con delibera di C.C. n° 75 del 28.7.2014 e n° 84 del 29.7.2015 giusto Decreto Città Metropolitana di Napoli n. 484 del 3.11.2015 pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania (BURC) n. 67 del 16.11.2015 e nel P.U.C. regolarmente adottato ed approvato come indicato in premessa;

- che le aree rientranti nelle zone a rischio vulcanico, di cui alla legge Regionale n° 21 del 10.12.2003, non possono avere incrementi dell'edificazione a scopo residenziale mediante aumenti di volumi abitativi;

- che con delibera del Comitato Istituzionale n° 1 del 23.02.2015 è stato adottato il piano stralcio per l'assetto idrogeologico (P.S.A.I.) dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, nuova denominazione dell'Autorità di Bacino Regionale del Sarno che per effetto del D.P.G.R.C. n. 143 del 15.5.2012, in attuazione della L.R. n. 1/2012 art. 52 c.3 lett. e, ha incorporato l'Autorità di Bacino Nord Occidentale;

- che la particella identificata al **Foglio di mappa n. 1 Part.lla n. 1893 (ex 201)** ricade in **zona R4 - Rischio idraulico molto elevato** - della perimetrazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, per cui in ottemperanza alle N.T.A. art.11 del P.S.A.I.,

- che con attestato del Consiglio Regionale n° 437/2 del 10/02/2016 è stata definitivamente approvata la delibera di Giunta Regionale n.° 466 del 21/10/2015 avente ad oggetto "approvazione del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (PSAI)" adottato dal Comitato Istituzionale con la delibera di cui sopra e pubblicata sul BURC n.14 del 29/02/2016;

- si precisa inoltre che l'appezzamento di cui sopra è sottoposto al vincolo Ambientale di cui al D. Lgs n. 42/04 (ex L. 1497/39) e ricade in zona sismica di II° categoria (giusta Delibera di Giunta Regionale n. 5447 del 7 novembre 2002.

Per ulteriori informazioni sulla destinazione dell'area, si rimanda alla lettura integrale del CDU (cfr. allegato D-1) e delle NTA liberamente consultabili dal sito istituzionale dell'Ente.

Ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia degli immobili in oggetto, lo scrivente ha formulato apposita istanza all'ufficio tecnico del Comune di Ottaviano, facendo richiesta di tutti i titoli abilitativi edilizi riguardanti i cespiti oggetto di valutazione e/o il fabbricato in cui gli stessi sono ricompresi. A seguito dell'esame delle pratiche visionate e, per estratto, acquisite in copia presso l'ufficio tecnico (riprodotte in allegato D alla presente relazione nell'ordine numerico appresso precisato), è dunque possibile riportare la seguente cronistoria urbanistica del fabbricato.

❖ **CONCESSIONE EDILIZIA N. 4/1988 (cfr. allegato D-2)**

Trattasi del primo titolo abilitativo edilizio riconducibile al fabbricato in cui sono ricompresi i beni oggetto dell'odierna valutazione. Tale titolo fa seguito alla domanda presentata in data 05.12.1986 da [REDACTED], nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] finalizzata all'ottenimento della concessione per eseguire lavori edili di costruzione di un fabbricato ad uso artigianale/industriale (opificio), in cemento armato, suddiviso in piano terra destinato a deposito e piano primo destinato alla lavorazione. La domanda reca il parere motivato dell'ingegnere capo dell'ufficio tecnico comunale (seduta commissione edilizia del 19.02.1987) il quale conferma che la superficie del fabbricato ad uso artigianale oggetto della richiesta rientra nella normativa allo stato vigente risultando inferiore a 1/8 della superficie del suolo (limite di edificabilità fissato dall'art. 4 della L.R. n. 17/1982 per i comuni sprovvisti di PRG, quale risultava all'epoca il Comune di Ottaviano).

In data 26.02.1988 il Comune di Ottaviano – previa acquisizione di nulla osta igienico-sanitario, di nulla osta dei Vigili del Fuoco nonché del decreto sindacale n. 541 del 25.02.1987 recante autorizzazione ai fini della tutela paesistica ed ambientale (essendo il Comune già sottoposto al vincolo paesaggistico) approvato dalla Regione Campania nella seduta del 25.03.1987 al prot. n. 405495 – ha, quindi, rilasciato ad essa [REDACTED] la **Concessione Edilizia n. 4/1988 per la costruzione di un fabbricato artigianale composto di piano terra e primo piano.**

Si evidenzia che il competente ufficio tecnico comunale ha prodotto copia del solo titolo della suddetta concessione (riprodotta in allegato D-2), **non risultando reperibili né la relazione tecnica né le tavole grafiche di progetto.**

❖ **CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 26/1991 (cfr. allegato D-3)**

Tale titolo fa seguito alla domanda presentata in data 03.02.1989 dalla medesima [REDACTED] finalizzata all'ottenimento della concessione per eseguire il progetto di variante in corso d'opera per la realizzazione di un piano cantinato e di un piano secondo al fabbricato adibito ad opificio già autorizzato con la C.E. n. 4/1988 ai fini dell'ottimizzazione delle attività.

La domanda reca il parere motivato dell'ingegnere capo dell'ufficio tecnico comunale (seduta commissione edilizia del 01.10.1990) il quale conferma che la superficie del fabbricato ad uso artigianale/produttivo oggetto della richiesta in variante rientra nella normativa allo stato vigente risultando inferiore a 1/8 della superficie del suolo.

In data 15.03.1991 il Comune di Ottaviano – previa acquisizione di nulla osta igienico-sanitario e di nulla osta dei Vigili del Fuoco nonché del decreto sindacale n. 89 del 11.10.1990 recante autorizzazione ai fini della tutela paesistica ed ambientale approvato dalla Regione Campania nella seduta del 24.10.1990 prot. n. 419438 – ha, quindi, rilasciato ad essa [REDACTED] la **Concessione Edilizia n. 26/1991 per la variante in corso d'opera alla C.E. n. 4/88 del 26.02.1988 per la realizzazione di un piano cantinato e di un secondo piano.**

Si segnala che il competente ufficio tecnico comunale ha prodotto copia del titolo della suddetta concessione e della relazione tecnica (si veda allegato D-3), **non risultando reperibili le tavole grafiche di progetto.**

In particolare, dalla sintetica relazione tecnica si evince che *“la struttura in c.a., in fase di realizzazione, non comporta variazioni, ma solo l'aumento di un piano lavorativo e di un piano cantinato e le prescrizioni già richieste saranno ampliate ai piani aggiunti con in più ciò che la normativa prevede”.*

❖ **ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO PROT. 4476 DEL 01.03.1995 (cfr. allegato D-4)**

In data 01.03.1995, ai fini della sanatoria di un ampliamento del piano seminterrato (da adibire a deposito) e di un ampliamento del torrino scale al piano terzo (per la realizzazione di uno stenditoio), non conformi alla normativa vigente, è stata presentata da [REDACTED], nato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] la **domanda di condono edilizio ai sensi della L. 724/1994, assunta al prot. 4476 (pratica UTC n. 694)**, corredata di una breve descrizione dell'opera abusiva realizzata e di un unico grafico progettuale a firma dell'arch. Patrizio PRISCO redatto nel maggio 1998.

Si evidenzia che da tale grafico progettuale (invero assai poco chiaro) e, in modo particolare, dalle quote annotate a lato delle sezioni AA e BB (laddove si evince che il volume oggetto di sanatoria presenta un'altezza interna pari a 6,40 m), si desume che il dichiarato ampliamento del piano seminterrato riguarda, in realtà, sia il piano seminterrato che il soprastante piano terra (ciascuno di altezza interna pari a 3,00 m), il tutto per un volume complessivo che, volendo assumere per corretta la superficie abusiva dichiarata nel medesimo grafico (pari ad oltre 250 mq), risulta assurgere a più di 1.600 mc (cui andrebbero sommati i circa 50 mc dello stenditoio al terzo piano pure oggetto della stessa domanda di condono).

Circa lo stato di tale pratica di condono, l'ufficio tecnico comunale, su espressa richiesta formulata dallo scrivente, ha attestato che (cfr. allegato D-5):

-- *agli atti è presente una richiesta a firma del Dirigente U.T.C. ing. C. Corsi prot. n. 17735 del 04.09.1996, in cui a seguito di azione vandalica avvenuta presso gli uffici comunali si chiede di integrare in fotocopia la documentazione mancante alla pratica;*

-- *nel fascicolo risultano in copia i bollettini di versamento di n. 5 rate dell'oblazione per complessive Lire 9.032.000;*

-- *nel fascicolo risulta una richiesta di frazionamento degli oneri concessori per un importo di Lire 6.693.000 fatta dal sig. [REDACTED] in data 13.08.1998, prot. 20213;*

-- *l'istanza di cui in epigrafe (come tutte le altre istanze di condono) deve essere ancora istruita e definita dal Comune;*

-- *che il Comune di Ottaviano ha approvato (con delibera di G.M. n. 100 del 6.08.2015) gli indirizzi per la definizione di tutte le istanze di condono presentate ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94 con procedura semplificata, nella quale è stato previsto, che tutti i soggetti interessati alla definizione delle domande di condono presentate ai sensi della ex legge 28.02.1985 n. 47, capo IV ed ex legge 23.12.1994 n. 724, art. 39, debbano presentare le dichiarazioni di cui ai modelli nn. 1,2,3,4,5,6,7, entro il 30 novembre 2016, al fine di consentire l'istruttoria dell'U.T.C. entro il 31 dicembre 2016, e le successive proroghe concesse dalla Regione Campania;*

-- *che nella zona ove sorge l'immobile non vi sono motivi ostativi ai sensi dell'artt. 32 e 33 della legge 47/85 per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ad eccezione dei seguenti vincoli, per i quali sarà necessario acquisire il relativo nulla osta: 1) VINCOLO AMBIENTALE - PAESAGGISTICO istituito ai sensi della Legge 1497/39 ed ora normato dal D.Lgs. 42/04;*

-- *che, pertanto, ad oggi, in virtù di quanto suindicato, ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria, la pratica necessita di integrazioni.*

Secondo le informazioni assunte presso lo stesso ufficio tecnico non risultano presenti ulteriori documenti urbanistici relativi ai cespiti in oggetto né risulta sia stato rilasciato per gli stessi, o per l'intero fabbricato, il certificato di agibilità.

**Tutto ciò premesso, all'esito dell'esame del carteggio prodotto dall'ufficio tecnico comunale nonché della documentazione catastale acquisita dallo scrivente, è possibile trarre le seguenti considerazioni:**

- ❖ il fabbricato, nella sua originaria consistenza, risulta realizzato in forza delle sopra menzionate concessioni edilizie n. 4/1988 (primo titolo abilitativo edilizio) e n. 26/1991 (titolo abilitativo edilizio in variante), mediante le quali il Comune di Ottaviano, all'epoca sprovvisto di PRG (e, dunque, in forza di quanto consentito in termini di edificabilità dall'art. 4 della L.R. n. 17/1982), ha autorizzato la realizzazione di un fabbricato ad uso artigianale/produttivo articolato in piano cantinato, piano terra, piano primo e piano secondo;
- ❖ successivamente, per l'abusivo ampliamento del piano seminterrato e del piano terra (per una volumetria di oltre 1.600 mc) nonché per la altrettanto abusiva realizzazione di uno stenditoio al piano terzo (di volume pari a circa 50 mc), risulta presentata, in data 01.03.1995, un'istanza di condono edilizio ai sensi della L. 724/1994 assunta al prot. 4476, la quale, stando a quanto attestato dall'ufficio tecnico comunale, risulta ad oggi non definitiva e, in ogni caso, manchevole sia della documentazione tecnica/amministrativa necessaria all'avvio dell'istruttoria che del versamento del saldo dell'oblazione e dell'intero importo degli oneri concessori;
- ❖ ad oggi non risulta rilasciata la certificazione di agibilità/abitabilità né per le singole unità immobiliari né per il fabbricato nel suo complesso;
- ❖ l'ufficio tecnico comunale ha reperito il solo grafico progettuale relativo all'istanza di condono presentata ai sensi della L. 724/1994, circoscritto al rilievo del piano seminterrato e del piano terzo, comunicando la non reperibilità dei grafici correlati alle concessioni edilizie del 1988 e del 1991;
- ❖ pure in mancanza dei grafici progettuali delle concessioni edilizie, resta chiaro che, oggetto di tali titoli abilitativi edilizi, sia la realizzazione di un fabbricato ad uso artigianale/produttivo, ciò come espressamente riportato in tutti gli atti sopra menzionati sia per il piano seminterrato e il piano terra che per i piani primo e secondo; anche nel più remoto titolo di provenienza del 20.07.1994 viene, d'altra parte, testualmente riportato che trattasi di intero fabbricato di natura artigianale, ancora in corso di costruzione;
- ❖ l'accatastamento di tutte le unità che compongono il fabbricato risulta effettuato soltanto nei mesi di giugno e luglio 2004; il fabbricato, in particolare, risulta inserito in mappa solo in data 14.06.2004 con il seguente elenco subalterni (cfr. allegato A-2):

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
OTTAVIANO		1	1839	245390	15/06/2004	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA LUCCI	SNC	T-1			BCNC (CORTE - SCALA E TERRAZZO AL PIANO PRIMO VEDI ELABORATO )
2	VIA LUCCI	SNC	T			NEGOZIO
3	VIA LUCCI	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
4	VIA LUCCI	SNC	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
5	VIA LUCCI	SNC	S1			LOCALE DI DEPOSITO
6	VIA LUCCI	SNC	S1			AUTORIMESSA

- ❖ si rileva immediatamente l'improprio accatastamento in categoria A/2 (abitazione di tipo civile) sia del subalterno 3 (appartamento al piano primo) che del subalterno 4 (appartamento al piano secondo), trattandosi, come detto, di fabbricato urbanisticamente assentito per il solo uso artigianale/produttivo e non per l'uso residenziale/abitativo;

- ❖ d'altra parte, la possibilità di adibire parte del fabbricato in oggetto ad uso abitativo, già dall'epoca del rilascio della prima concessione del 1994, risultava del tutto preclusa a causa della mancanza di un PRG comunale (il primo PUC risulta, infatti, approvato soltanto nel 2005), ciò con le conseguenti limitazioni imposte dalla già citata L.R. n. 17/1982; **perdi più, in data 10.12.2003 è stata emanata la L.R. n. 21/2003 recante "Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana" che, al comma 2 dell'art. 6, in deroga alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, ha sancito l'espresso divieto di ogni mutamento di destinazione d'uso che comporta l'utilizzo a scopo abitativo;**
- ❖ quanto poi all'accertamento della conformità edilizia dello specifico appartamento al piano secondo distinto con il subalterno 4 oggetto del presente lotto, oltre alla suddetta impropria utilizzazione a scopo abitativo, in mancanza dei grafici progettuali relativi alla Concessione Edilizia n. 26/1991 (mediante cui è stata, come detto, legittimata la realizzazione del piano cantinato e del piano secondo del fabbricato ad uso artigianale/produttivo), ai sensi di quanto disposto dall'art. 9-bis del DPR n. 380/2001, si ritiene non possa che farsi riferimento alla planimetria catastale depositata con il primo accatastamento del 09.07.2004, ancora abbinata al cespite in oggetto (non essendo ad oggi intervenuta alcuna sostanziale variazione catastale), che, in mancanza di qualsivoglia grafico progettuale relativo alla predetta concessione, può essere ragionevolmente considerata alla stregua di una planimetria di *primo impianto*;
- ❖ ebbene, tra la suddetta planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi **sussistono le seguenti sostanziali difformità**, già rilevate nel paragrafo "Dati Catastali" e di seguito riportate per un più immediato riscontro:
  - l'articolazione interna dell'immobile risulta sostanzialmente difforme da quella riportata in planimetria catastale;
  - parte dell'attuale ambiente [#19] risulta ricavata dalla abusiva chiusura di una porzione del balcone prospettante a nord;
  - l'intero balcone [#15] risulta realizzato abusivamente in aggetto dall'originario perimetro dell'immobile;
  - risultano, altresì, abusivi i due ripostigli/lavanderia realizzati sul balcone prospettante a sud;
  - alcune finestre presentano, infine, una ubicazione non corrispondente a quella riportata in planimetria catastale;
- ❖ **trattasi, in maniera prevalente, di abusi consistenti nella realizzazione, in assenza di idoneo titolo edilizio, di ampliamenti di superficie e/o di volume nonché, in modo particolare per l'unità immobiliare in oggetto, nella illegittima modifica della originaria destinazione ad uso artigianale/produttivo (ciò, come rilevato, nonostante detta unità risulti censita in categoria A/2, trattandosi di improprio accatastamento);**
- ❖ va, inoltre, segnalata la sussistenza di ulteriori volumi e manufatti abusivi realizzati in corrispondenza della corte comune (riportata in catasto come *bene comune non censibile*), tra i quali, in particolare, la struttura in ferro (composta da tettoia e pedana) antistante l'immobile al piano terra (probabilmente utilizzata in passato per agevolare il carico e lo scarico delle merci), un ulteriore piccolo volume tecnico realizzato con pannelli in alluminio a ridosso del fabbricato in corrispondenza dello spigolo antistante l'ingresso, una tettoia con copertura in tegole realizzata a lato della scaletta esterna che accede al terrazzo comune al piano primo;
- ❖ **per i sopra detti abusi non risulta prospettabile né la sanatoria c.d. "ordinaria" di cui all'art. 36 del DPR 380/2001, non sussistendo l'indispensabile requisito della doppia conformità (dal momento che essi non risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, ciò soprattutto in forza di quanto inderogabilmente disposto dalla citata L.R. n. 21/2003), né la sanatoria c.d. "straordinaria" di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 ovvero all'art. 46, comma 5, DPR n. 380/2001, per la cui applicabilità, fermo rimanendo la**

sussistenza dei vincoli inderogabili, è necessario, a un tempo, che la realizzazione degli abusi sia avvenuta anteriormente al 31.03.2003 (termine ultimo per la presentazione delle istanze di condono di cui all'art. 32 del D.L. 269/2003 convertito in L. 326/2003), e che la data delle ragioni del credito più antico fatto valere nella procedura esecutiva sia anteriore al 02.10.2003 (data di entrata in vigore del predetto D.L. 269/2003 che ha ripreso in vigore il citato comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 e s.m.i.), condizione quest'ultima non soddisfatta tenuto conto che le ragioni del credito temporalmente più antiche fatte valere nell'odierna procedura esecutiva risalgono al decreto ingiuntivo emesso e pubblicato in data 09.03.2021;

- ❖ **per tali abusi, dunque, l'aggiudicatario dovrà necessariamente procedere con il ripristino dello stato dei luoghi** consistente nella integrale demolizione di tutte le porzioni abusive sopra elencate nonché in tutte le opere connesse e conseguenziali (montaggio di idoneo ponteggio, trasporto e conferimento in discarica dei materiali demoliti, opere di intonacatura e tinteggiatura, etc.) **ciò anche ai fini del ripristino della legittima destinazione ad uso artigianale/produttivo dell'unità immobiliare in parola;** unitamente ai proprietari delle ulteriori unità immobiliari ricomprese nel fabbricato, l'aggiudicatario dovrà inoltre attivarsi ai fini della demolizione e del ripristino di tutti gli ulteriori manufatti abusivi insistenti sulle parti comuni;
- ❖ si evidenzia che gli interventi di ripristino prospettati rientrano nella fattispecie degli "interventi di restauro e di risanamento conservativo" se non addirittura in quella degli "interventi di ristrutturazione edilizia" di cui all'art. 3, comma 1, lettere c) e d) del DPR n. 380/2001, subordinati a SCIA ai sensi dell'art. 22 del medesimo DPR; l'aggiudicatario dovrà, quindi, dapprima provvedere alla predisposizione di idoneo progetto delle opere a farsi da presentare agli uffici competenti (ufficio tecnico, genio civile per le opere strutturali, uffici del catasto per la rettifica della categoria catastale, etc.), previo assolvimento degli oneri amministrativi previsti.

**In definitiva, tenuto conto della complessità della questione, ai fini di una congrua determinazione del più probabile valore di mercato del bene staggito, si ritiene debba procedersi considerando l'attuale (benché impropria) utilizzazione del bene ad uso abitativo operando, al tempo stesso, una decurtazione pari al 25% del valore risultante dalla stima (corrispondente a una detrazione pari a circa 60.000,00 €), la quale può ragionevolmente ritenersi comprensiva di tutte le problematiche urbanistiche ed edilizie sopra esposte e, in particolare, del deprezzamento del bene considerato nella sua legittima destinazione ad uso artigianale/produttivo al netto delle porzioni abusive da demolire nonché dei costi dei lavori di demolizione e ripristino.**

**In detti costi sono ricomprese le spese tecniche e di allineamento catastale nonché gli oneri (anche amministrativi e sanzionatori) che potrebbero ricadere sull'aggiudicatario qualora, all'esito di eventuali accertamenti, l'ufficio tecnico comunale ritenesse opportuno ordinare l'esecuzione di ulteriori opere finalizzate al ripristino dello stato dei luoghi (anche con riferimento alle parti comuni) e al conseguimento dell'agibilità.**

Stando alle informazioni acquisite in fase di sopralluogo (cfr. allegato H-1), non risulta costituito al condominio.



La determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in oggetto verrà effettuata mediante procedimento diretto sintetico comparativo. I beni, cioè, verranno comparati ad altri immobili di analoga tipologia (abitazioni), ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante opportune decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle effettive condizioni intrinseche delle unità immobiliari pignorate (nel caso di specie avendo particolare riguardo per la parte di immobile priva di finiture e impianti) nonché di quanto emerso dalla verifica della conformità urbanistica e catastale.

Al riguardo, con riferimento a quanto già discusso nei precedenti paragrafi, si ribadisce che l'immobile in oggetto, quandanche censito in categoria catastale A2/ (abitazioni di tipo civile) ed effettivamente utilizzato come abitazione, sotto il profilo urbanistico (ossia in forza di quanto previsto nelle originarie Concessioni Edilizie) risulta destinato ad uso produttivo, e non risulta prospettabile alcuna procedura edilizia finalizzata al cambio della destinazione d'uso trattandosi di zona a rischio vulcanico dell'area vesuviana soggetta alle disposizioni di cui alla L.R. n. 21/2003 (che vieta espressamente ogni mutamento di destinazione d'uso che comporta l'utilizzo a scopo abitativo). Per tale motivo, si procederà alla valutazione venale del bene nella sua attuale utilizzazione (abitazione) operando, al contempo, una opportuna decurtazione onde tener conto di tale limitazione.

Ciò premesso, il sottoscritto ha esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

- ❖ le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare;
- ❖ le agenzie immobiliari di zona nonché il sito immobiliare.it che raggruppa i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari (appartamenti ed immobili residenziali) in vendita in zona nel periodo di riferimento.

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

- ❖ OMI (ultimi dati aggiornati al 1° semestre 2023): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* insistenti nella fascia "Centrale/CENTRO AMPLIATO" (codice zona B3) del Comune di Ottaviano in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto. Per le *abitazioni civili*, in stato conservativo "normale", il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell'intervallo da 850 a 1.300 €/mq (valore medio pari a 1.075 €/mq).
- ❖ Borsino Immobiliare (ultimi dati aggiornati al novembre 2023): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella zona "Centrale/CENTRO AMPLIATO" del Comune di Ottaviano in cui ricade il fabbricato in oggetto. Per le *abitazioni in stabili di fascia media*, il valore unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell'intervallo da 806 a 1.336 €/mq (valore medio pari a 1.071 €/mq).
- ❖ Portale immobiliare.it (dati di novembre 2023): tale portale raggruppa alcuni "prezzi di richiesta" pubblicati sul sito relativi ad analoghe unità immobiliari (appartamenti ed immobili residenziali) in vendita nel Comune di Ottaviano nel periodo di riferimento. Il prezzo medio unitario degli immobili attualmente sul mercato in tale Comune risulta pari a circa 1.100 €/mq

che, scontato di un'alea contrattuale pari al 5%, restituisce un valore medio pari a circa 1.045 €/mq.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona, etc.) dei beni in oggetto e, in modo particolare, della prossimità al centro storico cittadino, si ritiene appropriata la scelta di un **valore unitario di partenza** compreso tra quello medio (1.060 €/mq) e quello massimo (1.336 €/mq) restituito dalle quotazioni sopra riportate, e dunque pari a circa **1.200 €/mq**.

A tale valore, come premesso, vanno apportati i dovuti adeguamenti al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche (estetica, rifiniture e stato di conservazione, impianti e servizi, condizioni del fabbricato, etc.) del bene pignorato, mediante l'applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito. Il coefficiente di merito globale riferito allo specifico lotto costituito dall'appartamento al piano secondo (e, in particolare, alla parte di tale cespite che risulta rifinita e abitata) può essere determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nella seguente tabella sinottica:

	Caratteristiche	Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Edificio	Tipologia architettonica	Signorile	1,02	1,00
		Civile	1,00	
		Economica	0,98	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	0,95
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,85	
		Pessimo	0,80	
Dotazioni comuni	Aree attrezzate (piscina, etc.)	1,10	1,05	
	Corte esterna	1,05		
	Nessuna	1,00		
Unità immobiliare	Finiture	Storiche	1,05	1,00
		Signorili	1,02	
		Civili	1,00	
		Economiche	0,98	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	1,00
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,85	
		Pessimo	0,80	
	Livello di piano (senza ascensore)	Seminterrato	0,80	0,98
		Terra	0,95	
		Primo	1,00	
		Secondo	0,98	
		Terzo	0,95	
	Dotazione impiantistica	Conforme	1,00	0,95
		Da revisionare (rev. leggera)	0,98	
		Da revisionare (rev. pesante)	0,95	
Panoramicità	Panoramico di pregio	1,10	1,00	
	Panoramico	1,05		
	Doppio/ordinario	1,00		
	Su strada pubblica	0,98		
	Su cortile interno	0,95		
Orientamento prevalente	nord	0,98	1,02	
	nord-est/nord-ovest	0,99		
	est-ovest	1,00		
	sud-est/sud-ovest	1,01		
	sud	1,02		
<b>Coefficiente globale</b>				<b>0,95</b>

Si ottiene in definitiva un valore medio di mercato unitario riconducibile ai beni in parola pari a:

$$1.200 \text{ €/mq} \times 0,95 = 1.140,00 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie convenzionale del lotto in parola pari a 235 mq (cfr. par. "Consistenza"), si ottiene dunque un valore venale di partenza pari a:

$$1.140,00 \text{ €/mq} \times 235 \text{ mq} = 267.900,00 \text{ €}$$

Si ribadisce che tale valore di partenza è stato ottenuto considerando, per l'intera consistenza commerciale (pari, come detto, a 235 mq), le caratteristiche intrinseche della porzione di immobile attualmente rifinita e abitata. Motivo per il quale, onde ottenere il valore venale del bene nella effettiva situazione di fatto, è necessario procedere alla decurtazione dei costi necessari al completamento della porzione non rifinita (di superficie lorda pari a 80 mq), i quali, con buona approssimazione, possono essere stimati in circa 350 €/mq e, quindi, in complessivi 28.000,00 €.

L'effettivo valore venale di partenza risulta, dunque, pari a:

$$267.900,00 \text{ €} - 28.000,00 \text{ €} = \mathbf{239.900,00 \text{ €}}$$

Quanto alla determinazione degli ulteriori adeguamenti da apportare al valore sopra stimato, può farsi riferimento alla seguente tabella sinottica:

Adeguamento	Modalità di determinazione	Valore [€]
<b>Valore iniziale</b>	-	<b>239.900,00</b>
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendite in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, stimabile in misura pari al 5% del valore di stima.	11.995,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Come rappresentato nel par. "Regolarità edilizia", il bene pignorato risulta gravato da molteplici problematiche urbanistiche riguardanti soprattutto l'effettiva destinazione d'uso del bene e la presenza di plurime superfici e/o volumi abusivi. Ai fini di una congrua determinazione del più probabile valore di mercato si è, dunque, proceduto considerando l'attuale destinazione del bene ad uso abitativo, operando una contestuale decurtazione pari al 25% del valore risultante dalla stima, che può ritenersi ragionevolmente comprensiva di tutte le problematiche urbanistiche ed edilizie rilevate e, in particolare, del deprezzamento del bene considerato nella sua legittima destinazione ad uso artigianale/produttivo al netto delle porzioni abusive da demolire nonché dei costi dei lavori di demolizione e ripristino. In detti costi sono ricomprese le spese tecniche e di allineamento catastale nonché gli oneri che potrebbero ricadere sull'aggiudicatario qualora, all'esito di eventuali accertamenti, l'ufficio tecnico comunale ritenesse opportuno ordinare l'esecuzione di ulteriori opere finalizzate al ripristino dello stato dei luoghi (anche con riferimento alle parti comuni) e al conseguimento dell'agibilità.	59.975,00
Manutenzione e revisione degli impianti	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante specifico coefficiente correttivo, del livello della dotazione impiantistica (che necessita di un radicale intervento di revisione). Sicché in tale sede non va considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Oneri per APE	Gli immobili non risultano dotati di attestato di prestazione energetica per acquisire il quale è necessaria una spesa di 250 €.	250,00
Stato d'uso e manutenzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante i coefficienti correttivi, dello stato conservativo del fabbricato nel suo complesso e delle specifiche unità immobiliari. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Stato di possesso	L'immobile risulta occupato da terzi in forza di titolo opponibile alla procedura esecutiva. Il canone di locazione risulta congruo, motivo per il quale non si ritiene necessaria alcuna decurtazione per lo stato di possesso (cfr. par. "Stato di occupazione").	0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è già tenuto conto della sussistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui cespiti pignorati. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Spese condominiali	Non risulta costituito alcun condominio.	0,00
<b>Totale correzioni</b>	-	<b>72.220,00</b>
<b>Valore finale</b>	-	<b>167.680,00</b>



Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a 72.220,00 €.



Il più probabile valore di mercato del lotto oggetto di stima alla data della presente relazione, al netto delle decurtazioni e a seguito di arrotondamento, ammonta in definitiva a:

**Valore finale di stima (LOTTO A): € 168.000,00**



Il lotto in esame è costituito dai seguenti beni:

**Bene n. 1** – Locale commerciale al piano terra, in C.F. del Comune di Ottaviano al foglio 1, particella 1839, subalterno 2, categoria C/1 (negozi e botteghe), consistenza 322 mq, superficie catastale totale 327 mq, rendita 10.310,55 €, via Lucci snc, piano T, in parte adibito ad uffici e in parte a magazzino. Sussistono sostanziali difformità catastali e urbanistiche. Non occupato.

**Bene n. 3** – Locale deposito al piano seminterrato, in C.F. del Comune di Ottaviano al foglio 1, particella 1839, subalterno 7, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza 345 mq, superficie catastale totale 381 mq, rendita 1.175,97 €, via Lucci snc, piano S1, adibito a magazzino. Sussistono sostanziali difformità catastali e urbanistiche. Non occupato.

**Bene n. 4** – Locale deposito al piano seminterrato, in C.F. del Comune di Ottaviano al foglio 1, particella 1839, subalterno 8, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza 105 mq, superficie catastale totale 118 mq, rendita 417,56 €, via Lucci snc, piano S1, adibito a magazzino. Sussistono sostanziali difformità catastali e urbanistiche. Non occupato.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, consta della relazione notarile redatta dal notaio Francesco TAFURI in data 15.02.2023, depositata agli atti della procedura in data 13.03.2023.

La predetta certificazione risale ad un atto *inter vivos* a carattere derivativo trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento e, nella fattispecie, all'atto di compravendita per notaio Luciano PORTA del 20.07.1994, trascritto a Napoli 2 in data 11.08.1994 ai nn. 27000/20653, mediante cui la società [REDACTED] con sede in Ottaviano (poi trasformata nell'odierna società eseguita con successivo atto del 03.11.1998 per medesimo notaio PORTA, trascritto in data 25.11.1998 ai nn. 34402/25948), ha acquistato la piena proprietà (gravata da usufrutto di 1/3 a favore di soggetto terzo, consolidatosi in data 18.03.2003) dell'intero fabbricato di natura artigianale, ancora in corso di costruzione (e, quindi, privo di identificativi catastali), insistente sul suolo, anche compreso nella medesima vendita, di estensione catastale pari a 1.360 mq riportato in Catasto Terreni al foglio 1, particella 201 (poi divenuta particella 1893 con l'inserimento in mappa del fabbricato).

Al fine di verificare la provenienza dei cespiti pignorati, anche in considerazione delle variazioni catastali intervenute nel tempo, lo scrivente ha comunque provveduto ad acquisire copia dei predetti titoli con i relativi allegati, il tutto come analiticamente rappresentato nello specifico paragrafo "Provenienze Ventennali".

Quanto ai dati catastali, nella certificazione notarile risultano correttamente individuati gli identificativi dei beni oggetto di pignoramento in essere alla data del pignoramento medesimo.

Lo scrivente ha, inoltre, provveduto ad acquisire la visura camerale della società eseguita riprodotta per un diretto riscontro in allegato F-1.

## TITOLARITÀ

---

Alla data della notifica del pignoramento immobiliare (14.12.2022) e della relativa trascrizione (19.01.2023), le unità immobiliari costituenti il lotto in esame risultavano nella titolarità del seguente soggetto:

- [REDACTED] **(piena ed intera proprietà)**  
Codice fiscale: [REDACTED]  
con sede legale in San Giuseppe Vesuviano (NA)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] **(piena ed intera proprietà)**

## CONFINI

---

**Bene n. 1** – Il locale commerciale al piano terra, in C.F. del Comune di Ottaviano al foglio 1, particella 1839, subalterno 2, confina con terrapieno, corte comune, vano scala e proprietà aliena insistente sulle particelle 193 e 1993.

**Bene n. 3** – Il locale deposito al piano seminterrato, in C.F. del Comune di Ottaviano al foglio 1, particella 1839, subalterno 7, confina con terrapieno, locale distinto con il subalterno 8 di proprietà dell'esecutata (anch'esso facente parte del presente lotto), rampa di accesso dalla corte comune.

**Bene n. 4** – Il locale deposito al piano seminterrato, in C.F. del Comune di Ottaviano al foglio 1, particella 1839, subalterno 8, confina con terrapieno, locale distinto con il subalterno 7 di proprietà dell'esecutata, vano scala.

## CONSISTENZA

Al fine di consentire, nei paragrafi che seguono, il calcolo del presumibile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, verrà considerata quale principale unità di misura dei beni la superficie commerciale (parametro utilizzato nella compravendite) determinata secondo i criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche dei beni oggetto di valutazione.

Per il computo della superficie commerciale vanno di regola considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100%) e perimetrali (valutate al 100%, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue, valutate al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm), comunemente chiamata "superficie coperta lorda";
- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento" (nel caso in esame non presenti);
- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali locali deposito collegati ai vani principali, cantinole non collegate ai vani principali, etc., comunemente chiamate "superfici vani accessori" (nel caso in esame non presenti).

Ciò premesso, con riferimento alla numerazione esemplificativa riportata nella tavola in allegato B-4 (nel seguito, per ogni ambiente, verrà riportato l'identificativo numerico indicato nella tavola tra parentesi quadre [#n]), si riporta di seguito una tabella di sintesi recante, per ciascuno degli ambienti individuati, l'indicazione del subalterno, il piano, l'attuale utilizzazione (zona uffici e magazzino), la superficie utile, la superficie lorda, il coefficiente di incidenza (sempre pari a 1,00 in previsione di una differenziazione del valore di mercato unitario per destinazione e piano) e la superficie commerciale.

Sub	Piano	Ambiente	Attuale utilizzazione	Superficie utile	Superficie lorda	Coefficiente di incidenza	Superficie commerciale
		-	-	[mq]	[mq]		[mq]
2	T	#1	zona uffici	4,10	4,70	1,00	4,70
		#2	zona uffici	18,90	20,70	1,00	20,70
		#3	zona uffici	6,30	8,00	1,00	8,00
		#4	zona uffici	39,10	42,50	1,00	42,50
		#5	zona uffici	15,60	17,40	1,00	17,40
		#6	zona uffici	11,70	14,30	1,00	14,30
		#7	zona uffici	25,70	28,80	1,00	28,80
		#8	zona uffici	3,40	4,10	1,00	4,10
		#9	zona uffici	21,90	26,40	1,00	26,40
		#10	magazzino	250,50	271,90	1,00	271,90
		#11	magazzino	22,70	25,40	1,00	25,40
		#12	magazzino	21,30	25,10	1,00	25,10
		#13	magazzino	53,40	57,60	1,00	57,60
7	S1	#14	magazzino	86,10	96,30	1,00	96,30
		#15	magazzino	14,10	15,80	1,00	15,80
		#16	magazzino	10,90	12,60	1,00	12,60
		#17	magazzino	4,60	5,20	1,00	5,20
		#18	magazzino	96,40	102,20	1,00	102,20
8	S1	#19	magazzino	78,70	87,40	1,00	87,40
		#20	magazzino	30,40	36,20	1,00	36,20
7	S1	#21	magazzino	19,80	24,90	1,00	24,90
		#22	magazzino	153,20	169,30	1,00	169,30
TOTALE	T	-	zona uffici	146,70	166,90	1,00	167,00
	T	-	magazzino	347,90	380,00	1,00	380,00
	S1	-	magazzino	494,20	549,90	1,00	550,00

La consistenza commerciale del lotto oggetto di valutazione riferita allo stato attuale dei luoghi differenziati per destinazione e piano (in previsione della diversificazione del valore di mercato unitario che verrà proposta nel par. "Stima"), risulta, dunque, pari a:

- zona uffici al piano terra: 167 mq
- magazzino al piano terra: 380 mq
- magazzino al piano interrato: 550 mq

Al riguardo si precisa che tale consistenza commerciale, come detto, riferita allo stato attuale dei luoghi, è viziata dalla presenza di alcune porzioni abusive, questione sulla quale si tornerà nello specifico paragrafo relativo alla verifica della conformità urbanistica dei beni (cfr. par. "Regolarità edilizia").

Si precisa inoltre che, quanto alla corte esterna e agli altri parti in comune con le ulteriori unità che compongono il fabbricato (cfr. par. "Parti Comuni"), più che considerarne un contributo teorico in termini superficiali, si è ritenuto opportuno tenerne conto direttamente nell'ambito del procedimento di stima mediante l'introduzione di uno specifico coefficiente di merito (cfr. par. "Stima").

Va, infine, riferito che gli immobili oggetto del presente lotto risultano pignorati per intero e non risultano comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Di seguito, per ciascuna delle unità immobiliari costituenti il lotto in esame, si riportano schematicamente le principali variazioni catastali intervenute a far data dalla rispettiva costituzione così come desumibili dalle visure catastali (cfr. allegato A-1).

### **Bene n. 1 – Locale commerciale al piano terra, in C.F. al foglio 1, p.lla 1839, subalterno 2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dalla data di costituzione del 09.07.2004 ad oggi	<p>[REDACTED]</p> <p>sede in SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA), C.F. [REDACTED], proprietà per 1000/1000.</p>	<p><b>Catasto Fabbricati</b>  <b>Fg. 1, Part. 1839, Sub. 2</b>                      Categoria C/1, Cl. 5,                      Consistenza 322 mq                      Superficie catastale totale 327 mq                      Rendita 10.310,55 €                      Piano T</p>

### **Bene n. 3 – Locale deposito al piano seminterrato, in C.F. al foglio 1, p.lla 1839, subalterno 7**

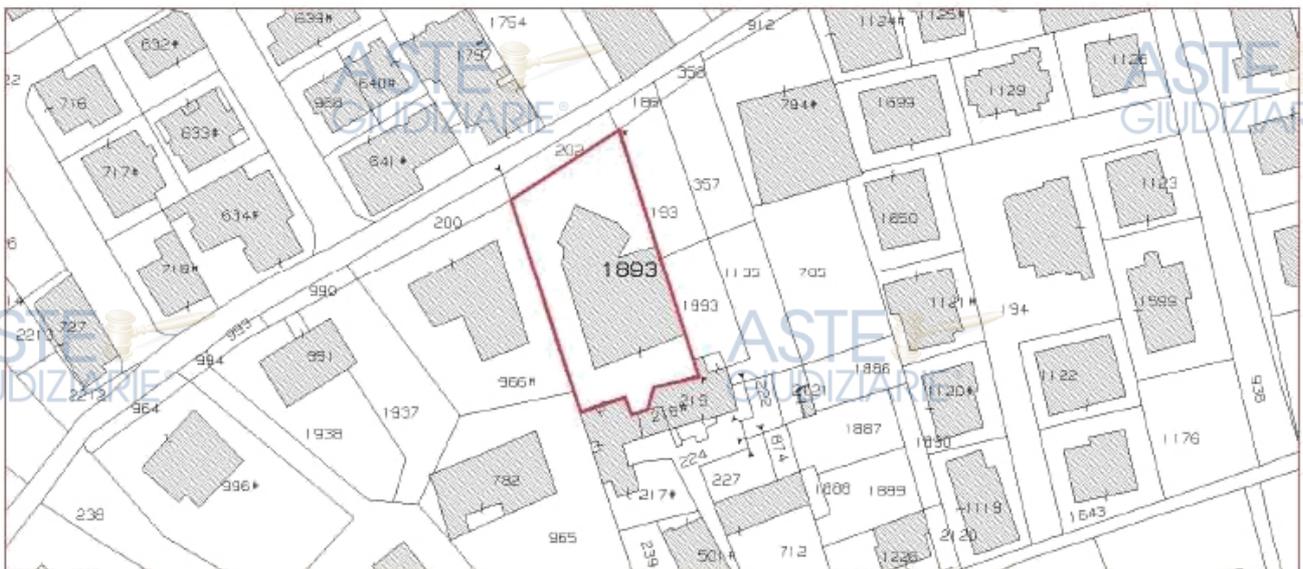
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dalla data di costituzione del 09.07.2004 al 24.05.2019	<p>[REDACTED]</p> <p>sede in SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA), C.F. [REDACTED], proprietà per 1000/1000.</p>	<p><b>Catasto Fabbricati</b>  <b>Fg. 1, Part. 1839, Sub. 5</b>                      Categoria C/2, Cl. 2                      Consistenza 208 mq                      Superficie catastale totale 232 mq                      Rendita 708,99 €                      Piano S1</p> <p><b>Catasto Fabbricati</b>  <b>Fg. 1, Part. 1839, Sub. 6</b>                      Categoria C/6, Cl. 2                      Consistenza 299 mq                      Superficie catastale totale 326 mq                      Rendita 756,66 €                      Piano S1</p>
Dal 24.05.2019 (variazione per divisione, fusione e cambio di destinazione) ad oggi	<p>[REDACTED]</p> <p>sede in SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA), C.F. [REDACTED], proprietà per 1000/1000.</p>	<p><b>Catasto Fabbricati</b>  <b>Fg. 1, Part. 1839, Sub. 7</b>                      Categoria C/2, Cl. 2                      Consistenza 345 mq                      Superficie catastale totale 381 mq                      Rendita 1.175,97 €                      Piano S1</p>

**Bene n. 4 - Locale deposito al piano seminterrato, in C.F. al foglio 1, p.lla 1839, subalterno 8**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dalla data di costituzione del 09.07.2004 al 24.05.2019	██████████ sede in SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA), C.F. ██████████ proprietà per 1000/1000.	<b>Catasto Fabbricati</b> <b>Fg. 1, Part. 1839, Sub. 5</b> Categoria C/2, Cl. 2 Consistenza 208 mq Superficie catastale totale 232 mq Rendita 708,99 € Piano S1  <b>Catasto Fabbricati</b> <b>Fg. 1, Part. 1839, Sub. 6</b> Categoria C/6, Cl. 2 Consistenza 299 mq Superficie catastale totale 326 mq Rendita 756,66 € Piano S1
Dal 24.05.2019 (variazione per divisione, fusione e cambio di destinazione) ad oggi	██████████ sede in SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA), C.F. ██████████ proprietà per 1000/1000.	<b>Catasto Fabbricati</b> <b>Fg. 1, Part. 1839, Sub. 8</b> Categoria C/2, Cl. 3 Consistenza 105 mq Superficie catastale totale 118 mq Rendita 417,56 € Piano S1

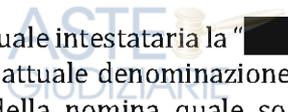
I dati catastali identificativi degli immobili in oggetto riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, sicché essi risultano corretti ed idonei ai fini dell'esatta identificazione dei beni staggiti. A far data dal pignoramento non risultano, inoltre, intervenute, eventuali modifiche dei summenzionati identificativi catastali.

Dall'estratto di mappa catastale e dalle visure del terreno costituente l'area di sedime (cfr. allegato A-4) si desume che il fabbricato in cui ricadono le unità immobiliari pignorate, in uno alla corte esterna comune, insiste sul suolo in C.T. del Comune di Ottaviano (NA) al foglio 1, particella 1893, *ente urbano*, di are 13.60 (1.360 mq), derivante da Tipo Mappale del 14.06.2004 (protocollo n. 245390/2004) mediante cui si è proceduto all'inserimento in mappa dell'edificio previa soppressione della originaria particella 201, di qualità *vigneto* e consistenza (pari a quella attuale) di are 13.60, derivante da impianto meccanografico del 02.01.1975.





Va, infine, precisato che nelle visure catastali è riportata quale intestataria la " [redacted] in luogo della esatta attuale denominazione [redacted] variata per effetto della nomina quale socia accomandataria di [redacted] nata a [redacted] x x x, avvenuta con atto del 31.03.2020 iscritto in data 10.04.2020 (cfr. visura camerale in allegato F-1).



Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	1	1839	2	-	C/1	5	322 mq	Totale 327 mq	10.310,55 €	T
-	1	1839	7	-	C/2	2	345 mq	Totale 381 mq	1.175,97 €	S1
-	1	1839	8	-	C/2	3	105 mq	Totale 118 mq	417,56 €	S1

**Corrispondenza catastale**

Sussiste conformità tra gli attuali identificativi catastali dei beni e quelli contenuti nell'atto di pignoramento.

Quanto alla verifica della corrispondenza tra la descrizione dei beni contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, va riferito che sia l'atto di trasformazione societaria del 03.11.1998 che il più remoto atto di compravendita del 20.07.1994 (cfr. paragrafo "Provenienze Ventennali") si riferiscono al fabbricato ancora in corso di costruzione, dunque non accatastato, insistente sul suolo all'epoca distinto con la particella 201 del foglio 1 (poi variata nell'odierna particella 1893 come già riferito nel precedente paragrafo). Le odierne unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano costituite solo a valle del completamento del fabbricato (la costituzione catastale dei cespiti è avvenuta, come detto, in data 09.07.2004) ossia in epoca successiva ai succitati titoli di provenienza.

Tra le planimetrie catastali abbinata ai beni pignorati distinti con i subalterni 2, 7 e 8 (la prima depositata contestualmente alla costituzione del bene in data 09.07.2004, le altre due depositate contestualmente alla variazione del 24.05.2019 per fusione, divisione e cambio di destinazione degli originari subalterni 5 e 6), e lo stato attuale dei luoghi va, invece, segnalata la sussistenza delle seguenti **differenze sostanziali** (graficamente rappresentate nella tavola all'uopo predisposta in allegato B-5):

- l'articolazione interna degli immobili risulta sostanzialmente difforme da quella riportata nelle planimetrie catastali;
- a differenza di quanto riportato nelle planimetrie catastali non è presente alcuna parete di separazione fisica tra i subalterni 7 e 8, i quali risultano di fatto fusi a formare un unico volume;
- gli attuali ambienti [#15] [#16] [#17] nonché parte dell'attuale ambiente [#14], afferenti al subalterno 7, risultano ricavati dalla (abusiva) chiusura di una porzione della rampa di accesso sviluppantesi dalla corte comune così come rappresentata nella planimetria catastale.

Trattasi di discrasie analoghe o, comunque, riconducibili a quelle sussistenti anche sotto il profilo urbanistico, motivo per il quale, anche per quanto concerne la necessità di provvedere ad eventuali rettifiche catastali, si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".

Le parti comuni alle unità immobiliari ricomprese nel fabbricato in esame (e, dunque, ai lotti prospettati), in mancanza di diverse pattuizioni, sono quelle previste dall'art. 1117 del Codice Civile, ciò con particolare riferimento al lastrico solare con il piccolo volume su di esso insistente (non accatastato), nonché al vano scala, alla corte esterna e al terrazzo al piano primo (porzioni immobiliari già catastalmente distinte con il subalterno 1, *bene comune non censibile*, per il cui dettaglio si rimanda alla consultazione dell'elaborato planimetrico catastale riprodotto in allegato A-2).

Quanto, in particolare, al terrazzo comune al piano primo, si ritiene opportuno precisare che, stando a quanto riportato nell'elaborato planimetrico catastale, trattasi di porzione della più ampia terrazza posta a sud del fabbricato, in parte di esclusiva proprietà del subalterno 3 (ossia dell'appartamento al piano primo non oggetto dell'odierna procedura) e in parte comune a tutte le unità comprese nel fabbricato, avente accesso, oltre che da detto subalterno 3, anche da una scala addossata al fianco ovest dell'edificio insistente sulla corte esterna.

Gli identificativi catastali degli immobili pignorati non includono porzioni aliene. Gli immobili contigui, inoltre, non risultano fusi sul piano fisico con quelli pignorati.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Sul cespite pignorato non risultano sussistere vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

Non risultano, inoltre, sussistere servitù, diritti demaniali, censi, livelli o usi civici.

Per completezza si ritiene opportuno precisare che il tratto stradale di via Lucci confinante con il suolo sul quale insiste il fabbricato in esame, ossia posto a nord della particella 1893 (già 201), risulta censito con la particella 202, la quale risulta catastalmente intestata a soggetti terzi (di cui non è riportato né luogo né data di nascita né codice fiscale) quali livellari e concedenti.

Con ogni probabilità trattasi di remota e non più attuale intestazione catastale derivante dal frazionamento dei terreni sui quali è stata realizzata la strada e dal mancato perfezionamento, almeno sotto il profilo catastale, della relativa procedura di esproprio (diversamente il transito su tale particella 202 dovrebbe essere legittimato con la costituzione di una servitù di passaggio, non menzionata nei titoli di provenienza acquisiti né altrimenti desumibile dall'ispezione ipotecaria all'uopo effettuata anche su tali particelle di terreno, cfr. allegato G-1).

Si segnala, infine, che i locali al piano seminterrato sono attraversati da diverse colonne pluviali e fecali provenienti dalle unità immobiliari ubicate ai piani superiori. Trattasi evidentemente di servitù apparenti gravanti di fatto (seppure in assenza di specifici atti costitutivi) sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le unità immobiliari pignorate afferiscono ad un fabbricato con antistante corte esterna ubicato nel Comune di Ottaviano (NA) alla via Lucci snc (da alcuni documenti parrebbero desumersi i numeri civici 25/26 quandanche detta strada, almeno nel tratto interessato dagli immobili in oggetto, manchi di targhette identificative dei civici).

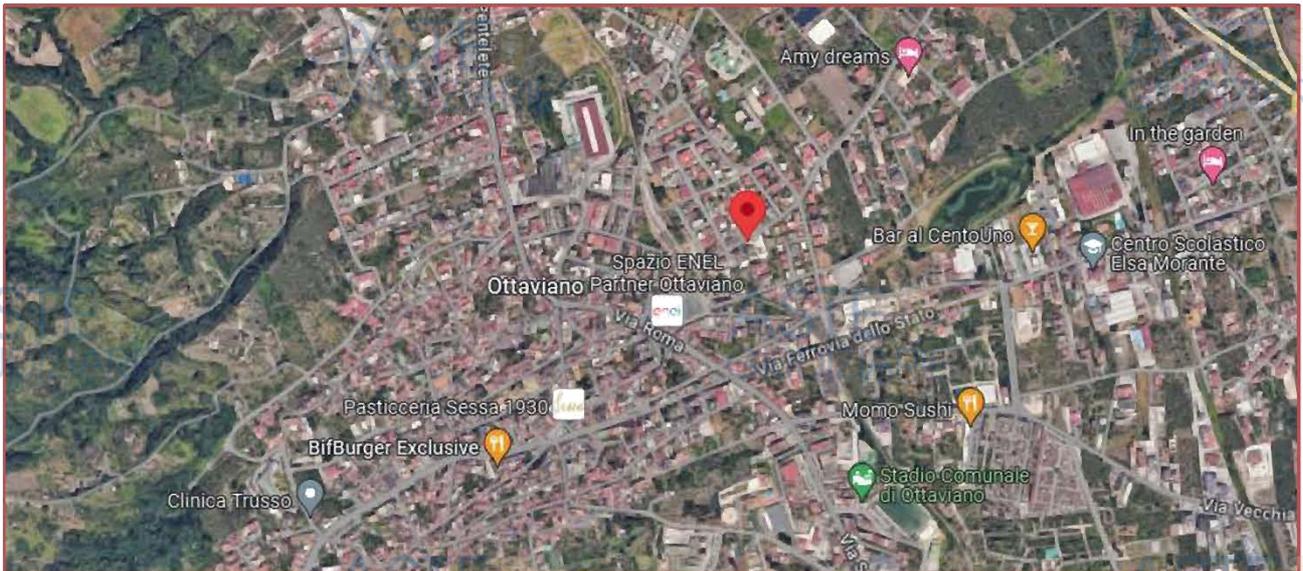


FIGURA 6. INQUADRAMENTO TERRITORIALE.

Trattasi di un'area prossima al centro cittadino del Comune di Ottaviano, ricadente nella fascia OMI denominata "Centro ampliato", avente carattere prevalentemente residenziale con presenza di attività commerciali e produttive.

L'edificio, realizzato tra la fine degli anni '90 e i primi anni del duemila, presenta una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi. Esso è costituito da tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo) e un piano seminterrato, tra essi collegati mediante una scala interna, il tutto prospettante a nord, ovest e sud su una corte esterna, la quale trae accesso a nord da via Lucci per mezzo di due ampi cancelli ad apertura scorrevole. Tale corte esterna risulta pavimentata, articolata su più livelli (dalla quota del piano seminterrato fino a quella del piano primo) e dotata di recinzione perimetrale (muretto con soprastante ringhiera metallica) lungo i lati liberi (ovvero non già delimitati da parti del medesimo fabbricato o dei fabbricati limitrofi insistenti sul confine).



FIGURA 7. INGRESSO DA VIA LUCCI E CORTE ESTERNA.

Il fabbricato risulta esternamente intonacato e tinteggiato, il tutto in condizioni manutentive complessivamente **discrete**, essendo rilevabili in più punti (in modo particolare in corrispondenza dei sottobalconi) evidenti ammaloramenti degli intonaci e della tinteggiatura.

Il lastrico solare, dotato di parapetto continuo, risulta accessibile dal vano scala interno e presenta un rivestimento in guaina bituminosa pure in discreto stato conservativo. Sul lastrico è presente un piccolo volume (accessibile dal pianerottolo di smonto della scala) che, stando a quanto riportato nel progetto allegato all'istanza di condono (di cui si dirà nei successivi paragrafi) dovrebbe risultare adibito a stenditoio.

Il vano scala, non dotato di impianto ascensore, trae accesso dal prospetto ovest dell'edificio per mezzo di un portone in ferro con riquadri in vetro e presenta scale e pianerottoli rivestiti in marmo.

Quanto alle specifiche unità immobiliari costituenti il lotto in esame, con riferimento alla numerazione esemplificativa riportata nella tavola grafica in allegato B-4 (nel seguito, per ogni ambiente, verrà riportato l'identificativo numerico indicato nella tavola tra parentesi quadre [#n], mentre per la superficie netta e lorda e i rispettivi coefficienti di incidenza si rimanda alla tabella già data nel paragrafo "Consistenza") ed ai rilievi fotografici in allegato C-2, è possibile rendere la seguente sintetica descrizione.

L'unità immobiliare distinta con il subalterno 2 consta di un locale commerciale al piano terra catastalmente censito in categoria C/1 (negozi e botteghe), di consistenza commerciale complessiva (determinata nell'attuale stato di fatto) pari a 547 mq, di cui 167 mq adibiti a zona uffici e 380 mq adibiti a magazzino. Detta unità trae accesso sia dal vano scala che dalla corte esterna per mezzo di ulteriori tre ingressi indipendenti (uno sul lato ovest in prossimità della scala esterna che accede al terrazzo comune al piano primo, gli altri due sul lato nord di fronte ai cancelli di ingresso da via Lucci).

La zona uffici (ambienti da [#1] a [#9]) risulta articolata in due piccoli ambienti di ingresso/disimpegno, ampio ambiente centrale (dotato di vano per l'alloggiamento di un montacarichi collegato al sottostante locale magazzino distinto con il subalterno 8), cinque camere adibite ad uffici (alcune collegate tra loro) e un bagno. La zona magazzino (ambienti da [#10] a [#13]) risulta articolata in quattro ambienti (alcuni già adibiti a celle frigo per la conservazione degli alimenti), di cui quello di maggiori dimensioni posto a sud. L'altezza interna, al netto delle controsoffittature ove presenti, misura all'incirca 2,80 m.

Quanto alle finiture di tale porzione immobiliare, in complessivo **mediocre** stato conservativo (dovendosi segnalare la presenza di diffusi ammaloramenti e infiltrazioni) è possibile riferire quanto segue: la pavimentazione è in piastrelle di gres o marmo a seconda degli ambienti, il bagno presenta un rivestimento in piastrelle; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, alcuni ambienti (quelli adibiti in passato a celle frigo e alla conservazione degli alimenti) presentano pannelli di coibentazione; il soffitto è tinteggiato, alcune porzioni presentano una controsoffittatura in cartongesso; le porte sono in PVC e/o alluminio, le celle frigo presentano portelloni scorrevoli; gli infissi interni sono in PVC e o/alluminio, alcune finestre sono dotate di grate di protezione in ferro.

Quanto agli impianti, tutto allo stato fuori uso e privi di allacci alla rete di fornitura, è possibile riferire quanto segue: l'impianto elettrico è realizzato parte sottotraccia e parte in canalina; l'impianto idrico è sottotraccia con predisposizione di boiler elettrico per la produzione di acqua calda (non presente); alcuni ambienti della zona uffici sono dotati di unità di condizionamento dell'aria (split con motori esterni); le acque reflue vengono convogliate in un pozzo a tenuta, posto nella corte comune e unico per tutte le unità ricomprese nel fabbricato, non essendovi allaccio alla fognatura comunale.



FIGURA 8. IMMOBILE SUBALTERNO 2.

Le unità immobiliari distinte con i subalterni 7 e 8 constano di due locali deposito (tra loro fusi non essendovi pareti di separazione) al piano seminterrato (quandanche vada segnalato che la maggior parte dei locali risulta in realtà del tutto interrata e priva di finestre), catastalmente censiti in categoria C/2 (magazzini e depositi), di consistenza commerciale complessiva (determinata nell'attuale stato di fatto) pari a 550 mq. Detta porzione immobiliare trae accesso sia dal vano scala che dalla corte esterna per mezzo di una rampa carrabile realizzata a ridosso del fianco est del fabbricato.

L'ingresso dalla rampa accede ad un ambiente di carico/scarico [#14] sul quale prospettano un piccolo ufficio [#15] con attiguo ripostiglio [#16] e un bagno [#17] (realizzati perlopiù con pareti di separazione in PVC). Dal primo ambiente si accede poi ai volumi adibiti a deposito (da [#18] a [#22]), in parte attrezzati come celle frigo per la conservazione degli alimenti (l'ambiente [#19] risulta dotato di vano per l'alloggiamento di un montacarichi collegato al soprastante locale commerciale distinto con il subalterno 2). L'altezza interna varia da 2,70 a 3,20 m circa.

Quanto alle finiture di tale porzione immobiliare, in complessivo **mediocre** stato conservativo (dovendosi segnalare la presenza di diffusi ammaloramenti e infiltrazioni) è possibile riferire quanto segue: la pavimentazione è in battuto di cemento, piastrelle di gres o marmo a seconda degli ambienti, il bagno presenta un rivestimento in piastrelle; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, la maggior parte degli ambienti presenta pannelli di coibentazione; il soffitto è tinteggiato; le porte sono in PVC e/o alluminio, le celle frigo presentano appositi portelloni; gli infissi interni sono in PVC e o/ alluminio, alcuni finestroni sono dotati di grate di protezione in ferro.

Quanto agli impianti, tutto allo stato fuori uso e privi di allacci alla rete di fornitura, è possibile riferire quanto segue: l'impianto elettrico è realizzato parte sottotraccia e parte in canalina; l'impianto idrico è sottotraccia; le acque reflue vengono convogliate in un pozzo a tenuta, posto nella corte comune e unico per tutte le unità ricomprese nel fabbricato, non essendovi allaccio alla fognatura comunale.



FIGURA 9. IMMOBILI SUBALTERNI 7 E 8.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

In merito alla conformità normativa degli impianti va rilevato che non è risultato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è unicamente proceduto ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro della effettiva conformità impiantistica dell'unità immobiliare. Ad ogni modo, anche a seguito di quanto rilevato nel corso del sopralluogo, ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/08), della separazione delle reti di fornitura tra i diversi immobili e della regolarizzazione degli scarichi, si reputa necessario uno specifico intervento di revisione (circostanza di cui si terrà conto operando una opportuna decurtazione del valore di stima mediante l'introduzione di un apposito coefficiente di merito, cfr. par. "Stima").

L'unità immobiliare distinta con il subalterno 2, catastalmente destinata a negozio, non risulta, inoltre, essere dotata di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale è necessaria una spesa aggiuntiva stimabile in circa 250,00 € (per i subalterni 7 e 8, destinati a deposito, l'attestato non è, invece, necessario).

All'atto del sopralluogo effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 7 giugno 2023 (cfr. verbale di accesso in allegato H-1), gli immobili in oggetto, distinti in C.F. del Comune di Ottaviano al foglio 1, particella 1839, subalterno 2, 7 e 8, risultavano non occupati e privi di allaccio alla rete di fornitura dell'energia elettrica.

Va però segnalato che l'Ufficio Territoriale di Nola dell'Agenzia delle Entrate, a seguito di richiesta formulata dallo scrivente, ha comunicato che per il nominativo della società esecutata [REDACTED] risultano registrati n. 6 contratti di locazione (in essere e scaduti), di cui n. 2 contratti rispettivamente riferiti al subalterno 3 (non oggetto della presente procedura) e al subalterno 4 (già menzionato per il lotto A), n. 1 contratto scaduto relativo al subalterno 2, e i restanti n. 3 contratti aventi i seguenti riferimenti (cfr. allegato H-3):

- contratto di locazione per immobile ad uso commerciale sottoscritto in data 31.12.2016 (estremi della registrazione non noti) con la società "[REDACTED]", con sede in San Giuseppe Vesuviano (NA), C.F. [REDACTED], di durata pari a 6 anni dal 01.01.2017 al 31.12.2023 con tacito rinnovo per ulteriori anni 6, canone di locazione pari a 36.000,00 €/anno, avente ad oggetto "il capannone industriale di mq. 2000 circa, con palazzina uffici e cortile recintato, sita in Ottaviano alla via Lucci 26" (non risultano specificati gli identificativi catastali);
- contratto di locazione commerciale sottoscritto in data 05.03.2020 (estremi della registrazione non noti) con la società "[REDACTED]", con sede in Mugnano del Cardinale (AV), C.F. [REDACTED] di durata pari a 6 anni dal 05.03.2020 al 04.03.2026 con tacito rinnovo per ulteriori anni 6, canone di locazione pari a 12.000,00 €/anno, avente ad oggetto "l'immobile, da adibirsi ad uso commerciale, sito in Ottaviano (NA) alla via Lucci n. 26, distinto al NCEU del Comune di Ottaviano al foglio 1, particella 1839, sub. 7, categoria catastale C/2, classe 2, rendita catastale Euro 1.175,97" (identificativi catastali effettivamente corrispondenti a quelli del subalterno 7);
- contratto di locazione commerciale sottoscritto in data 20.06.2020 (estremi della registrazione non noti) con la società "[REDACTED]" con sede in Mugnano del Cardinale (AV), C.F. [REDACTED], di durata pari a 6 anni dal 20.06.2020 al 19.06.2026 con tacito rinnovo per ulteriori anni 6, canone di locazione pari a 18.000,00 €/anno, avente ad oggetto "l'immobile, da adibirsi ad uso commerciale, sito in Ottaviano (NA) alla via Lucci n. 26, distinto al NCEU del Comune di Ottaviano al foglio 1, particella 1839, sub. 2, categoria catastale C/1, classe 5, rendita catastale Euro 10.310,55 e al foglio 1, particella 1839, sub. 8, categoria catastale C/2, classe 2, rendita catastale Euro 357,90" (identificativi catastali effettivamente corrispondenti a quelli dei subalterni 2 e 8, a meno della classe e della rendita del subalterno 8 variati d'ufficio in data 13.05.2020).

Lo scrivente ha richiesto al suddetto Ufficio Territoriale la specifica degli estremi della registrazione dei suddetti contratti (ciò anche al fine di desumerne l'eventuale disdetta), tuttavia ad oggi tale richiesta ancora non risulta riscontrata dall'Ente (lo scrivente si riserva di darne tempestiva comunicazione al custode giudiziario per ogni conseguenziale provvedimento).

PROVENIENZE VENTENNALI

Nel seguito, sulla scorta dei titoli di provenienza acquisiti (cfr. allegato E), si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni a detta trascrizione:

- ❖ con atto di compravendita per notaio Luciano PORTA del 20.07.1994, repertorio n. 13637, raccolta n. 1644, trascritto a Napoli 2 in data 11.08.1994 ai nn. 27000/20653 (cfr. allegato E-1), la società [REDACTED] con sede in Ottaviano, C.F. [REDACTED], ha acquistato dalla società [REDACTED] con sede in Ottaviano, C.F. [REDACTED], la proprietà (gravata da usufrutto di 1/3 a favore di [REDACTED], nata a Ottaviano il 17.04.1921, successivamente consolidatosi in data 18.03.2003 a seguito del suo decesso) l'intero fabbricato di natura artigianale ancora in corso di costruzione, composto da piano cantinato, piano terra, piano primo e piano secondo, non ancora riportato in Catasto, insistente sul suolo, anche compreso nella vendita, dell'estensione catastale di 1.360 mq, riportato in Catasto Terreni al foglio 1, particella 201 (successivamente variata nella odierna particella 1893, di pari consistenza, con il Tipo Mappale del 14.06.2004 mediante cui si è provveduto all'accatastamento e all'inserimento in mappa dell'intero fabbricato, cfr. par. "Cronistoria Dati Catastali");
- ❖ con atto di trasformazione di società per notaio Luciano PORTA del 03.11.1998, repertorio n. 24403, raccolta n. 3621, trascritto a Napoli 2 in data 25.11.1998 ai nn. 34402/25948 (cfr. allegato E-2), la sopra generalizzata società [REDACTED] è stata trasformata nella società [REDACTED] (socio accomandatario [REDACTED], nata a Palma Campania il 06.03.1955), con sede in San Giuseppe Vesuviano, C.F. [REDACTED], con apporto del fabbricato in corso di costruzione e del suolo dell'estensione catastale di 1.360 mq, il tutto riportato in Catasto Terreni al foglio 1, particella 201 (come detto successivamente variata nella odierna particella 1893, di pari consistenza, con il Tipo Mappale del 14.06.2004 mediante cui si è provveduto all'accatastamento e all'inserimento in mappa dell'intero fabbricato, cfr. par. "Cronistoria Dati Catastali").

Di seguito si riporta una tabella sinottica con il quadro della sopra esposta provenienza ventennale.

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 20.07.1994 al 03.11.1998	[REDACTED] con sede in Ottaviano, C.F. [REDACTED] (intera proprietà del fabbricato cui afferiscono in beni pignorati, gravata da usufrutto di 1/3 a favore di [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] consolidatosi in data 18.03.2003 a seguito del suo decesso).	<b>Atto di compravendita</b>			
		Notaio L. PORTA	20.07.1994	13637	1644
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	11.08.1994	27000	20653
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Napoli	02.08.1994	3370/2V	-		
Dal 03.11.1998 ad oggi	[REDACTED] con sede in San Giuseppe Vesuviano, C.F. [REDACTED] (intera proprietà del fabbricato cui afferiscono in beni pignorati, gravata da usufrutto di 1/3 a favore di [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] consolidatosi in data 18.03.2003 a seguito del suo decesso).	<b>Atto di trasformazione di società</b>			
		Notaio L. PORTA	03.11.1998	24403	3621
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	25.11.1998	34402	25948
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Napoli	20.11.1998	21002/A	-		



Per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di pignoramento sussiste, dunque, continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.



Si rileva che, con atto del 31.03.2020, iscritto presso il Registro delle Imprese della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Napoli in data 10.04.2020 (cfr. allegato F-1), è stata nominata socio accomandatario [REDACTED], nata a Napoli il 18.10.1979, con conseguente variazione della denominazione della società in "[REDACTED]

Si segnala, inoltre, che la predetta società "[REDACTED]" è attualmente in liquidazione giudiziaria (con decreto del Tribunale di Nola del 29.09.2022, iscritto presso il Registro delle Imprese in data 11.10.2022, è stata nominata quale liquidatore giudiziario la dott.ssa Giuseppina CICCARELLI, nata a Pomigliano D'Arco il 11.08.1974).



Dalla certificazione notarile in atti prodotta dal creditore procedente (redatta dal notaio Francesco TAFURI in data 15.02.2023, depositata agli atti della procedura in data 13.03.2023) si desume il seguente elenco di formalità pregiudizievoli (con esclusione di quelle cancellate e/o non rinnovate nel ventennio), integrato dallo scrivente alla luce dell'ispezione ipotecaria all'uopo effettuata sia per nominativo (utilizzando la denominazione della società esecutata) che per unità immobiliari (C.F. del Comune di Ottaviano, foglio 1, particella 1839, subalterni 2, 4, 7 e 8 nonché particelle in C.T. foglio 1, particella 1893 e originaria particella 201).

In allegato G-1 e G-2 alla relazione si riportano rispettivamente gli elenchi delle formalità risultanti da ciascuna ispezione e le relative note di iscrizione/trascrizione.

#### **Iscrizioni**

- ❖ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di cambiali, nascente da atto per notaio Gianmario ANGELINO del 02.10.2018, repertorio 20952/16411, iscritta a Napoli 2 il 09.10.2018 ai nn. 45132/6422, per euro 156.000,00 (capitale euro 156.000,00), a favore (quale creditore ipotecario) di [REDACTED], nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], contro (quale terzo datore di ipoteca) la [REDACTED], con sede in San Giuseppe Vesuviano NA), C.F. [REDACTED], e contro (quale debitore non datore di ipoteca) [REDACTED], nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], C.F. [REDACTED] gravante sulla piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare in Catasto Fabbricati del Comune di Ottaviano al foglio 1, particella 1839, subalterno 3 (stralciata dall'odierna procedura).
- ❖ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione di ipoteca volontaria, nascente da atto per notaio Marco DE CIUTTIIS del 31.03.2020, repertorio 2656/2054, iscritta a Napoli 2 il 07.04.2020 ai nn. 13453/1815, per euro 434.000,00 (capitale euro 434.000,00), a favore (quale creditore ipotecario) di [REDACTED] nato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], contro (quale debitore ipotecario) la [REDACTED] con sede in San Giuseppe Vesuviano NA), C.F. [REDACTED] gravante sulla piena ed intera proprietà delle unità immobiliari in Catasto Fabbricati del Comune di Ottaviano al foglio 1, particella 1839, subalterni 2, 3, 4, 7 e 8.
- ❖ **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo, nascente da atto giudiziario del Tribunale di Napoli rep. 2944 del 02.03.2022, iscritta a Napoli 2 il 11.04.2022 ai nn. 17300/2362, per euro 210.000,00 (capitale euro 168.988,97), a favore di [REDACTED] con sede in Napoli, C.F. [REDACTED], contro la [REDACTED] con sede in San Giuseppe Vesuviano (NA), C.F. [REDACTED] gravante sulla piena ed intera proprietà delle unità immobiliari in Catasto Fabbricati del Comune di Ottaviano al foglio 1, particella 1839, subalterni 2, 3, 4, 7 e 8.

#### **Trascrizioni**

- ❖ **Verbale di pignoramento immobiliare** del Tribunale di Nola, notificato in data 26.10.2020, repertorio 3639, trascritto a Napoli 2 il 23.11.2020 ai nn. 44584/32667, a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], contro, [REDACTED] nato [REDACTED] (NA) il [REDACTED], [REDACTED] nata a Napoli il 18.10.1979, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a Scafati (SA) il 21.09.1993, gravante sulla piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare in Catasto Fabbricati del Comune di Ottaviano al foglio 1, particella 1839, subalterno 3 (stralciata dall'odierna procedura).

**Nota: trattasi di pignoramento originante la procedura esecutiva n. 183/2020 RGE del Tribunale di Nola, estinta per rinuncia in data 12.05.2021.**

- ❖ Verbale di pignoramento immobiliare** del Tribunale di Nola, notificato in data 11.04.2022, repertorio 1951, trascritto a Napoli 2 il 28.04.2022 ai nn. 20334/15595, a favore di [REDACTED] nata a San Gennaro Vesuviano (NA) il 29.03.1979, C.F. [REDACTED], contro la [REDACTED] con sede in San Giuseppe Vesuviano (NA), C.F. [REDACTED], gravante sulla piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare in Catasto Fabbricati del Comune di Ottaviano al foglio 1, particella 1839, subalterno 3 (stralciata dall'odierna procedura).  
**Nota: trattasi di pignoramento originante la procedura esecutiva n. 79/2022 RGE del Tribunale di Nola, avente ad oggetto il solo subalterno 3 (si veda al riguardo il provvedimento di stralcio del GE del 27.03.2023 depositato agli atti dell'odierna procedura esecutiva n. 232/2022 RGE).**

- ❖ Verbale di pignoramento immobiliare** del Tribunale di Nola, notificato in data 14.12.2022, repertorio 6280, trascritto a Napoli 2 il 19.01.2023 ai nn. 3103/2380, a favore di [REDACTED] con sede in San Giuseppe Vesuviano (NA), C.F. [REDACTED] contro la [REDACTED] con sede in San Giuseppe Vesuviano (NA), C.F. [REDACTED] gravante sulla piena ed intera proprietà delle unità immobiliari in Catasto Fabbricati del Comune di Ottaviano al foglio 1, particella 1839, subalterni 2, 3, 4, 7 e 8.  
**Nota: trattasi di pignoramento originante l'odierna procedura esecutiva n. 232/2022 RGE del Tribunale di Nola.**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 33411 del 29.11.2023 all'uopo acquisito dallo scrivente presso il competente ufficio tecnico del Comune di Ottaviano (cfr. allegato D-1), si desume che l'area ove insiste il fabbricato in cui sono ricomprese le unità immobiliari oggetto di pignoramento, distinta in Catasto Terreni al foglio 1, particella 1893 (ex 201), è classificata come segue:

**CONSIDERATO:**

- che con delibera di Consiglio Comunale di Ottaviano n. 75 del 28.07.2014 e n. 84 del 29.07.2015 veniva adottato il P.U.C. unitamente alla perimetrazione del Centro abitato, approvato giusto Decreto Città Metropolitana di Napoli n. 484 del 3.11.2015 pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania (BURC) n. 67 del 16.11.2015;
- che con delibera di Consiglio Comunale n. 80 del 29/12/2020 veniva approvato il 1° Piano Operativo Comunale (POC) e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania (BURC) n° 32 del 29.03.2021;

**C E R T I F I C A**

- che l'appezzamento di terreno distinto al C.T. al **Foglio di mappa n. 1 Part.lla n. 1893 (ex 201)** nel P.U.C., regolarmente adottato ed approvato come indicato in premessa, risulta perimetrato con denominazione **"AMBITI URBANI CONSOLIDATI ART. 15"**;
- che la suddetta particella ricade **DENTRO** la perimetrazione del centro abitato approvata con delibera di C.C. n° 75 del 28.7.2014 e n° 84 del 29.7.2015 giusto Decreto Città Metropolitana di Napoli n. 484 del 3.11.2015 pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania (BURC) n. 67 del 16.11.2015 e nel P.U.C. regolarmente adottato ed approvato come indicato in premessa;
- che le aree rientranti nelle zone a rischio vulcanico, di cui alla legge Regionale n° 21 del 10.12.2003, non possono avere incrementi dell'edificazione a scopo residenziale mediante aumenti di volumi abitativi;
- che con delibera del Comitato Istituzionale n° 1 del 23.02.2015 è stato adottato il piano stralcio per l'assetto idrogeologico (P.S.A.I.) dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, nuova denominazione dell'Autorità di Bacino Regionale del Sarno che per effetto del D.P.G.R.C. n. 143 del 15.5.2012, in attuazione della L.R. n. 1/2012 art. 52 c.3 lett. e, ha incorporato l'Autorità di Bacino Nord Occidentale;
- che la particella identificata al **Foglio di mappa n. 1 Part.lla n. 1893 (ex 201)** ricade in **zona R4 - Rischio idraulico molto elevato** - della perimetrazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, per cui in ottemperanza alle N.T.A. art.11 del P.S.A.I.,
- che con attestato del Consiglio Regionale n° 437/2 del 10/02/2016 è stata definitivamente approvata la delibera di Giunta Regionale n.° 466 del 21/10/2015 avente ad oggetto "approvazione del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (PSAI)" adottato dal Comitato Istituzionale con la delibera di cui sopra e pubblicata sul BURC n.14 del 29/02/2016;
- si precisa inoltre che l'appezzamento di cui sopra è sottoposto al vincolo Ambientale di cui al D. Lgs n. 42/04 (ex L. 1497/39) e ricade in zona sismica di II° categoria (giusta Delibera di Giunta Regionale n. 5447 del 7 novembre 2002.

Per ulteriori informazioni sulla destinazione dell'area, si rimanda alla lettura integrale del CDU (cfr. allegato D-1) e delle NTA liberamente consultabili dal sito istituzionale dell'Ente.

Ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia degli immobili in oggetto, lo scrivente ha formulato apposita istanza all'ufficio tecnico del Comune di Ottaviano, facendo richiesta di tutti i titoli abilitativi edilizi riguardanti i cespiti oggetto di valutazione e/o il fabbricato in cui gli stessi sono ricompresi. A seguito dell'esame delle pratiche visionate e, per estratto, acquisite in copia presso l'ufficio tecnico (riprodotte in allegato D alla presente relazione nell'ordine numerico appresso precisato), è dunque possibile riportare la seguente cronistoria urbanistica del fabbricato.

❖ **CONCESSIONE EDILIZIA N. 4/1988 (cfr. allegato D-2)**

Trattasi del primo titolo abilitativo edilizio riconducibile al fabbricato in cui sono ricompresi i beni oggetto dell'odierna valutazione. Tale titolo fa seguito alla domanda presentata in data 05.12.1986 da [REDACTED], nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], finalizzata all'ottenimento della concessione per eseguire lavori edili di costruzione di un fabbricato ad uso artigianale/industriale (opificio), in cemento armato, suddiviso in piano terra destinato a deposito e piano primo destinato alla lavorazione. La domanda reca il parere motivato dell'ingegnere capo dell'ufficio tecnico comunale (seduta commissione edilizia del 19.02.1987) il quale conferma che la superficie del fabbricato ad uso artigianale oggetto della richiesta rientra nella normativa allo stato vigente risultando inferiore a 1/8 della superficie del suolo (limite di edificabilità fissato dall'art. 4 della L.R. n. 17/1982 per i comuni sprovvisti di PRG, quale risultava all'epoca il Comune di Ottaviano).

In data 26.02.1988 il Comune di Ottaviano – previa acquisizione di nulla osta igienico-sanitario, di nulla osta dei Vigili del Fuoco nonché del decreto sindacale n. 541 del 25.02.1987 recante autorizzazione ai fini della tutela paesistica ed ambientale (essendo il Comune già sottoposto al vincolo paesaggistico) approvato dalla Regione Campania nella seduta del 25.03.1987 al prot. n. 405495 – ha, quindi, rilasciato ad essa [REDACTED] la **Concessione Edilizia n. 4/1988 per la costruzione di un fabbricato artigianale composto di piano terra e primo piano.**

Si evidenzia che il competente ufficio tecnico comunale ha prodotto copia del solo titolo della suddetta concessione (riprodotta in allegato D-2), **non risultando reperibili né la relazione tecnica né le tavole grafiche di progetto.**

❖ **CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 26/1991 (cfr. allegato D-3)**

Tale titolo fa seguito alla domanda presentata in data 03.02.1989 dalla medesima [REDACTED] finalizzata all'ottenimento della concessione per eseguire il progetto di variante in corso d'opera per la realizzazione di un piano cantinato e di un piano secondo al fabbricato adibito ad opificio già autorizzato con la C.E. n. 4/1988 ai fini dell'ottimizzazione delle attività. La domanda reca il parere motivato dell'ingegnere capo dell'ufficio tecnico comunale (seduta commissione edilizia del 01.10.1990) il quale conferma che la superficie del fabbricato ad uso artigianale/produttivo oggetto della richiesta in variante rientra nella normativa allo stato vigente risultando inferiore a 1/8 della superficie del suolo.

In data 15.03.1991 il Comune di Ottaviano – previa acquisizione di nulla osta igienico-sanitario e di nulla osta dei Vigili del Fuoco nonché del decreto sindacale n. 89 del 11.10.1990 recante autorizzazione ai fini della tutela paesistica ed ambientale approvato dalla Regione Campania nella seduta del 24.10.1990 prot. n. 419438 – ha, quindi, rilasciato ad essa [REDACTED] la **Concessione Edilizia n. 26/1991 per la variante in corso d'opera alla C.E. n. 4/88 del 26.02.1988 per la realizzazione di un piano cantinato e di un secondo piano.**

Si segnala che il competente ufficio tecnico comunale ha prodotto copia del titolo della suddetta concessione e della relazione tecnica (si veda allegato D-3), **non risultando reperibili le tavole grafiche di progetto.**

In particolare, dalla sintetica relazione tecnica si evince che *“la struttura in c.a., in fase di realizzazione, non comporta variazioni, ma solo l'aumento di un piano lavorativo e di un piano cantinato e le prescrizioni già richieste saranno ampliate ai piani aggiunti con in più ciò che la normativa prevede”*.

❖ **ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO PROT. 4476 DEL 01.03.1995 (cfr. allegato D-4)**

In data 01.03.1995, ai fini della sanatoria di un ampliamento del piano seminterrato (da adibire a deposito) e di un ampliamento del torrino scale al piano terzo (per la realizzazione di uno stenditoio), non conformi alla normativa vigente, è stata presentata da [REDACTED], nato a San Giuseppe Vesuviano (NA) il 16.11.1952, la **domanda di condono edilizio ai sensi della L. 724/1994, assunta al prot. 4476 (pratica UTC n. 694)**, corredata di una breve descrizione dell'opera abusiva realizzata e di un unico grafico progettuale a firma dell'arch. Patrizio PRISCO redatto nel maggio 1998.

Si evidenzia che da tale grafico progettuale (invero assai poco chiaro) e, in modo particolare, dalle quote annotate a lato delle sezioni AA e BB (laddove si evince che il volume oggetto di sanatoria presenta un'altezza interna pari a 6,40 m), si desume che il dichiarato ampliamento del piano seminterrato riguarda, in realtà, sia il piano seminterrato (perlopiù del tutto interrato) che il soprastante piano terra (ciascuno di altezza interna pari a circa 3,00 m), il tutto per un volume complessivo che, volendo assumere per corretta la superficie abusiva dichiarata nel medesimo grafico (pari ad oltre 250 mq), risulta assurgere a più di 1.600 mc (cui andrebbero sommati i circa 50 mc dello stenditoio al terzo piano pure oggetto della stessa domanda di condono).

Circa lo stato di tale pratica di condono, l'ufficio tecnico comunale, su espressa richiesta formulata dallo scrivente, ha attestato che (cfr. allegato D-5):

-- *agli atti è presente una richiesta a firma del Dirigente U.T.C. ing. C. Corsi prot. n. 17735 del 04.09.1996, in cui a seguito di azione vandalica avvenuta presso gli uffici comunali si chiede di integrare in fotocopia la documentazione mancante alla pratica;*

-- *nel fascicolo risultano in copia i bollettini di versamento di n. 5 rate dell'oblazione per complessive Lire 9.032.000;*

-- *nel fascicolo risulta una richiesta di frazionamento degli oneri concessori per un importo di Lire 6.693.000 fatta dal sig. [REDACTED] in data 13.08.1998, prot. 20213;*

-- *l'istanza di cui in epigrafe (come tutte le altre istanze di condono) deve essere ancora istruita e definita dal Comune;*

-- *che il Comune di Ottaviano ha approvato (con delibera di G.M. n. 100 del 6.08.2015) gli indirizzi per la definizione di tutte le istanze di condono presentate ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94 con procedura semplificata, nella quale è stato previsto, che tutti i soggetti interessati alla definizione delle domande di condono presentate ai sensi della ex legge 28.02.1985 n. 47, capo IV ed ex legge 23.12.1994 n. 724, art. 39, debbano presentare le dichiarazioni di cui ai modelli nn. 1,2,3,4,5,6,7, entro il 30 novembre 2016, al fine di consentire l'istruttoria dell'U.T.C. entro il 31 dicembre 2016, e le successive proroghe concesse dalla Regione Campania;*

-- *che nella zona ove sorge l'immobile non vi sono motivi ostativi ai sensi dell'artt. 32 e 33 della legge 47/85 per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ad eccezione dei seguenti vincoli, per i quali sarà necessario acquisire il relativo nulla osta: 1) VINCOLO AMBIENTALE - PAESAGGISTICO istituito ai sensi della Legge 1497/39 ed ora normato dal D.Lgs. 42/04;*

-- *che, pertanto, ad oggi, in virtù di quanto suindicato, ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria, la pratica necessita di integrazioni.*

Secondo le informazioni assunte presso lo stesso ufficio tecnico non risultano presenti ulteriori documenti urbanistici relativi ai cespiti in oggetto né risulta sia stato rilasciato per gli stessi, o per l'intero fabbricato, il certificato di agibilità.

**Tutto ciò premesso, all'esito dell'esame del carteggio prodotto dall'ufficio tecnico comunale nonché della documentazione catastale acquisita dallo scrivente, è possibile trarre le seguenti considerazioni:**

- ❖ il fabbricato, nella sua originaria consistenza, risulta realizzato in forza delle sopra menzionate concessioni edilizie n. 4/1988 (primo titolo abilitativo edilizio) e n. 26/1991 (titolo abilitativo edilizio in variante), mediante le quali il Comune di Ottaviano, all'epoca sprovvisto di PRG (e, dunque, in forza di quanto consentito in termini di edificabilità dall'art. 4 della L.R. n. 17/1982), ha autorizzato la realizzazione di un fabbricato ad uso artigianale/produttivo articolato in piano cantinato, piano terra, piano primo e piano secondo;
- ❖ successivamente, per l'abusivo ampliamento del piano seminterrato e del piano terra (per una volumetria di oltre 1.600 mc) nonché per la altrettanto abusiva realizzazione di uno stenditoio al piano terzo (di volume pari a circa 50 mc), risulta presentata, in data 01.03.1995, un'istanza di condono edilizio ai sensi della L. 724/1994 assunta al prot. 4476, la quale, stando a quanto attestato dall'ufficio tecnico comunale, risulta ad oggi non definitiva e, in ogni caso, manchevole sia della documentazione tecnica/amministrativa necessaria all'avvio dell'istruttoria che del versamento del saldo dell'oblazione e dell'intero importo degli oneri concessori;
- ❖ ad oggi non risulta rilasciata la certificazione di agibilità/abitabilità né per le singole unità immobiliari né per il fabbricato nel suo complesso;
- ❖ l'ufficio tecnico comunale ha reperito il solo grafico progettuale relativo all'istanza di condono presentata ai sensi della L. 724/1994, circoscritto al rilievo del piano seminterrato e del piano terzo, comunicando la non reperibilità dei grafici correlati alle concessioni edilizie del 1988 e del 1991;
- ❖ pure in mancanza dei grafici progettuali delle concessioni edilizie, resta chiaro che, oggetto di tali titoli abilitativi edilizi, sia la realizzazione di un fabbricato ad uso artigianale/produttivo, ciò come espressamente riportato in tutti gli atti sopra menzionati sia per il piano seminterrato e il piano terra che per i piani primo e secondo; anche nel più remoto titolo di provenienza del 20.07.1994 viene, d'altra parte, testualmente riportato che trattasi di intero fabbricato di natura artigianale, ancora in corso di costruzione;
- ❖ l'accatastamento di tutte le unità che compongono il fabbricato risulta effettuato soltanto nei mesi di giugno e luglio 2004; il fabbricato, in particolare, risulta inserito in mappa solo in data 14.06.2004 con il seguente elenco subalterni (cfr. allegato A-2):

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
OTTAVIANO		1	1839	245390	15/06/2004	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA LUCCI	SNC	T-1			BCNC (CORTE - SCALA E TERRAZZO AL PIANO PRIMO VEDI ELABORATO )
2	VIA LUCCI	SNC	T			NEGOZIO
3	VIA LUCCI	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
4	VIA LUCCI	SNC	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
5	VIA LUCCI	SNC	S1			LOCALE DI DEPOSITO
6	VIA LUCCI	SNC	S1			AUTORIMESSA

- ❖ con successiva variazione catastale per fusione, divisione e cambio di destinazione del 24.05.2019 è stata operata la soppressione degli originari subalterni 5 e 6 (rispettivamente di categoria C/2 e C/6) con la formazione degli attuali subalterni 7 e 8 (entrambi di categoria C/2), secondo quanto riportato nel seguente elenco subalterni (cfr. allegato A-2):

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
OTTAVIANO		1	1839		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA LUCCI	SNC	T-1			BCNC (CORTE - SCALA E TERRAZZO AL PIANO PRIMO VEDI ELABORATO )
2	VIA LUCCI	SNC	T			NEGOZIO
3	VIA LUCCI	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
4	VIA LUCCI	SNC	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
7	via lucci	SNC	S1			LOCALE DI DEPOSITO
8	via lucci	SNC	S1			LOCALE DI DEPOSITO

- ❖ si rileva immediatamente l'improprio accatastamento in categoria A/2 (abitazione di tipo civile) sia del subalterno 3 (appartamento al piano primo) che del subalterno 4 (appartamento al piano secondo), trattandosi, come detto, di fabbricato urbanisticamente assentito per il solo uso artigianale/produttivo e non per l'uso residenziale/abitativo;
- ❖ d'altra parte, la possibilità di adibire parte del fabbricato in oggetto ad uso abitativo, già dall'epoca del rilascio della prima concessione del 1994, risultava del tutto preclusa a causa della mancanza di un PRG comunale (il primo PUC risulta, infatti, approvato soltanto nel 2005), ciò con le conseguenti limitazioni imposte dalla già citata L.R. n. 17/1982; perdipiù, in data 10.12.2003 è stata emanata la L.R. n. 21/2003 recante "Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana" che, al comma 2 dell'art. 6, in deroga alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, ha sancito l'esplicito divieto di ogni mutamento di destinazione d'uso che comporta l'utilizzo a scopo abitativo;
- ❖ **quanto poi all'accertamento della conformità edilizia delle specifiche unità immobiliari che compongono il presente lotto (locale commerciale al piano terra distinto con il subalterno 2 e sottostanti locali magazzino distinti con i subalterni 7 e 8),** in mancanza dei grafici progettuali relativi alla sopra menzionate Concessioni Edilizie e ai sensi di quanto disposto dall'art. 9-bis del DPR n. 380/2001, si ritiene non possa che farsi riferimento, per il subalterno 2, alla planimetria catastale depositata con il primo accatastamento del 09.07.2004, ancora abbinata al cespite in oggetto (che, in mancanza di qualsivoglia grafico progettuale relativo alla predetta concessione, può essere ragionevolmente considerata alla stregua di una planimetria di *primo impianto*) mentre per i subalterni 7 e 8 (originari 5 e 6), si ritiene debba farsi riferimento alla tavola grafica allegata all'istanza di condono presentata ai sensi della L. 724/1994, come detto circoscritta al rilievo del piano seminterrato e del piano terzo; **dal confronto tra lo stato di fatto rilevato nel corso dell'accesso e i suddetti grafici progettuali/catastali emerge la sussistenza delle seguenti difformità**, in parte analoghe a quelle già rilevate sotto il profilo catastale (si veda tavola predisposta in allegato B-6):
  - l'articolazione interna degli immobili risulta sostanzialmente difforme da quella riportata nei grafici progettuali/catastali;
  - gli attuali ambienti [#15] [#16] [#17] nonché parte dell'attuale ambiente [#14], risultano ricavati dalla (abusiva) chiusura di una porzione della rampa di accesso sviluppantesi dalla corte comune;
  - alcune bucaie presentano una ubicazione non corrispondente a quella riportata nei grafici progettuali/catastali;

- ❖ si tenga conto che risultano sussistere alcune incongruenze anche tra le originarie destinazioni d'uso dichiarate nelle concessioni edilizie e l'effettiva destinazione dei beni e, in particolare: nella domanda per la richiesta della prima concessione presentata nel 1986 viene riportata per il piano terra una destinazione ad uso deposito, mentre, fin dal primo accatastamento realizzato nel 2004, detto piano terra risulta censito con la categoria C/1 (negozi e botteghe) ed utilizzato come locale commerciale; non risulta, inoltre, presentata alcuna pratica edilizia atta a legittimare sotto il profilo urbanistico la recente variazione catastale del 24.05.2019 per fusione, divisione e cambio di destinazione degli originari subalterni 5 e 6 (rispettivamente di categoria C/2 e C/6) negli odierni subalterni 7 e 8 (entrambi di categoria C/2);
- ❖ si ribadisce, inoltre, che dal grafico allegato alla pratica di condono (invero assai poco chiaro) e, in modo particolare, dalle quote annotate a lato delle sezioni AA e BB (laddove si evince che il volume oggetto di sanatoria presenta un'altezza interna pari a 6,40 m), si desume che il dichiarato abusivo ampliamento del piano seminterrato riguarda, in realtà, sia il piano seminterrato (porzione attualmente distinta con il subalterno 7) che il soprastante piano terra (distinto con il subalterno 2), ciascuno di altezza interna pari a circa 3,00 m, il tutto per un volume complessivo che, volendo assumere per corretta la superficie abusiva dichiarata nel medesimo grafico (pari ad oltre 250 mq), risulta assurgere a più di 1.600 mc (cui andrebbero sommati i circa 50 mc dello stenditoio al terzo piano pure oggetto della stessa domanda di condono);
- ❖ oggetto della richiesta sanatoria è, quindi, un'ampia volumetria abusiva pari a circa metà dell'odierna consistenza sia del piano seminterrato (subalterni 7 e 8) che del piano terra (subalterno 2);
- ❖ il volume complessivo da sanare con la suddetta istanza di condono presentata ai sensi della L. 724/1994 risulta, come detto, pari ad oltre 1.600 mc, cubatura significativamente superiore al massimo di 750 mc fissato dall'art. 39, comma 1, della stessa L. 724/1994; al riguardo si evidenzia che, la Corte di Cassazione, con recente sentenza (sezione penale, sentenza n. 20889 del 15.07.2020), definitivamente pronunciandosi su una annosa e controversa questione, ha sancito che detto limite volumetrico deve ritenersi applicabile a tutte le opere, senza distinzione tra residenziali e non residenziali, e quindi a qualsivoglia tipologia di manufatto, sia residenziale, sia commerciale/produttivo<sup>1</sup>; è chiaro che detta questione sull'effettiva applicabilità del suddetto limite volumetrico costituisce un elemento potenzialmente ostativo alla positiva evasione dell'istanza di sanatoria presentata ai sensi della L. 724/1994;
- ❖ per tutto quanto fin qui esposto è evidente che l'esito di tale istanza di condono non risulta definibile a priori: oltre alle questioni relative alle sostanziali difformità sussistenti tra l'attuale stato dei luoghi e la situazione riportata nel grafico allegato all'istanza di condono (la cui significativa entità rappresenta, come noto, un ulteriore oggettivo elemento ostativo al rilascio del titolo di sanatoria<sup>2</sup>), al limite volumetrico (che, qualora eccepita nel corso

<sup>1</sup> In proposito la Corte ha anche richiamato l'indirizzo della giurisprudenza amministrativa secondo il quale sarebbe del tutto irragionevole ritenere condonabili in modo indiscriminato gli immobili a destinazione non residenziale, spesso di rilevante impatto sul territorio, e di porre invece limiti volumetrici invalicabili solo per quelli ad uso abitativo. In tal modo, infatti, si giungerebbe alla conclusione che gli abusi relativi agli immobili non residenziali sarebbero sanabili senza alcun limite, in contrasto con quanto stabilito in materia di condono anche da provvedimenti legislativi successivi (cfr. art. 32, comma 25, D.L. 30.09.2003, n. 269, c.d. terzo condono edilizio).

<sup>2</sup> Stando, infatti, all'attuale orientamento giurisprudenziale, per gli immobili per i quali risulta ancora in corso l'iter procedurale relativo ad una istanza di condono, possono essere autorizzati (e, quindi, sanati in via ordinaria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001) unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non incidano in maniera radicale sugli stessi immobili e, quindi, sui volumi, sulla sagoma e, trattandosi nel caso specifico di area paesaggisticamente vincolata, sulle bucatore così come riportati nei documenti progettuali allegati all'istanza di condono. Mentre, dunque, per lievi difformità interne (quale ad esempio la diversa distribuzione degli spazi interni), pure nelle more della definizione dell'istanza di condono, può essere prospettata la sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, diversamente, per le variazioni di sagoma, di volume o di posizionamento e dimensione delle finestre, deve necessariamente provvedersi al ripristino dello stato dei luoghi.

dell'istruttoria, potrebbe già di per sé comportare il rigetto della domanda) e al conguaglio dell'oblazione e degli oneri concessori (non solo del residuo non versato ma anche del saldo che dovesse risultare all'esito dell'istruttoria, il tutto con i relativi interessi) va, infatti, rilevato che, trattandosi di un'area soggetta a vincolo paesaggistico nonché a rischio idraulico molto elevato (cfr. par. "Normativa urbanistica"), ai sensi di quanto previsto dall'art. 32 della L. 47/1985, **il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria sarà, in ogni caso, subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela degli stessi vincoli;**

- ❖ va, inoltre, segnalata la sussistenza di ulteriori volumi e manufatti abusivi realizzati in corrispondenza della corte comune (riportata in catasto come *bene comune non censibile*), tra i quali, in particolare, la struttura in ferro (composta da tettoia e pedana) antistante l'immobile al piano terra (probabilmente utilizzata in passato per agevolare il carico e lo scarico delle merci), un ulteriore piccolo volume tecnico realizzato con pannelli in alluminio a ridosso del fabbricato in corrispondenza dello spigolo antistante l'ingresso, una tettoia con copertura in tegole realizzata a lato della scaletta esterna che accede al terrazzo comune al piano primo;
- ❖ per quanto banale, si ritiene opportuno precisare che **non può essere prospettata alcuna alternativa procedura di sanatoria a quella già in corso; non risulta, infatti, possibile procedere né alla sanatoria c.d. "ordinaria" di cui all'art. 36 del DPR 380/2001**, non sussistendo l'indispensabile requisito della doppia conformità (per l'area in esame il PUC non ammette interventi di nuova costruzione trattandosi, per di più, di area paesaggisticamente vincolata oltre che a rischio idraulico elevato), **né alla sanatoria c.d. "straordinaria" di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 ovvero all'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001** per la cui applicabilità, comunque inficiata dalla presentazione di precedenti istanze di condono ancora non esitate, è necessario, ad un tempo, che l'epoca di realizzazione degli abusi sia anteriore al 31.03.2003 (termine ultimo per la presentazione delle istanze di condono di cui all'art. 32 del D.L. 269/2003 convertito in L. 326/2003) e che la data delle più antiche ragioni del credito fatte valere nella procedura esecutiva sia antecedente al 02.10.2003 (data di entrata in vigore del predetto D.L. 269/2003 che ha ripreso in vigore il citato comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 e s.m.i.), condizione quest'ultima non soddisfatta tenuto conto che le ragioni del credito temporalmente più antiche risalgono al decreto ingiuntivo emesso e pubblicato in data 09.03.2021;
- ❖ quanto, infine, all'agibilità delle unità immobiliari in esame, ad oggi non risulta alcuna certificazione attestante l'agibilità di quanto realizzato; d'altra parte, ai sensi di quanto previsto dall'art. 35 della L. 47/85, solo a seguito della concessione in sanatoria potrà essere presentata all'ufficio competente la segnalazione certificata di agibilità per le unità immobiliari oggetto di condono, sempre che, chiaramente, ne ricorrano tutte le condizioni necessarie (prima tra tutte il collaudo statico che dovrà essere certificato, a cura dell'aggiudicatario, da un tecnico abilitato).

**Alla luce di tutte le considerazioni sopra riportate, ai fini della stima del più probabile valore di mercato dei beni che compongono il lotto B, si è ritenuto opportuno operare una decurtazione forfettaria del 25% del più probabile valore di mercato risultante dalla stima (corrispondente a una detrazione pari a circa 110.000,00 €), verosimilmente capiente dei seguenti oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario:**

- costi necessari al ripristino dello stato dei luoghi così come riportato nei grafici progettuali (ossia alla tavola allegata all'istanza di condono presentata ai sensi della L. 724/1994) consistenti, principalmente, nella rimozione dei volumi abusivamente realizzati sulla rampa sviluppantesi dalla corte comune, nel ripristino delle bucatore e in tutti gli interventi connessi e conseguenziali;
- danni derivanti dall'eventuale rigetto dell'istanza (demolizione di tutte le volumetrie abusive e ripristino dello stato dei luoghi) ovvero costi che ricadranno sull'aggiudicatario per la produzione di tutta la documentazione integrativa eventualmente necessaria alla procedibilità

dell'istruttoria, per il saldo e il conguaglio dell'oblazione e degli oneri concessori, per gli oneri relativi al cambio di destinazione d'uso nonché per i diritti di segreteria, il tutto nella misura che verrà rideterminata dalla competente amministrazione comunale nella stessa fase di istruttoria della pratica di condono.

**In detti costi devono ritenersi ricomprese le spese tecniche e di allineamento catastale nonché gli ulteriori oneri (anche amministrativi e sanzionatori) che potrebbero ricadere sull'aggiudicatario qualora, all'esito di eventuali accertamenti, l'ufficio tecnico comunale ritenesse opportuno ordinare l'esecuzione di ulteriori opere finalizzate al ripristino dello stato dei luoghi (anche con riferimento alle parti comuni) e al conseguimento dell'agibilità.**

Stando alle informazioni acquisite in fase di sopralluogo (cfr. allegato H-1), non risulta costituito al condominio.



La determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in oggetto verrà effettuata mediante procedimento diretto sintetico comparativo. I beni, cioè, verranno comparati ad altri immobili di analoga tipologia (locali commerciali e magazzini), ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante opportune decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle effettive condizioni intrinseche delle unità immobiliari pignorate nonché di quanto emerso dalla verifica della conformità urbanistica e catastale.

Ciò premesso, il sottoscritto ha esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

- ❖ le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare;
- ❖ le agenzie immobiliari di zona nonché il sito immobiliare.it che raggruppa i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita in zona nel periodo di riferimento.

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

- ❖ OMI (ultimi dati aggiornati al 1° semestre 2023): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *commerciale* insistenti nella fascia "Centrale/CENTRO AMPLIATO" (codice zona B3) del Comune di Ottaviano in cui ricadono le unità immobiliari in oggetto. Per i *negozi*, in stato conservativo "normale", il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell'intervallo da 720 a 1.450 €/mq (valore medio pari a 1.085 €/mq). Per i *magazzini*, in stato conservativo "normale", il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell'intervallo da 205 a 420 €/mq (valore medio pari a circa 310 €/mq).
- ❖ Borsino Immobiliare (ultimi dati aggiornati al novembre 2023): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione commerciale insistenti nella zona "Centrale/CENTRO AMPLIATO" del Comune di Ottaviano in cui ricade il fabbricato in oggetto. Per i *negozi*, il valore unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell'intervallo da 637 a 1.377 €/mq (valore medio pari a 1.007 €/mq). Per i *magazzini*, il valore unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell'intervallo da 158 a 420 €/mq (valore medio pari a 289 €/mq).
- ❖ Portale immobiliare.it (dati di novembre 2023): tale portale raggruppa alcuni "prezzi di richiesta" pubblicati sul sito relativi ad analoghe unità immobiliari (negozi e magazzini) in vendita nel Comune di Ottaviano nel periodo di riferimento. I prezzi medi unitari degli immobili attualmente sul mercato in tale Comune, già scontati di un'alea contrattuale pari al 5%, si attestano su un valore pari a circa 1.000 €/mq per i *negozi* e a circa 300 €/mq per i *magazzini*.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona, etc.) dei beni in oggetto e, in modo particolare, della prossimità al centro storico cittadino, si ritiene appropriata, sia per i negozi che per i magazzini, la scelta di un **valore unitario di partenza** compreso tra quello medio (1.030 €/mq per i negozi e 300 €/mq per i magazzini) e quello massimo (1.450 €/mq per i negozi e 420 €/mq per i magazzini) restituito dalle quotazioni sopra riportate, e dunque pari a circa **1.240 €/mq per i negozi e a 360 €/mq per i magazzini**.

A tali valori, come premesso, vanno apportati i dovuti adeguamenti al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche (rifiniture e stato di conservazione, impianti e servizi, condizioni del fabbricato, etc.) dei beni pignorati, mediante l'applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito.

Il coefficiente di merito globale riferito allo specifico lotto costituito dal locale commerciale al piano terra e dai locali deposito al piano seminterrato può essere determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nella seguente tabella sinottica:

	Caratteristiche	Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Edificio	Tipologia architettonica	Signorile	1,02	1,00
		Civile	1,00	
		Economica	0,98	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	0,95
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,85	
		Pessimo	0,80	
Dotazioni comuni	Aree attrezzate (piscina, etc.)	1,10	1,05	
	Corte esterna	1,05		
	Nessuna	1,00		
Unità immobiliare	Finiture	Storiche	1,05	1,00
		Signorili	1,02	
		Civili	1,00	
		Economiche	0,98	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	0,90
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,85	
		Pessimo	0,80	
	Dotazione impiantistica	Conforme	1,00	0,95
		Da revisionare (rev. leggera)	0,98	
		Da revisionare (rev. pesante)	0,95	
	Spazi manovra e parcheggio	Insufficiente	0,95	1,00
		Adeguate	1,00	
Ampia disponibilità		1,05		
Accessibilità/visibilità	Accesso da strada principale	1,00	1,00	
	Accesso da strada interna	0,95		
<b>Coefficiente globale</b>				<b>0,85</b>

Solo per i locali magazzino al piano seminterrato risulta opportuna una ulteriore decurtazione del valore in misura pari al 10% (soprattutto in considerazione del fatto che trattasi di locali perlopiù del tutto interrati), sicché si ottengono, in definitiva, i seguenti valori medi di mercato unitario riconducibili ai beni in parola:

<b>zona uffici al piano terra:</b>	$1.240 \text{ €/mq} \times 0,85 = 1.050,00 \text{ €/mq}$
<b>magazzino al piano terra:</b>	$360 \text{ €/mq} \times 0,85 = 310,00 \text{ €/mq}$
<b>magazzino al piano interrato:</b>	$360 \text{ €/mq} \times 0,85 \times 0,90 = 280,00 \text{ €/mq}$

Tenuto conto della consistenza commerciale di ciascuna porzione immobiliare (cfr. par. "Consistenza"), si ottiene un valore venale di partenza pari a:

<b>zona uffici al piano terra:</b>	$1.050,00 \text{ €/mq} \times 167 \text{ mq} =$	<b>175.350,00 €</b>
<b>magazzino al piano terra:</b>	$310,00 \text{ €/mq} \times 380 \text{ mq} =$	<b>117.800,00 €</b>
<b>magazzino al piano interrato:</b>	$280,00 \text{ €/mq} \times 550 \text{ mq} =$	<b>154.000,00 €</b>
<b>TOTALE:</b>		<b>447.150,00 €</b>

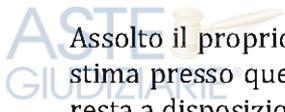
Quanto alla determinazione degli ulteriori adeguamenti da apportare al valore totale sopra stimato, può farsi riferimento alla seguente tabella sinottica:

Adeguamento	Modalità di determinazione	Valore [€]
<b>Valore iniziale</b>	-	<b>447.150,00</b>
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendite in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, stimabile in misura pari al 5% del valore di stima.	22.357,50
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Come diffusamente rappresentato nel par. "Regolarità edilizia", i beni pignorati risultano gravati da molteplici problematiche urbanistiche ed edilizie. Ai fini di una congrua determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno operare una decurtazione forfettaria del 25% del più probabile valore di stima, verosimilmente capiente dei costi necessari al ripristino dello stato dei luoghi così come riportato nei grafici progettuali (ossia alla tavola allegata all'istanza di condono presentata ai sensi della L. 724/1994) nonché dei danni derivanti dall'eventuale rigetto dell'istanza (demolizione di tutte le volumetrie abusive e ripristino dello stato dei luoghi) ovvero dei costi per la produzione di tutta la documentazione integrativa eventualmente necessaria alla procedibilità dell'istruttoria, per il saldo e il conguaglio dell'oblazione e degli oneri concessori, per gli oneri relativi al cambio di destinazione d'uso nonché per i diritti di segreteria, il tutto nella misura che verrà rideterminata dalla competente amministrazione comunale nella stessa fase di istruttoria della pratica di condono. In detti costi devono ritenersi ricomprese le spese tecniche e di allineamento catastale nonché gli ulteriori oneri (anche amministrativi e sanzionatori) che potrebbero ricadere sull'aggiudicatario qualora, all'esito di eventuali accertamenti, l'ufficio tecnico comunale ritenesse opportuno ordinare l'esecuzione di ulteriori opere finalizzate al ripristino dello stato dei luoghi (anche con riferimento alle parti comuni) e al conseguimento dell'agibilità.	111.787,50
Manutenzione e revisione degli impianti	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante i coefficienti correttivi, del livello della dotazione impiantistica (che necessita di un radicale intervento di revisione). Sicché in tale sede non va considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Oneri per APE	L'immobile al piano terra (sub 2) non risulta dotato di attestato di prestazione energetica per acquisire il quale è necessaria una spesa di 250 €.	250,00
Stato d'uso e manutenzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante specifico coefficiente correttivo, del livello della dotazione impiantistica (che necessita di un radicale intervento di revisione). Sicché in tale sede non va considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Stato di possesso	Gli immobili risultano non occupati (cfr. par. "Stato di occupazione"). Si segnala la sussistenza di alcuni contratti di locazione per i quali lo scrivente ha richiesto al competente Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate la specifica degli estremi della registrazione (ciò anche al fine di desumerne l'eventuale disdetta), tuttavia ad oggi tale richiesta ancora non risulta riscontrata dall'Ente (lo scrivente si riserva di darne tempestiva comunicazione al custode giudiziario per ogni conseguenziale provvedimento).	0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è già tenuto conto della sussistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui cespiti pignorati. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Spese condominiali	Non risulta costituito alcun condominio.	0,00
<b>Totale correzioni</b>	-	<b>134.395,00</b>
<b>Valore finale</b>	-	<b>312.755,00</b>

Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a 134.395,00 €.

Il più probabile valore di mercato del lotto oggetto di stima alla data della presente relazione, al netto delle decurtazioni e a seguito di arrotondamento, ammonta in definitiva a:

**Valore finale di stima (LOTTO B): € 313.000,00**



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



**Napoli, li 28 dicembre 2023**



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
*ing. Davide Portolano*



- A. Documentazione catastale**  
 A-1. Visure catastali  
 A-2. Elaborati planimetrici  
 A-3. Planimetrie catastali  
 A-4. Visure catastali area sedime
- B. Rilievi planimetrici**  
 B-1. Inquadramento catastale e territoriale  
 B-2. Rilievo stato dei luoghi LOTTO A  
 B-3. Rilievo difformità catastali LOTTO A  
 B-4. Rilievo stato dei luoghi LOTTO B  
 B-5. Rilievo difformità catastali LOTTO B  
 B-6. Rilievo difformità urbanistiche LOTTO B
- C. Rilievi fotografici**  
 C-1. Rilievi fotografici LOTTO A  
 C-2. Rilievi fotografici LOTTO B
- D. Documentazione urbanistica**  
 D-1. Certificato Destinazione Urbanistica  
 D-2. Concessione Edilizia n. 4/1988  
 D-3. Concessione Edilizia n. 26/1991  
 D-4. Istanza Condono prot. 4476/1994  
 D-5. Nota UT su Istanza Condono
- E. Titoli di provenienza**  
 E-1. Atto compravendita 20.07.1994  
 E-2. Atto trasformazione società 03.11.1998
- F. Documentazione anagrafica**  
 F-1. Visura camerale
- G. Ispezione ipotecaria**  
 G-1. Elenchi formalità  
 G-2. Note di iscrizione e trascrizione
- H. Altri documenti**  
 H-1. Verbale di accesso  
 H-2. Contratto di locazione LOTTO A  
 H-3. Contratti di locazione LOTTO B

**LOTTO A - PREZZO BASE D'ASTA: € 168.000,00**

<b>Appartamento al piano secondo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Comune di Ottaviano (NA), via Lucci snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	<b>Appartamento al piano secondo</b> C.F. - Fg. 1, Part. 1839, Sub. 4, Cat. A/2, classe 6, consistenza 10 vani, piano 2, rendita 1.110,38 €.	<b>Superficie:</b>	235 mq (consistenza commerciale)
<b>Descrizione:</b>	<b>Bene n. 2</b> - Appartamento al piano secondo, in C.F. del Comune di Ottaviano al foglio 1, particella 1839, <u>subalterno 4</u> , categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), consistenza 10 vani, superficie catastale totale 227 mq (totale escluse aree esterne 217 mq), rendita 1.110,38 €, via Lucci snc, piano 2, in parte privo di finiture e impianti e in parte rifinito e adibito ad abitazione ed articolato in ingresso/soggiorno, cucina con ripostiglio, disimpegno, due camere, ampio ripostiglio, due bagni, tre balconi. Sussistono sostanziali difformità catastali e urbanistiche.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato in forza di titolo opponibile.		

**LOTTO B - PREZZO BASE D'ASTA: € 313.000,00**

<b>Locale commerciale al piano terra Locali deposito al piano seminterrato</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Comune di Ottaviano (NA), via Lucci snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	<p><b>Locale commerciale al piano terra</b> C.F. - Fg. 1, Part. 1839, Sub. 2, Cat. C/1, classe 5, consistenza 322 mq, piano T, rendita 10.310,55 €.</p> <p><b>Locale deposito al piano seminterrato</b> C.F. - Fg. 1, Part. 1839, Sub. 7, Cat. C/2, classe 2, consistenza 345 mq, piano S1, rendita 1.175,97 €.</p> <p><b>Locale deposito al piano seminterrato</b> C.F. - Fg. 1, Part. 1839, Sub. 8, Cat. C/2, classe 3, consistenza 105 mq, piano S1, rendita 417,56 €.</p>	<b>Superficie:</b>	<p>zona uffici al piano terra (sub 2): 167 mq</p> <p>magazzino al piano terra (sub 2): 380 mq</p> <p>magazzino al piano interrato (sub 7 e 8): 550 mq</p>
<b>Descrizione:</b>	<p><b>Bene n. 1</b> - Locale commerciale al piano terra, in C.F. del Comune di Ottaviano al foglio 1, particella 1839, <u>subalterno 2</u>, categoria C/1 (negozi e botteghe), consistenza 322 mq, superficie catastale totale 327 mq, rendita 10.310,55 €, via Lucci snc, piano T, in parte adibito ad uffici e in parte a magazzino. Sussistono sostanziali difformità catastali e urbanistiche. Non occupato.</p> <p><b>Bene n. 3</b> - Locale deposito al piano seminterrato, in C.F. del Comune di Ottaviano al foglio 1, particella 1839, <u>subalterno 7</u>, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza 345 mq, superficie catastale totale 381 mq, rendita 1.175,97 €, via Lucci snc, piano S1, adibito a magazzino. Sussistono sostanziali difformità catastali e urbanistiche. Non occupato.</p> <p><b>Bene n. 4</b> - Locale deposito al piano seminterrato, in C.F. del Comune di Ottaviano al foglio 1, particella 1839, <u>subalterno 8</u>, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza 105 mq, superficie catastale totale 118 mq, rendita 417,56 €, via Lucci snc, piano S1, adibito a magazzino. Sussistono sostanziali difformità catastali e urbanistiche. Non occupato.</p>		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Gli immobili risultano non occupati. Si segnala la sussistenza di alcuni contratti di locazione per i quali lo scrivente ha richiesto al competente Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate la specifica degli estremi della registrazione (ciò anche al fine di desumerne l'eventuale disdetta), tuttavia ad oggi tale richiesta ancora non risulta riscontrata dall'Ente (lo scrivente si riserva di darne tempestiva comunicazione al custode giudiziario per ogni conseguenziale provvedimento).		