

# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

ESEC. IMMOB. N. GEN. REP. 213/20

Giudice Dr. M. Lojodice



OMI SSI S

contro

OMI SSI S

***RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO***

*Tecnico incaricato: Arch. Barbara Izzi  
Custode Giudiziario: Avv. Martina Petretta*

## INDICE:

PREMESSA.....	Pag. 3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE.....	pag. 3
1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	pag. 3
2 INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	
a) Ubicazione immobile.....	pag. 6
b) Tipologia immobile .....	pag. 6
c) Caratteristiche della zona e servizi offerti.....	pag. 43
d) Caratteristiche descrittive e certificazione energetica.....	pag. 44
3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	pag. 44
4 DESCRIZIONE LOTTO.....	pag. 47
5 PASSAGGI DI PROPRIETA' RELATIVI AL VENTENNIO	
ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO.....	pag. 48
6 DESCRIZIONE DELLA "STORIA" DELL'IMMOBILE.....	pag. 49
7 STATO DI POSSESSO.....	pag. 51
8 VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	
a) Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	pag. 53
b) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	pag. 53
9 IMMOBILI IN AREA DEMANIALE.....	pag. 55
10 PRESENZA DI LIVELLI, CENSI O USI CIVICI.....	pag. 55
11 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	pag. 56
12 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	
a) Criterio di stima.....	pag. 56
b) Fonti d'informazione.....	pag. 58
c) Valutazione corpi .....	pag. 58
d) Adeguamenti e correzioni della stima.....	pag. 59
13 DIVISIBILITA' DEL LOTTO.....	pag. 59
14. CERTIFICATO DI STATO CIVILE .....	pag. 59

## ALLEGATI:

- 1) RILIEVO FOTOGRAFICO
- 2) GRAFICI PIANO SEMINTERRATO, TERRA, PRIMO, SECONDO E TERZO: STATO DI FATTO, CONI OTTICI, AREE E DIFFORMITA' IN SCALA SC. 1:100
- 3) VERBALI DI SOPRALLUOGO
- 4) CERTIFICATI RILASCIATI DAL COMUNE DI S. ANTIMO
- 5) CERTIFICATI RILASCIATI DALLA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI NAPOLI 2
- 6) CERTIFICATI CATASTALI: VISURE, ESTRATTI DI MAPPA, PLANIMETRIE
- 7) CALCOLO DEL VALORE VENALE
- 8) DOCUMENTI UTILIZZATI PER LA STIMA
- 9) ONORARIO, SPESE ALLEGATE E ALTRI DOCUMENTI RITENUTI NECESSARI
- 10) INVIO AI CREDITORI E DEBITORI

## Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

### Premessa

La sottoscritta dr.ssa arch. Barbara Izzi, con studio in Via B. Tanucci, 29 - Caserta (Ce), in data 28.06.2023 ha prestato giuramento di rito in qualità di Esperto e, dopo aver verificato preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. comprendente anche tutti i passaggi di proprietà relativi al ventennio antecedente il pignoramento, e aver compiuto accertamenti presso l'Ufficio Tecnico e Anagrafe del Comune di S. Antimo, l'Agenzia del Territorio di Napoli, la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 ed eseguito rilievi sul luogo sia fotografici che planimetrici, redige la presente relazione divisa nei paragrafi aventi numerazione corrispondente ai quesiti:

#### a. Completezza della documentazione depositata (ex art. 567 c.p.c.).

Dalla verifica della documentazione allegata dal creditore depositata quale certificazione notarile sostitutiva si deduce con riferimento al cespite pignorato che la certificazione si estende al ventennio anteriore alla **trascrizione del pignoramento e la stessa risale all'ultimo atto di acquisto derivativo** precedente il ventennio (*cf. allegato n. 5*).

**Si è proceduto in tal caso a richiedere l'atto di acquisto inter vivos ante ventennio** (*cf. allegato n. 5*).

Non sono presenti agli atti né l'estratto catastale attuale del bene né l'estratto catastale storico della p.lla 1811 (ex p.lla 878), foglio 2, sub. 6 (ex sub. 2, 3 e 4) e si precisa che lo stesso dato catastale attuale e storico dell'immobile pignorato è indicato nella certificazione notarile, nella nota di trascrizione **e nell'atto di pignoramento** (*cf. allegato n. 6*).

Il terreno al NCT del Comune di S. Antimo era la p.lla 878, di superficie mq.2.275, di forma rettangolare, derivante da frazionamento del 18.04.1988 dalla p.lla ex 158/f dove sopra è stato edificato il fabbricato.

Non è stato depositato agli atti dal creditore precedente il certificato di stato civile degli esecutati.

#### b. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.

Il bene **oggetto dell'esecuzione** rispettivamente contro i sig.ri OMISSIS (334/1000), bene personale, OMISSIS (222/1000), bene personale, OMISSIS (222/1000), bene personale e OMISSIS (222/1000) bene personale, ciascuno della piena proprietà, è costituito da:

- 1) fabbricato **con destinazione opificio e all'attualità utilizzato con destinazione** prevalentemente residenziale, sviluppantesi su cinque livelli e diviso in n. 7 appartamenti, n. 1 ufficio, n. 1 locale magazzino, n. 1 locale garage e cortile e precisamente: piano seminterrato, adibito a garage, piano terra, distinto in due zone a differente quota, adibito in parte a magazzino e in parte ad abitazioni e ufficio, e dal piano primo al piano terzo, adibito ad abitazioni, sito nel Comune di S. Antimo (NA), con accesso da via delle Primule, n. 5, identificato catastalmente al N.C.E.U. al foglio

2, p.lla 1811 (ex p.lla 878), sub. 6 (ex sub. 2, 3 e 4) piano S1 – T -1-2-3, categ. D/1, rendita €. 19.880,00 ed intestata a OMISSIS (334/1000), bene personale, OMISSIS (222/1000), bene personale, OMISSIS (222/1000), bene personale e OMISSIS (222/1000), bene personale, ciascuno della piena proprietà;

il tutto compreso i relativi oneri, con gli inerenti diritti e ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni, nulla escluso o eccettuato e con una quota di comproprietà alle **parti comuni dell'edificio**.

Si evidenzia che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli eseguiti in forza di atto di successione di OMISSIS del OMISSIS e accettazione di eredità trascritti in loro favore in data OMISSIS dove precisamente i sig.ri OMISSIS (334/1000), bene personale, OMISSIS (222/1000), bene personale, OMISSIS (222/1000), bene personale e OMISSIS (222/1000), bene personale accettano ciascuno della propria quota, in piena proprietà le seguenti unità immobiliari site in **S'Antimo (NA)**, via delle Primule, n. 5 e precisamente opificio composto da n. 5 piani riportato al N.C.E.U. al foglio 2 del Comune di S. Antimo (NA) p.lla 1811, subb. 2,3,4,5 e 1 su terreno ex p.lla 878 per diritti pari a 222/1000 ciascuno, quale bene personale, per OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS e diritti pari a 334/1000 per OMISSIS.



Fig. 1 Individuazione dell'immobile sito in S. Antimo, **nell'ortofoto e nella planimetria catastale**.

L'attuale identificativo catastale relativo al cespite pignorato, **all'attualità** è al foglio 2, p.lla 1811, sub. 6 in ditta a OMISSIS (334/1000), bene personale, OMISSIS (222/1000), bene personale, OMISSIS (222/1000), bene personale e OMISSIS (222/1000) bene personale, ciascuno della piena proprietà, (cfr. *allegato n. 4*). L'immobile è precisamente fabbricato con destinazione di opificio e cortile, **all'attualità utilizzato** prevalentemente con destinazione residenziale sviluppantesi su cinque livelli, al piano seminterrato, adibito

a garage, piano terra, distinto in due zone a differente quota, adibito in parte a magazzino e in parte ad abitazioni e ufficio, e dal piano primo al piano terzo, adibito ad abitazioni, raggiungibile tramite cortile, n. 2 cancelli carrabili e n. 2 cancelli pedonali da via delle Primule n. 5 risulta confinante: a nord con p.lle 1736,1375, 1810 e 1372, a est con p.lla 1664, a sud p.lla 877 e ad ovest con via delle Primule.

Il bene oggetto del pignoramento è individuato come lotto unico per la vendita.

c. Individuazione dei beni componenti il lotto e descrizione degli stessi.

Il bene oggetto dell'**esecuzione** viene considerato in un unico lotto e in ditta a OMISSIS (334/1000), bene personale, OMISSIS (222/1000), bene personale, OMISSIS (222/1000), bene personale e OMISSIS (222/1000) bene personale, ciascuno della piena proprietà, (cfr. allegato n. 4).

lotto unico composto da:

- **fabbricato con destinazione di opificio e cortile, all'attualità utilizzato prevalentemente con destinazione residenziale** sviluppantesi su cinque livelli, al piano seminterrato, adibito a garage, piano terra, distinto in due zone a differente quota, adibito in parte a magazzino e in parte ad abitazioni e ufficio, e dal piano primo al piano terzo, adibito ad abitazioni, raggiungibile tramite cortile, n. 2 cancelli carrabili e n. 2 cancelli pedonali, sito nel Comune di S. Antimo (NA), via delle Primule, n. 5, identificato catastalmente al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 1811 (ex p.lla 878), sub. 6 (ex sub. 2, 3 e 4) piano S1 - T -1-2-3, **categ. D/1, rendita €. 19.880,00 ed intestata a OMISSIS (334/1000), bene personale, OMISSIS (222/1000), bene personale, OMISSIS (222/1000), bene personale e OMISSIS (222/1000), bene personale**, ciascuno della piena proprietà ed esso risulta confinante a nord con p.lle 1736,1375, 1810 e 1372, a est con p.lla 1664, a sud p.lla 877 e ad ovest con via delle Primule;

il tutto compreso i relativi oneri, con gli inerenti diritti e ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni, nulla escluso o eccezzuato e con una quota di comproprietà alle **parti comuni dell'edificio**.

La tipologia del bene è:

appartamento sviluppantesi su cinque livelli, al piano seminterrato, adibito a garage, piano terra, distinto in due zone a differente quota, adibito in parte a magazzino e in parte ad abitazioni e ufficio, e dal piano primo al piano terzo, adibito ad abitazioni, raggiungibile tramite cortile, n. 2 cancelli carrabili e n. 2 cancelli pedonali, sito nel Comune di S. Antimo (NA), via delle Primule, n. 5.

Una volta oltrepassato i due cancelli carrabili e/o pedonali, **si giunge in un'area comune dove è posto il fabbricato** oggetto di pignoramento

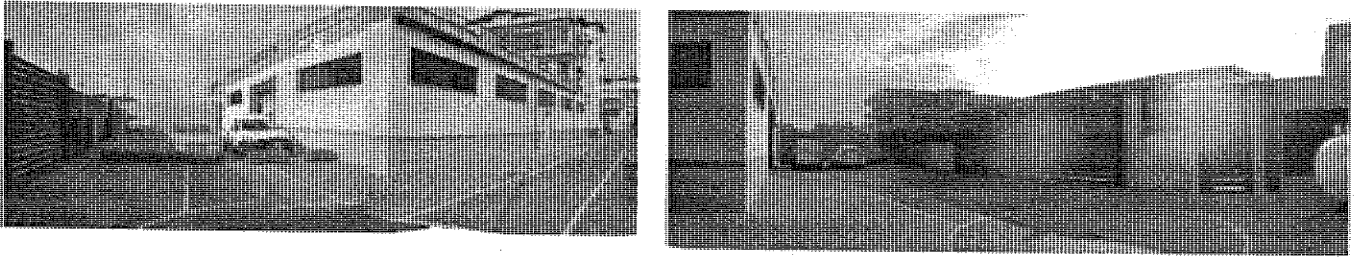


Fig. 2 Individuazione fotografica degli esterni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Si rileva che sia i cancelli carrabili che quelli pedonali sono costituiti da elementi in ferro e posti su strada via delle Primule e in prossimità si sono riscontrati anche gli allacciamenti alle varie forniture

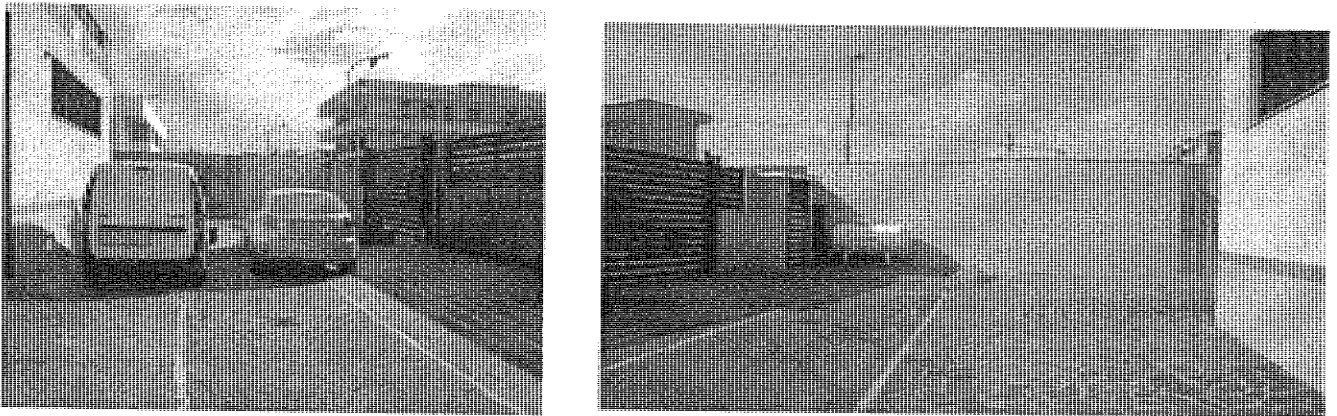


Fig. 3 Individuazione fotografica degli esterni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Frontalmente agli ingressi sono posti gli accessi al deposito e stoccaggio merci, ad oggi in locazione a terzi, tramite i quali si entra in un ampio spazio

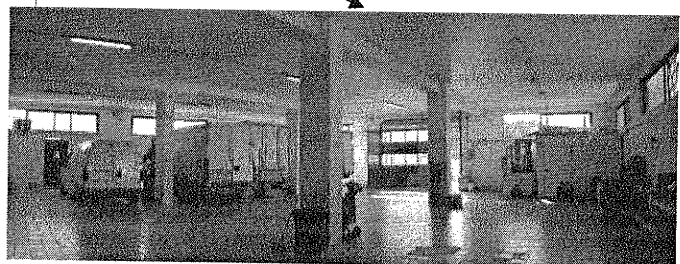
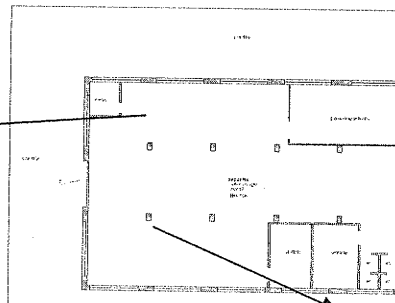
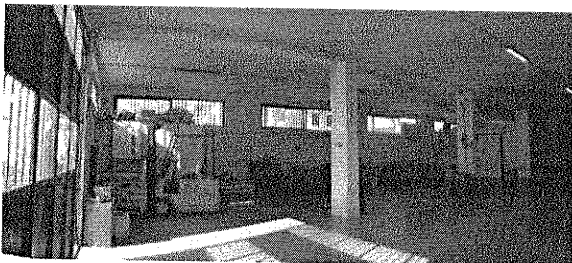


Fig. 4 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Vi sono presenti due celle frigorifere e i mezzi per il trasporto del materiale oltre un ufficio



Fig. 5 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Proseguendo vi sono presenti dei bagni ad uso del personale che ci lavora ed altro ufficio



Fig. 6 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Il deposito al piano terra non ha collegamenti né verticali né orizzontali con il piano rialzato per cui è utilizzabile come corpo esterno, mentre da atti autorizzativi doveva essere collegato orizzontalmente.

**Proseguendo nell'area comune all'esterno si riscontra lateralmente l'ingresso sia carrabile che pedonale con scala esterna al piano seminterrato dell'edificio, il quale è raggiungibile anche dall'interno del fabbricato tramite scala comune**

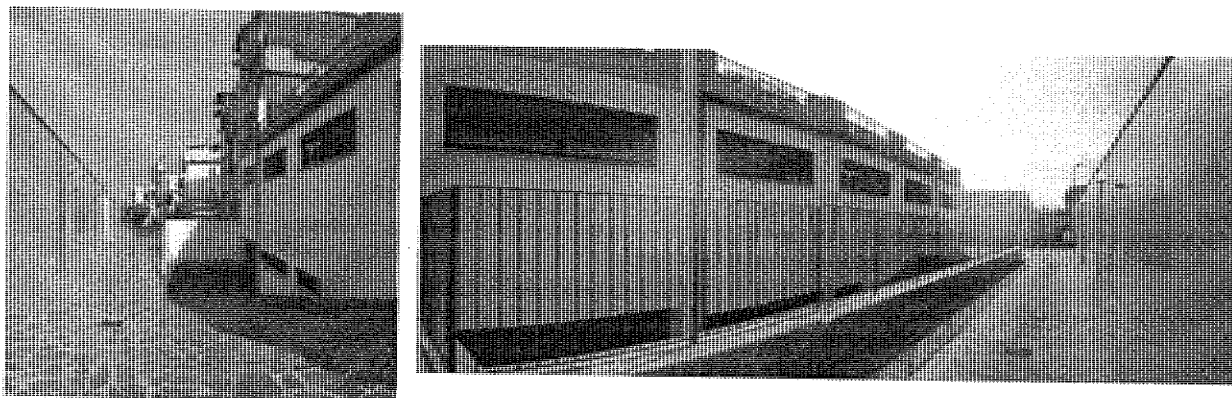


Fig. 7 Individuazione fotografica degli esterni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Continuando a percorrere l'area cortile comune si giunge al retro del fabbricato che risulta dotato di corpo scale e balconi con ringhiere e affacci da parte di tutti i piani superiori

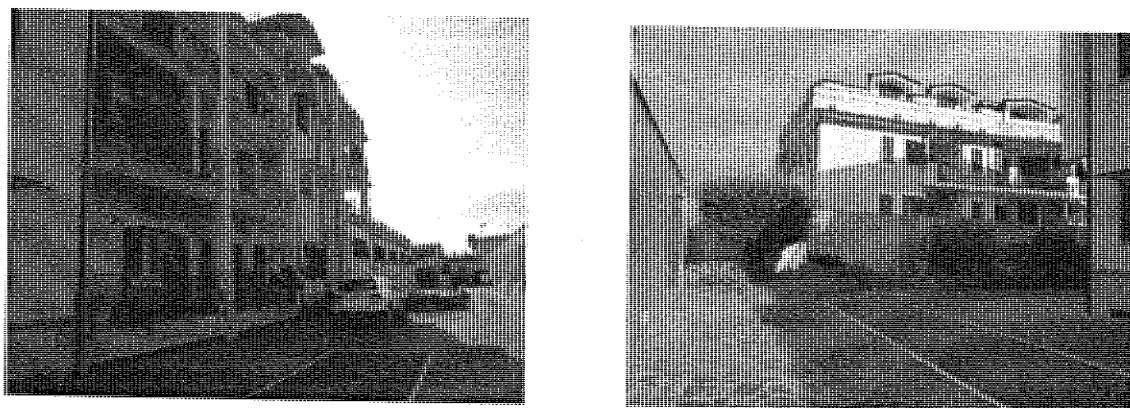


Fig. 8 Individuazione fotografica degli esterni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Si giunge sul lato opposto dove è posto il portoncino d'ingresso per accedere a tutto il fabbricato all'interno dell'area comune

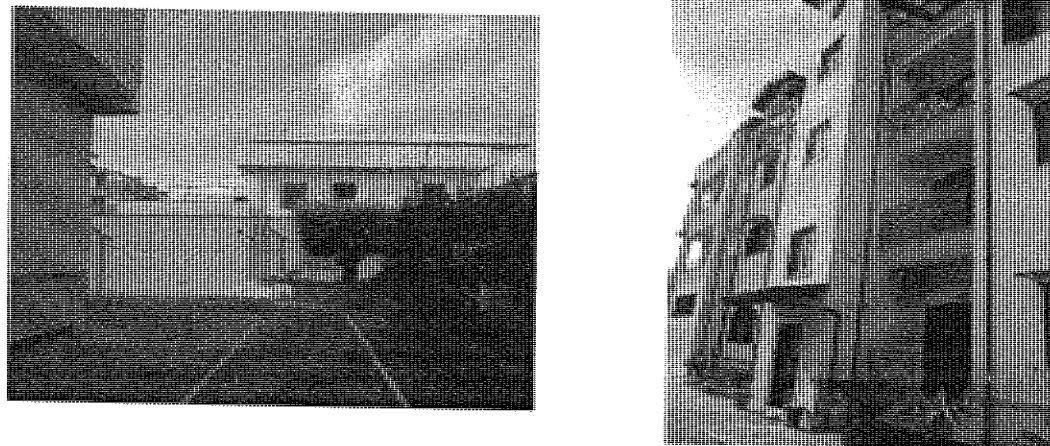


Fig. 9 Individuazione fotografica degli esterni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Tramite il portoncino anch'esso in ferro e vetro si giunge alla scala e all'ascensore che portano anche al piano seminterrato tramite la scala attraversando una porta in ferro



Fig. 10 Individuazione fotografica degli esterni ed interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Scendendo, di fronte all'uscita dell'ascensore vi è un locale autoclave e tramite un gradino si giunge al piano di parcheggio utilizzato dagli occupanti del fabbricato in luogo di parcheggio a servizio degli uffici, del magazzino e dell'attività commerciale

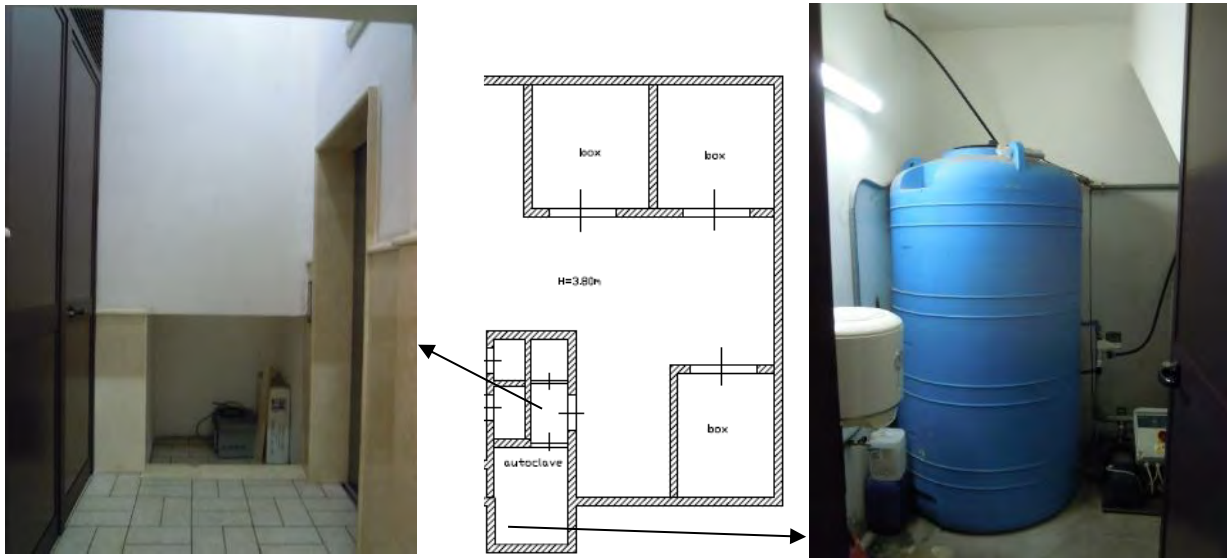


Fig. 11 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

All'interno dello spazio garage che porta all'esterno tramite la rampa e una scala esterna, vi sono posti auto e box auto e vi è una porta con una scaletta in ferro per accedere al piano per il blocco scale che porta a tutti i piani superiori

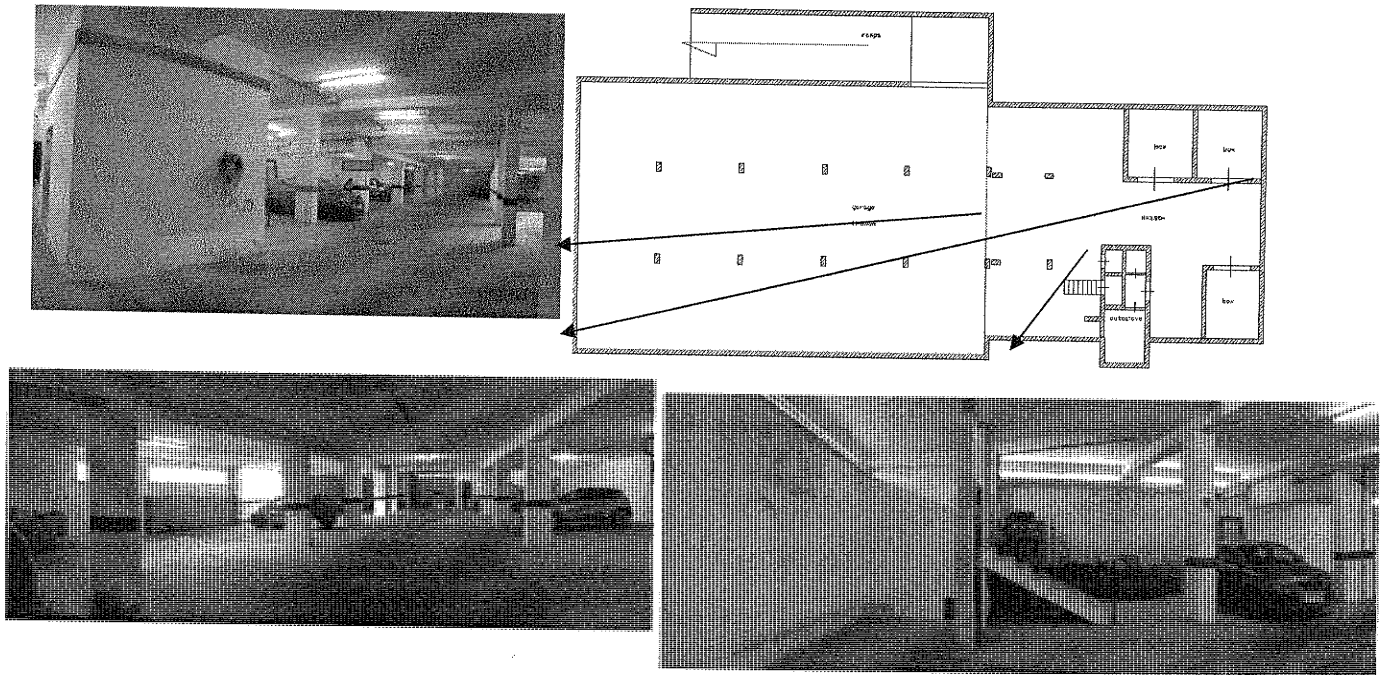


Fig. 12 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Si risale al piano rialzato dove vi sono tre porte che affacciano sul pianerottolo e sulla destra è posto un appartamento con destinazione ad uso ufficio, occupato da terzi, di metratura diversa rispetto a quanto concesso dagli uffici preposti in unico appartamento al piano con destinazione ad uso ufficio.

Si accede ad una prima sala riunioni e ad un ufficio con balcone per illuminazione e ventilazione naturale

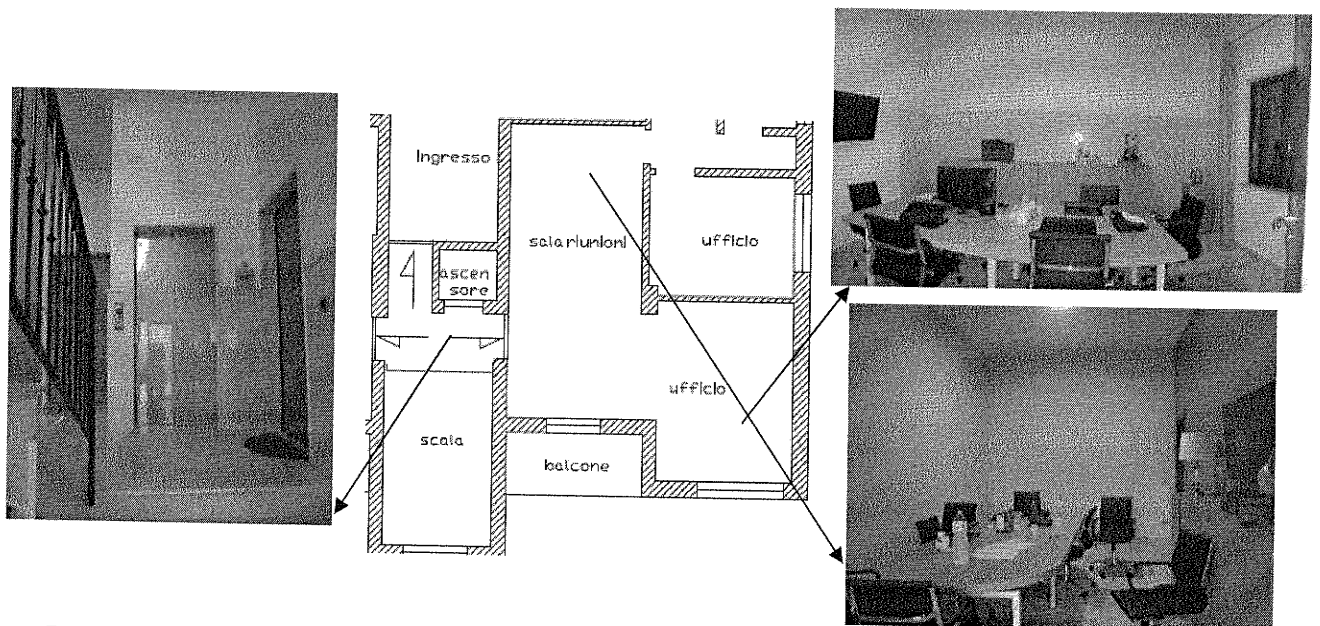


Fig. 13 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Dalla stessa sala riunione si accede ad un disimpegno su cui si affacciano le porte di altrettanti due uffici, dotati di finestre per l'aerazione e illuminazione naturale, oltre un bagno e antibagno ad uso dell'ufficio.

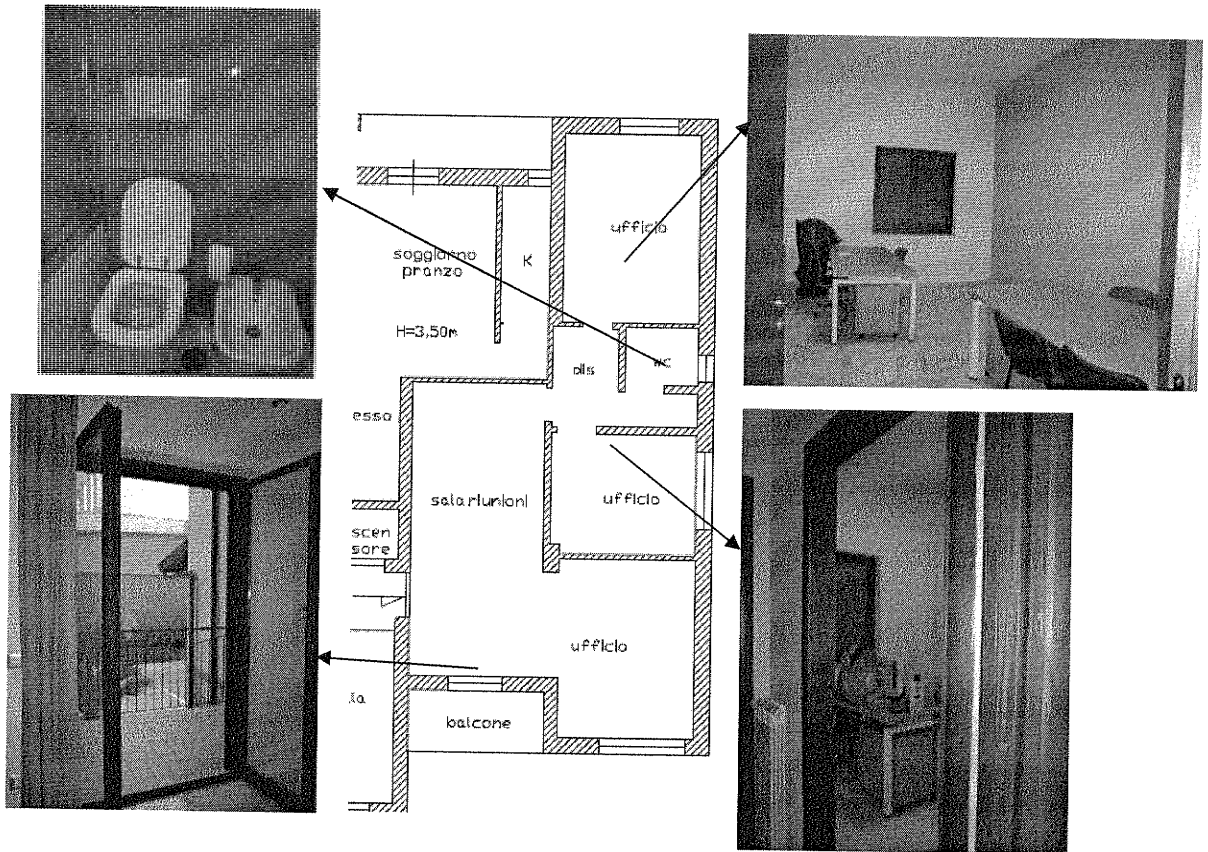


Fig. 14 Individuazione fotografica degli interni ed esterni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Esso è realizzato con elementi di recente fattura e presenta finestre in tutti gli ambienti per l'illuminazione e la ventilazione naturale.

Tornando sul piano si raggiunge altra unità immobiliare utilizzata ad appartamento, posto vicino all'ascensore e di fronte alle scale e occupata da terzi e, varcando la soglia, si giunge in un ingresso

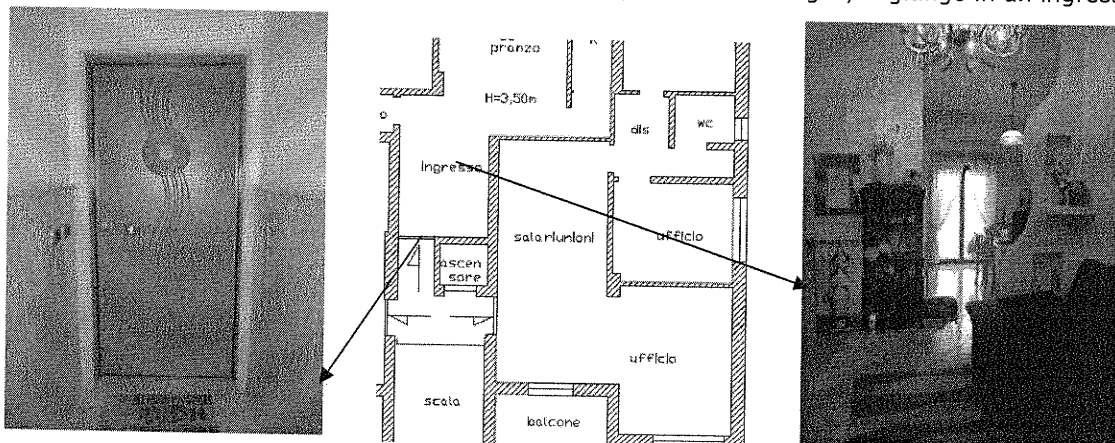


Fig. 15 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Si raggiunge la zona soggiorno - pranzo con angolo cottura dotata di porta finestra per la ventilazione e l'illuminazione naturale



Fig. 16 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Dietro alla zona angolo cottura si riscontra altra zona che doveva essere adibita a cucina ed invece all'attualità risulta un bagno con propria finestra affacciante sul balcone raggiungibile dalla zona soggiorno - pranzo.

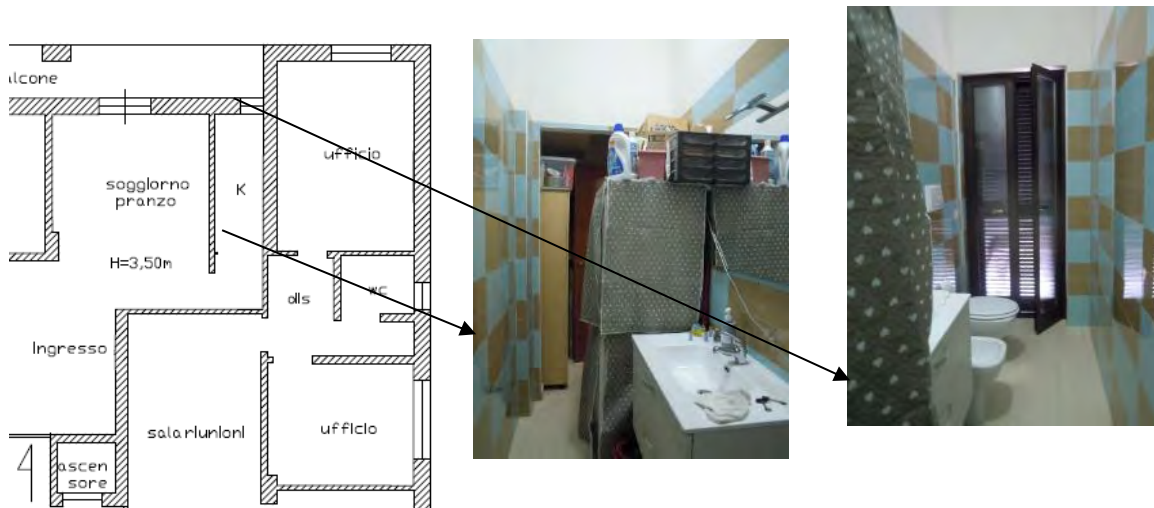


Fig. 17 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Sul balcone comune, che è posto sul retro del fabbricato, si trova l'affaccio di quasi tutte le stanze, esclusa la camera matrimoniale e dei bagni dell'abitazione oltre i motori e le macchine per l'aria condizionata e la caldaia.



Fig. 18 Individuazione fotografica degli interni e degli esterni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Dal corridoio a cui si accede dalla zona ingresso si giunge alla zona notte e precisamente ad una prima camera da letto anch'essa dotata di porta finestra affacciante sul balcone suddetto



Fig. 19 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Si procede nel bagno anch'esso dotato di porta finestra per la ventilazione e l'illuminazione naturale e per raggiungere il balcone ed infine si raggiunge la camera da letto matrimoniale anch'essa con propria finestra.

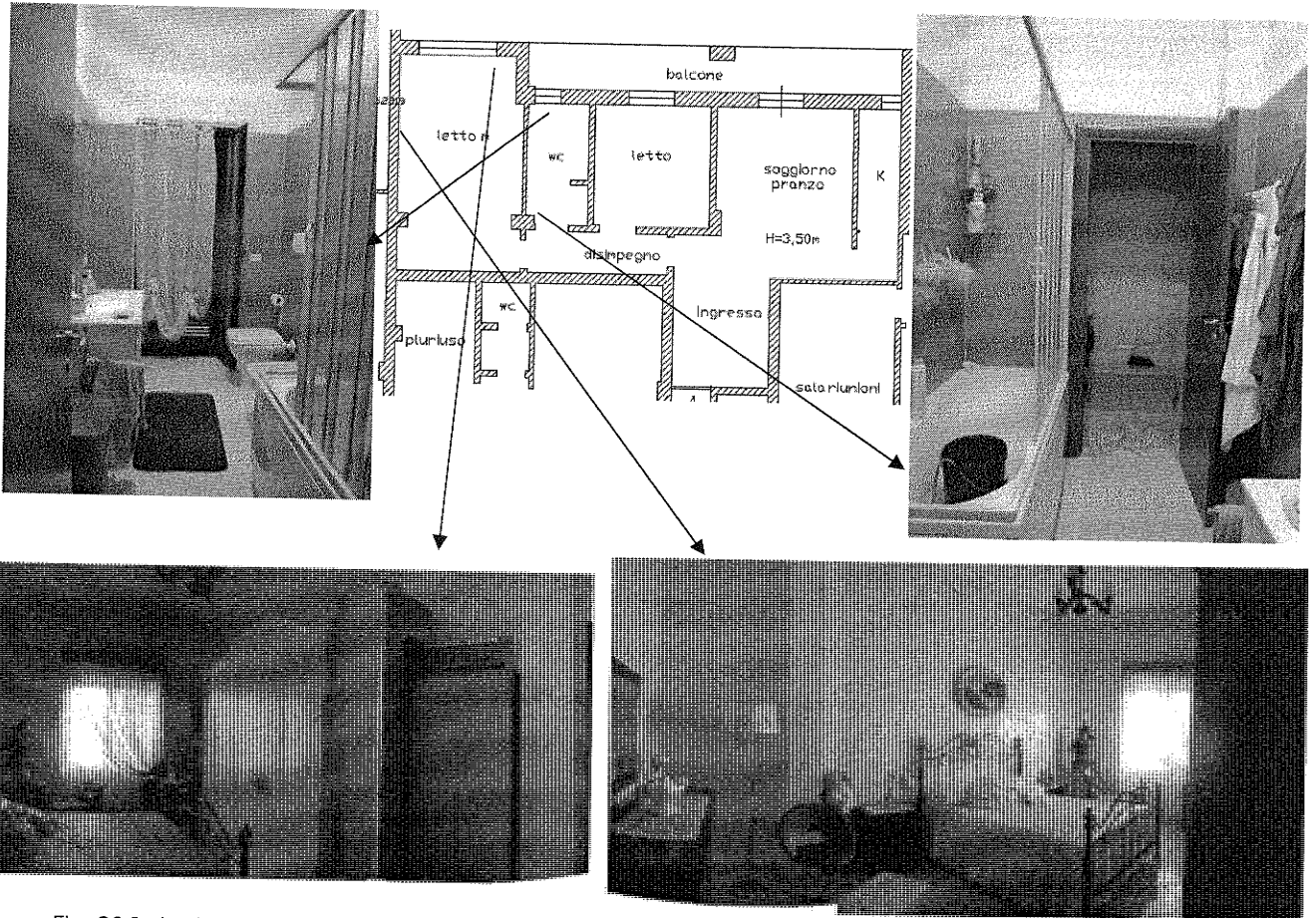


Fig. 20 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Infine sul piano si raggiunge l'ultima unità immobiliare anch'essa utilizzata ad abitazione ed occupata da terzi e facente parte di unico ufficio al piano come da atti autorizzativi, entrando direttamente all'interno del soggiorno - pranzo con angolo cottura

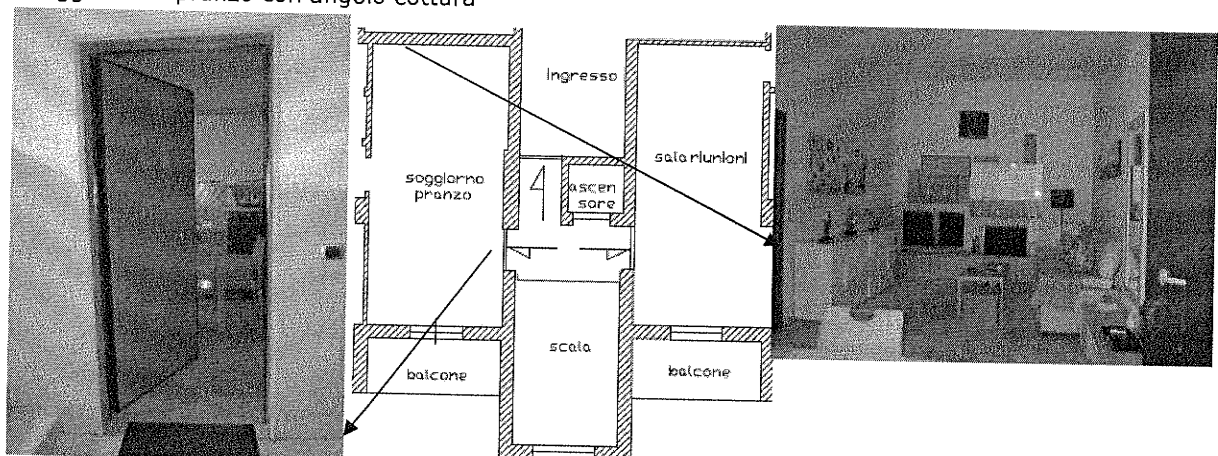


Fig. 21 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Il soggiorno – pranzo è dotato di porta finestra per accedere al balcone ad uso esclusivo, dove è posta la caldaia

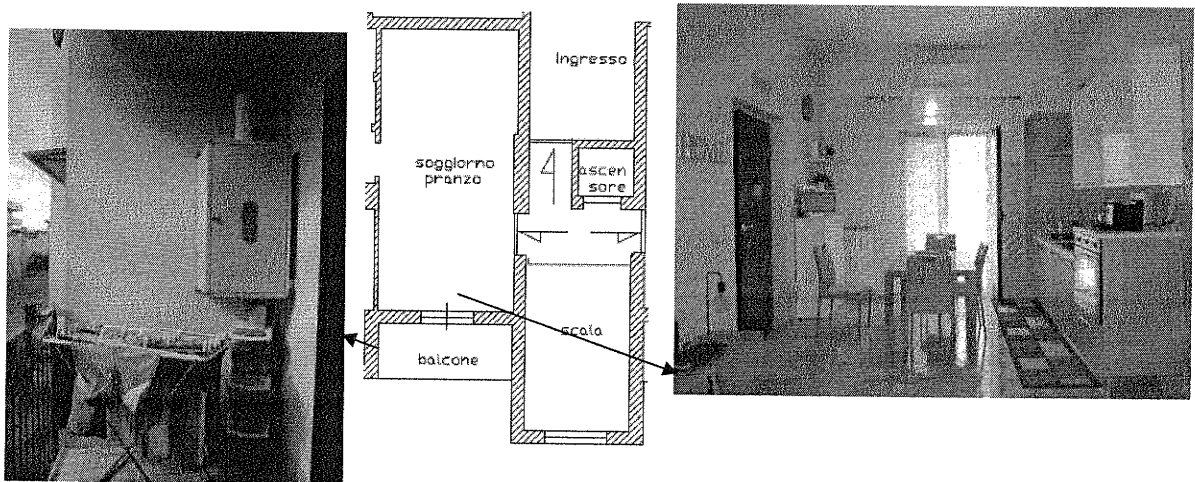


Fig. 22 Individuazione fotografica degli interni e degli esterni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Da una porta posta nella zona soggiorno – pranzo si entra in un disimpegno dove vi si affacciano tutte le altre camere ed i servizi della zona notte tra cui la camera matrimoniale dotata di finestra e di un sopraluce

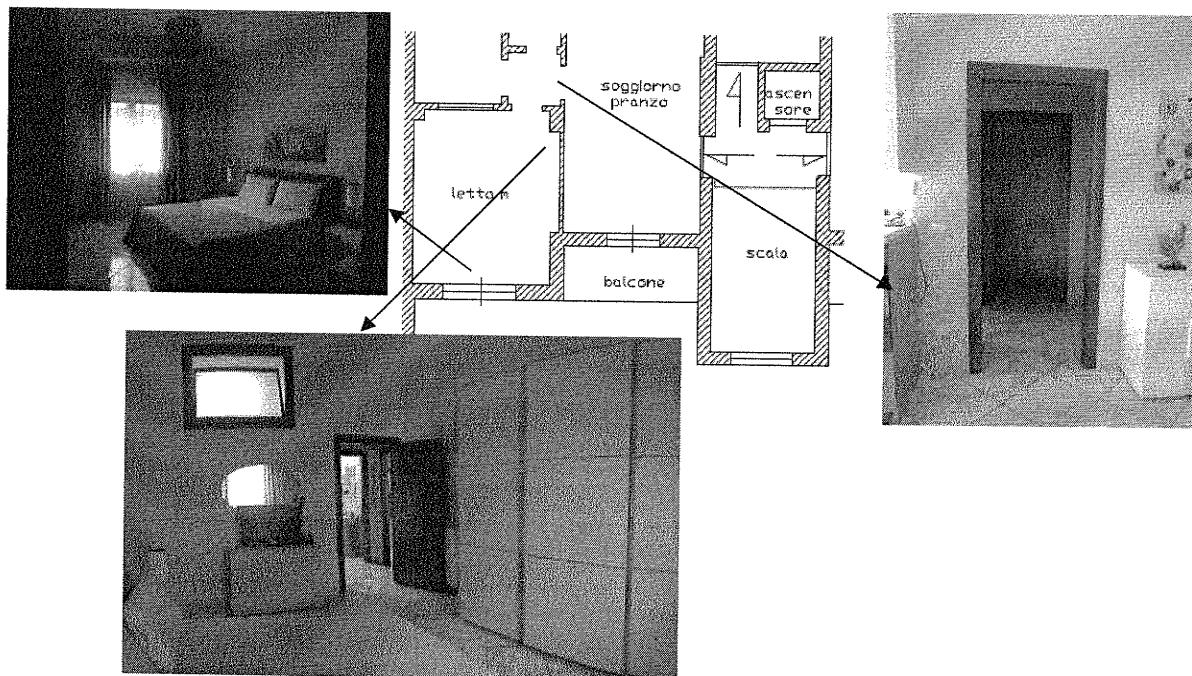


Fig. 23 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Proseguendo di fronte, attraversando il disimpegno, vi è il bagno cieco e una camera utilizzata a deposito anch'essa cieca ma con sopraluce verso la camera matrimoniale per l'illuminazione

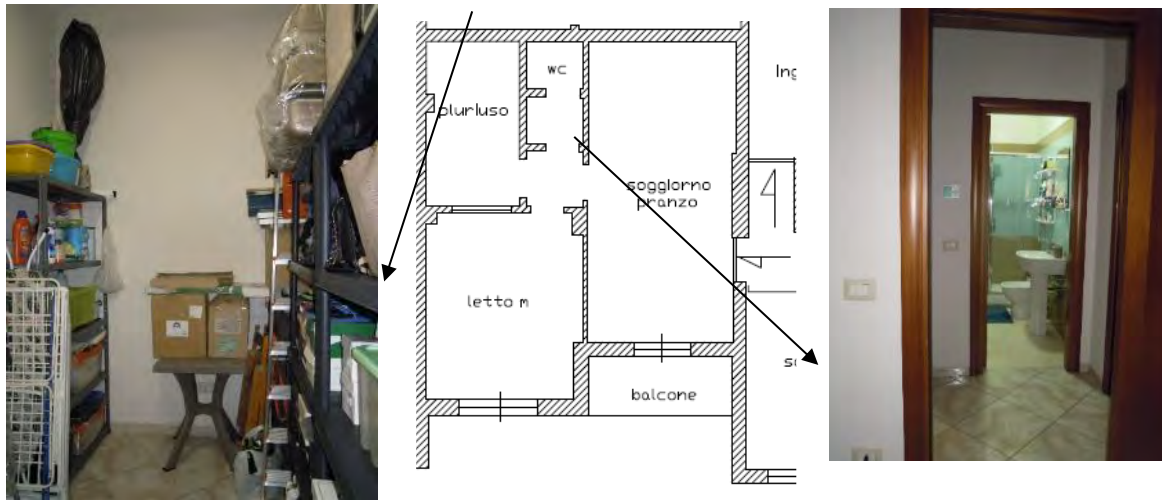


Fig. 24 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Salendo al piano superiore si riscontra sul pianerottolo due porte corrispondenti anche in questo caso a due unità immobiliari utilizzate quali appartamenti, occupati da due degli esecutati, difformemente agli atti autorizzativi dove venivano riportati tre porte corrispondenti a due uffici al piano primo.

Sulla destra di chi sale le scale è posto il primo appartamento e oltrepassando la porta si accede direttamente nella zona cucina – pranzo, illuminata da una porta finestra dalla quale si accede ad un balcone ad uso esclusivo e da una finestra



Fig. 25 Individuazione fotografica degli interni e degli esterni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Dalla zona soggiorno tramite una porta si entra nella zona notte dove si affacciano sul disimpegno una prima camera da letto singola con porta finestra per accedere al balcone comune dove si trova la zona lavanderia e la caldaia



Fig. 26 Individuazione fotografica degli interni e degli esterni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

lateralmente vi è il bagno, anch'esso dotato di porta finestra per accedere alla zona lavanderia sul balcone

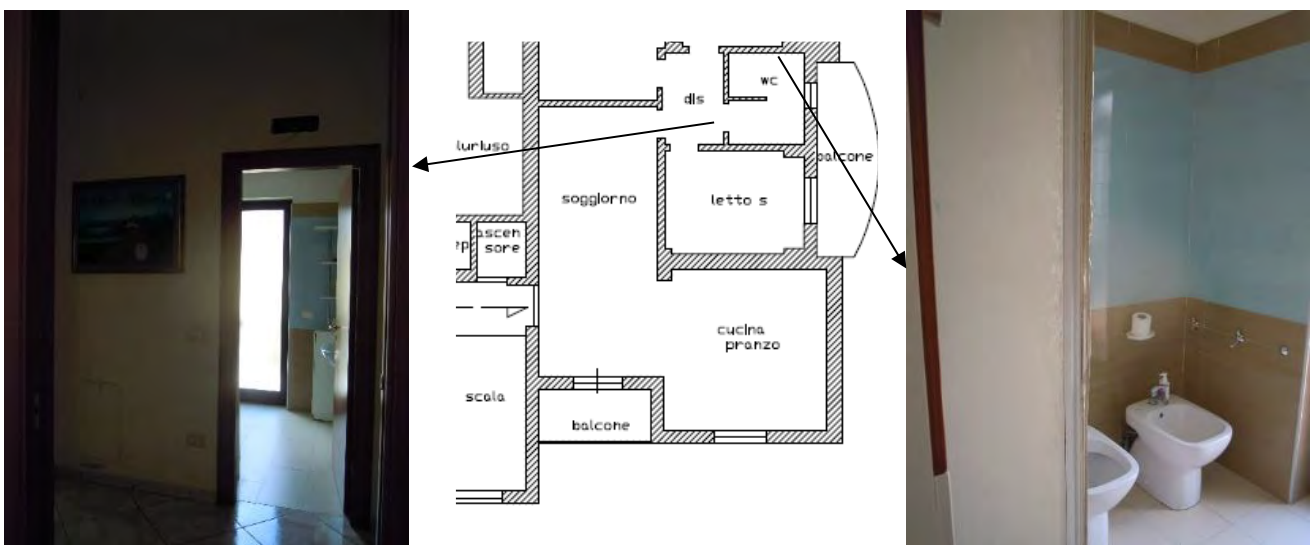


Fig. 27 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Proseguendo si giunge frontalmente ad una camera da letto matrimoniale dotata di finestra per la ventilazione e l'illuminazione naturale

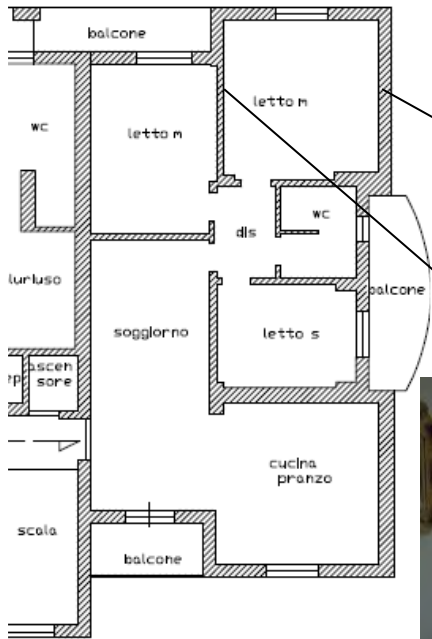


Fig. 28 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Si giunge ad un'ultima camera da letto posta a confine con il soggiorno e dotata di porta finestra per accedere al balcone ad uso esclusivo

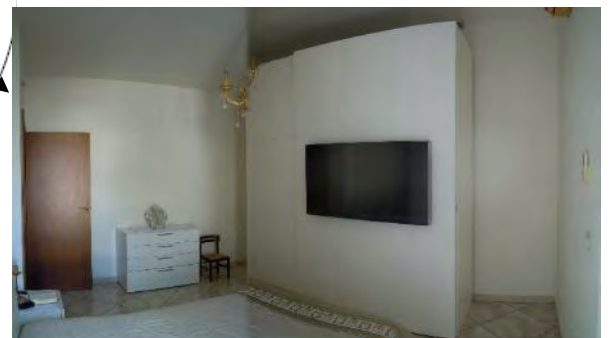
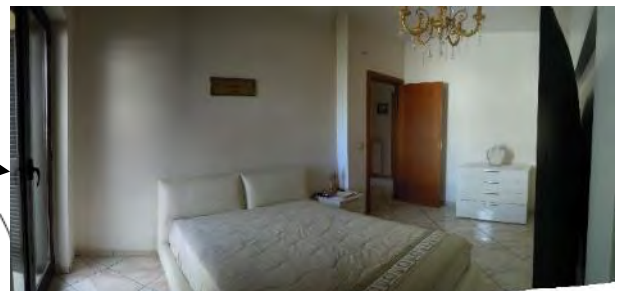
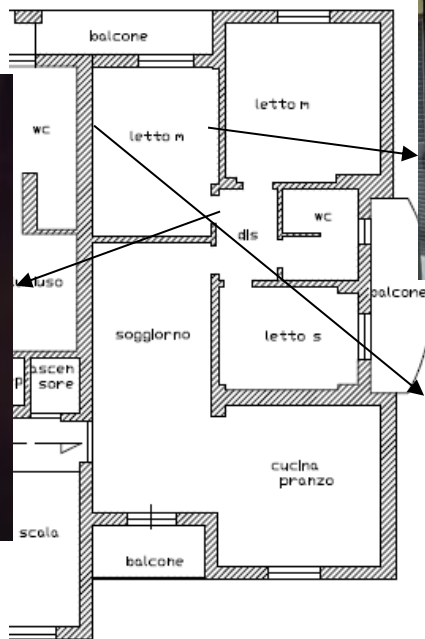


Fig. 29 Individuazione fotografica degli interni e degli esterni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

attraverso la porta finestra si giunge sul balcone ad uso esclusivo della camera da letto matrimoniale

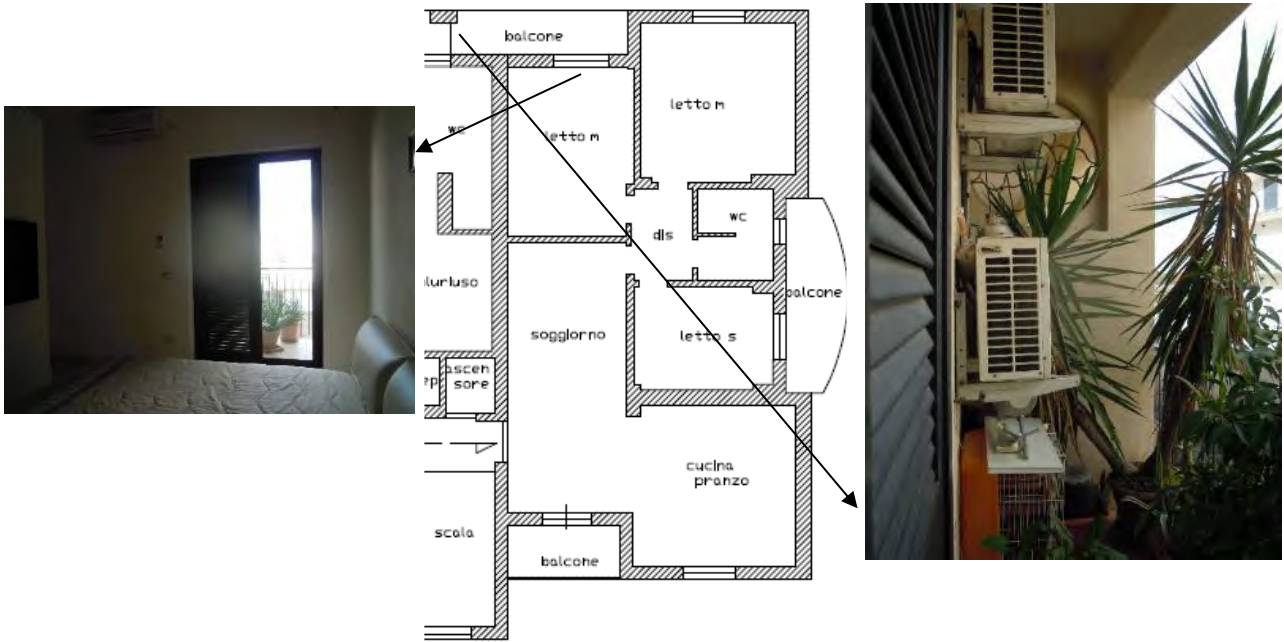


Fig. 30 Individuazione fotografica degli interni e degli esterni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Sul lato sinistro del piano per chi sale dalle scale vi è l'unità immobiliare adibita ad appartamento, occupato da altro esecutato in luogo della destinazione autorizzata ad uso ufficio, giungendo direttamente nella zona soggiorno - pranzo

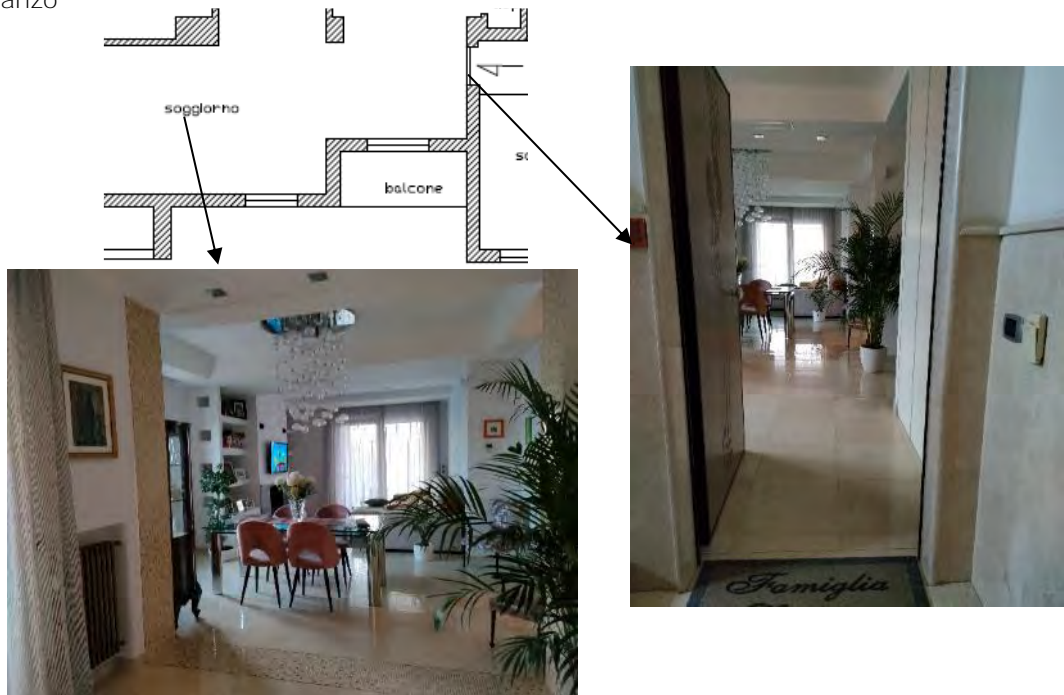


Fig. 31 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

A lato vi è una stanza pluriuso cieca, utilizzata quale palestra, un deposito ed un balcone ad uso esclusivo

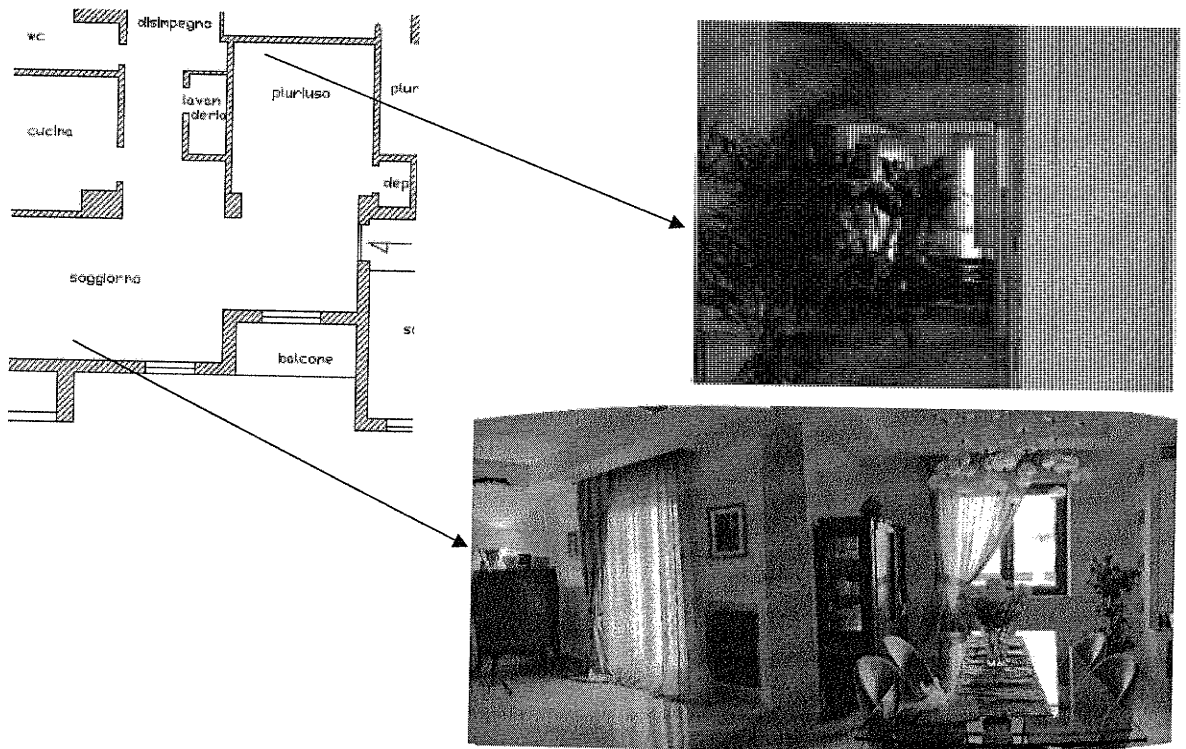


Fig. 32 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Dal soggiorno – pranzo si entra in un corridoio contraddistinto dalla mobilia e si giunge in una zona lavanderia senza aperture tranne la porta

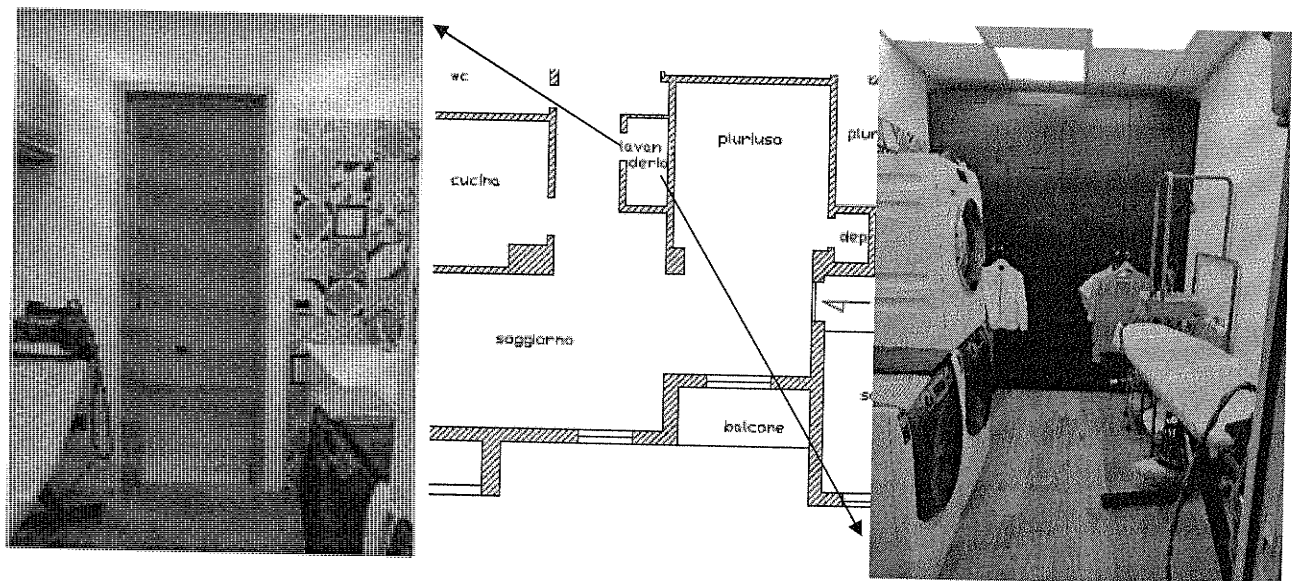


Fig. 33 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Frontalmente è posta la cucina che tramite porta finestra permette di accedere prima ad un balcone comune con altri vani e alla terrazza posta a copertura della parte sottostante il fabbricato

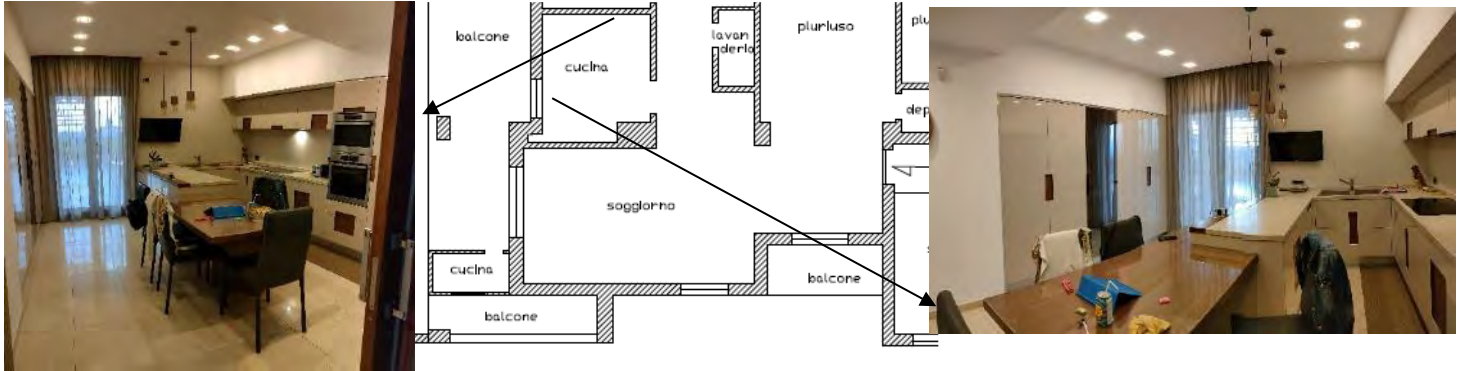


Fig. 34 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Proseguendo nel corridoio si giunge al bagno anch'esso dotato di finestra per la ventilazione e l'illuminazione naturale e che si apre sul balcone comune

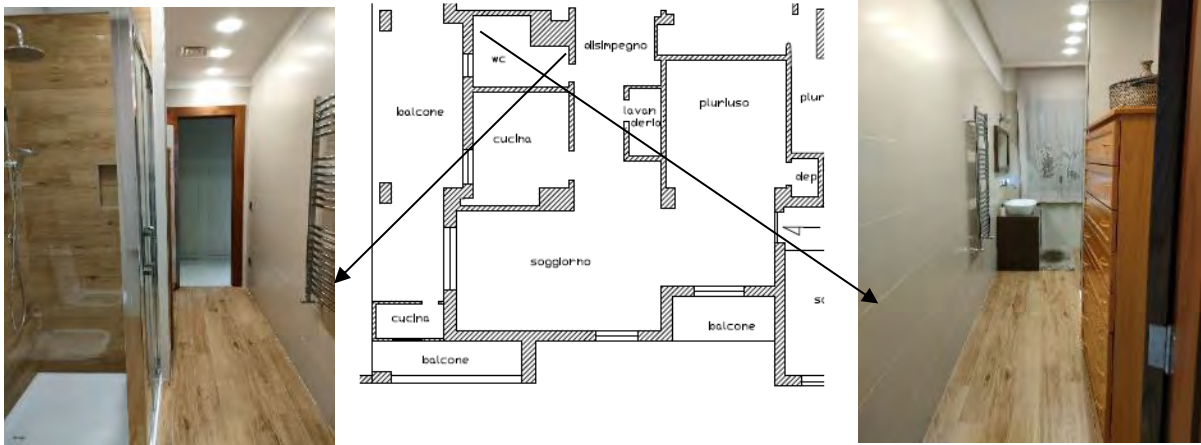


Fig. 35 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Si giunge nella zona notte e nella prima camera da letto dotata anch'essa di porta finestra che fa accedere al balcone in comune e alla terrazza ad uso esclusivo dell'appartamento in questione

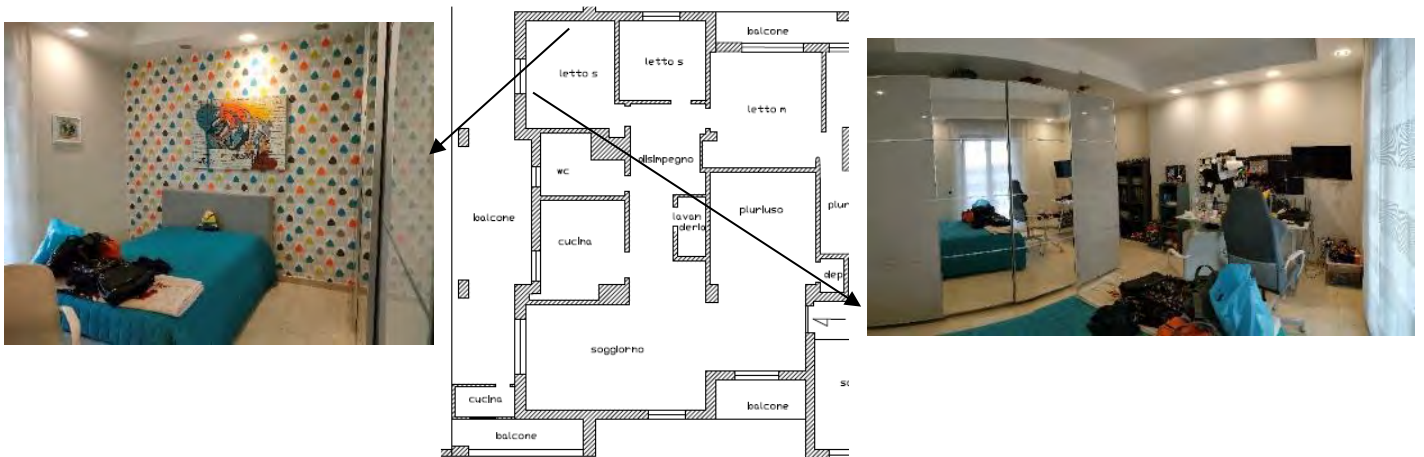


Fig. 36 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

accanto vi è un'altra camera da letto singola con finestra per la ventilazione e l'illuminazione naturale

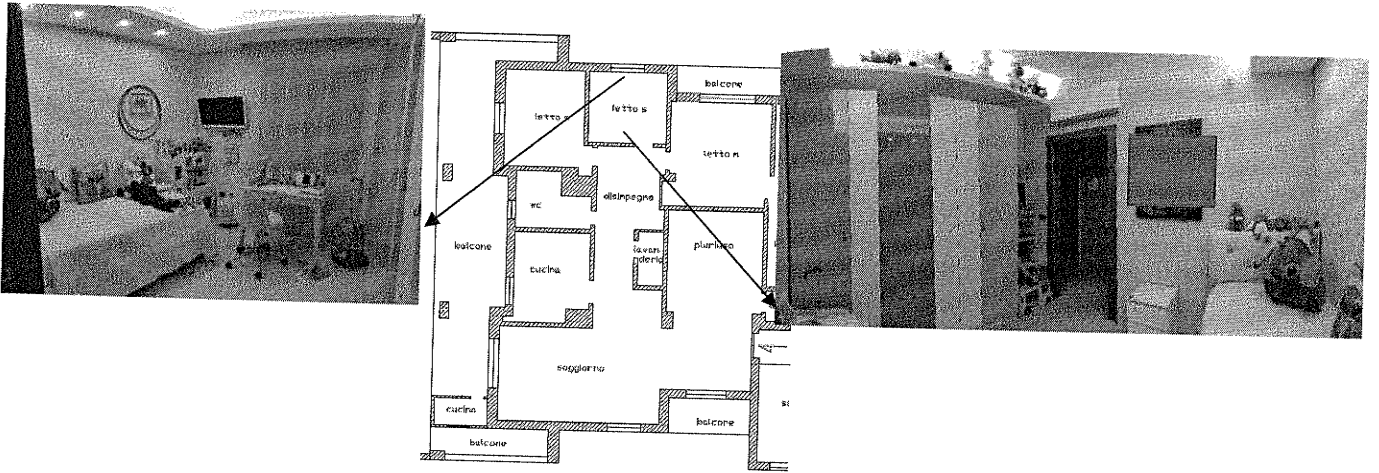


Fig. 37 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Si raggiunge una zona dell'appartamento che presenta una camera da letto matrimoniale con servizi ed accessori ed è dotata di proprio balcone

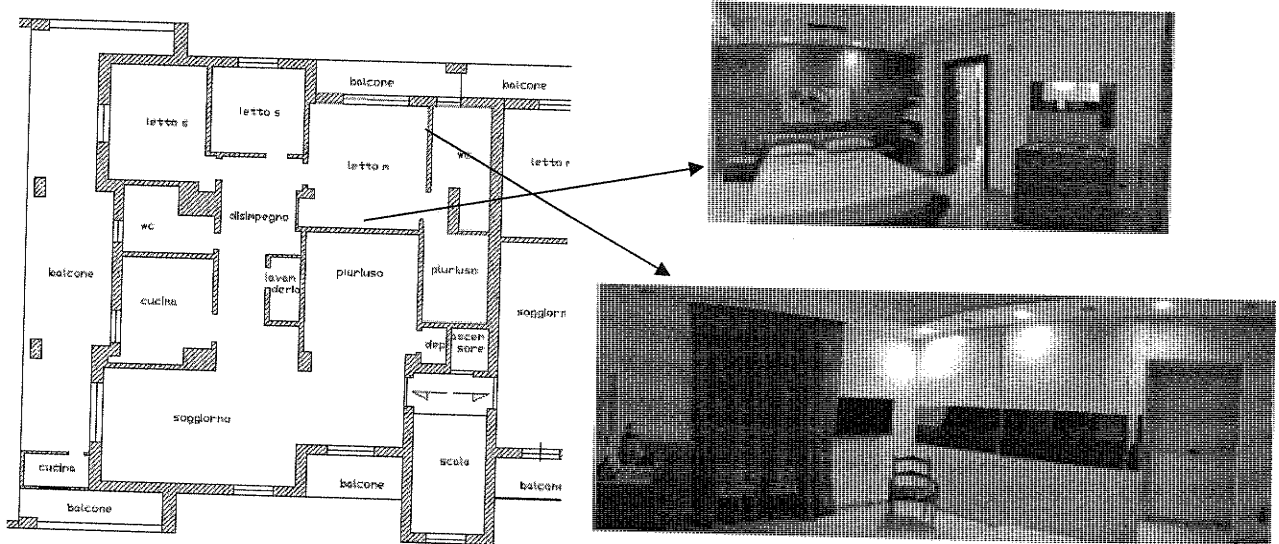


Fig. 38 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Al balcone si può accedere anche dal bagno ad uso esclusivo della detta camera da letto

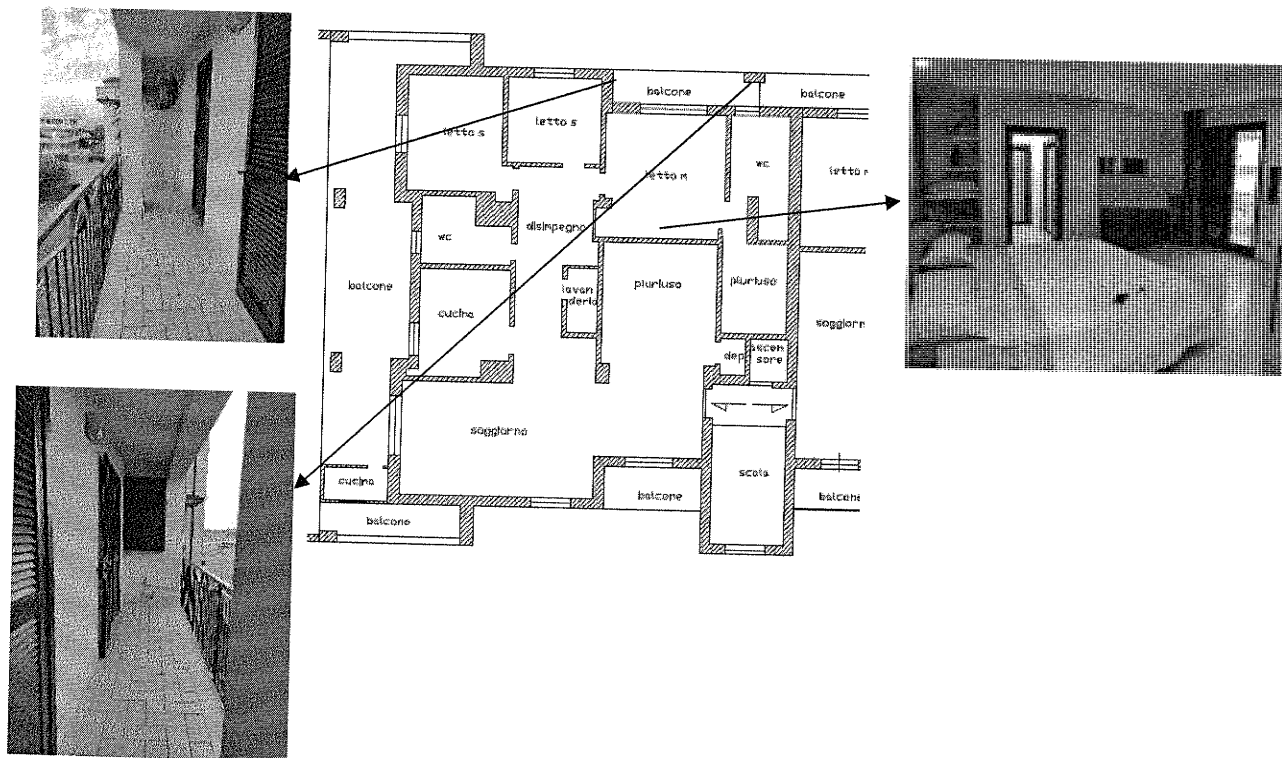


Fig. 39 Individuazione fotografica degli interni ed esterni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Di fronte al bagno ad uso esclusivo della camera matrimoniale vi è anche la cabina armadio che si presenta come un vano in muratura corredato da armadi

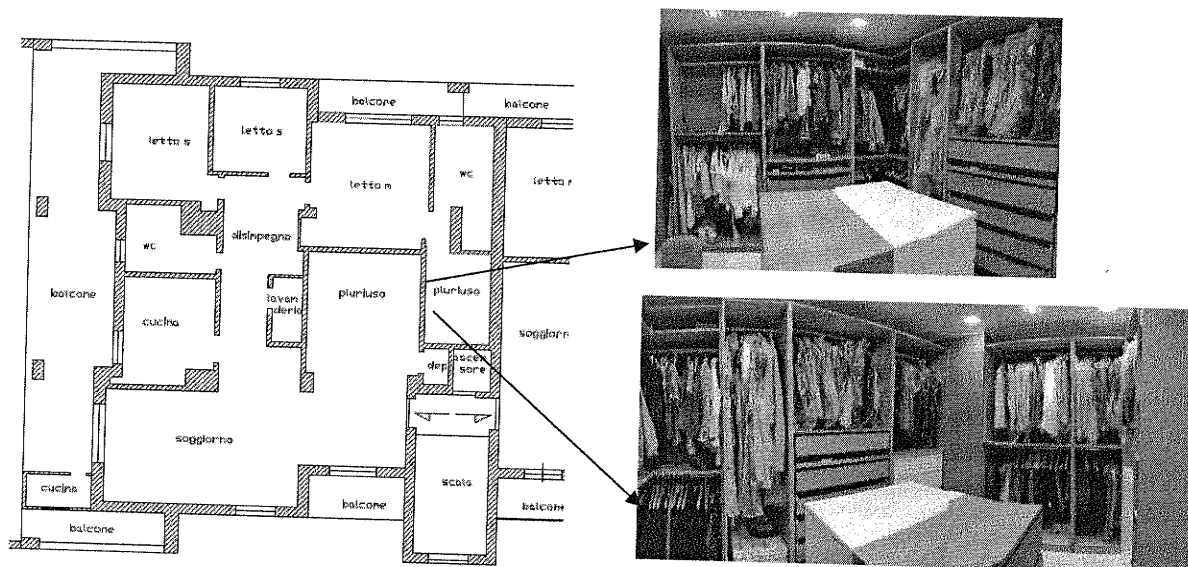


Fig. 40 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Si fa presente che dopo il balcone nella parte antistante al soggiorno – pranzo, vi è un'ampia terrazza, quale copertura dei locali sottostanti, ed è presente anche una cucina esterna, il tutto ad uso esclusivo dell'appartamento

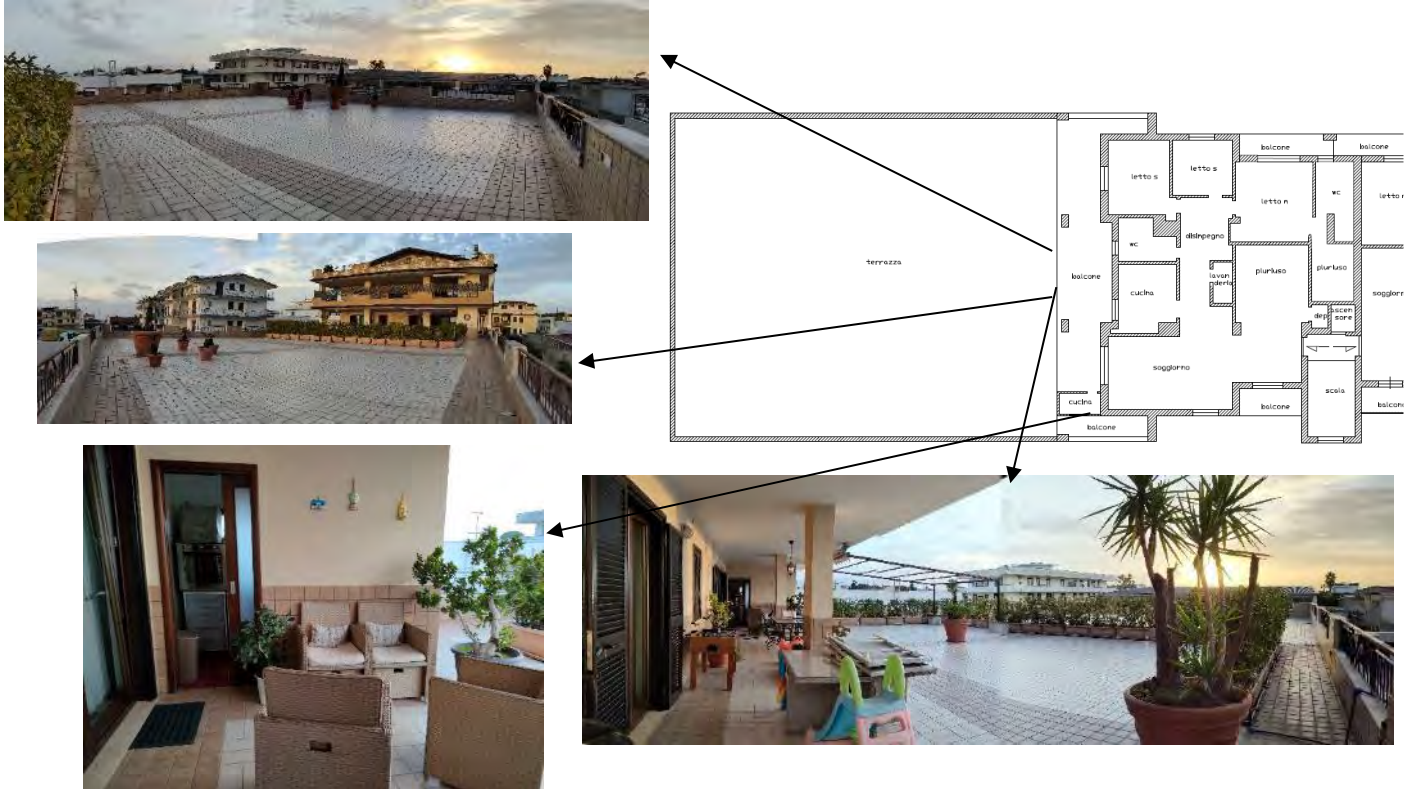


Fig. 41 Individuazione fotografica degli esterni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Salendo al piano secondo del fabbricato, risultano anche qui due porte d'ingresso a due unità immobiliari utilizzate ad abitazioni ed occupate. La prima, a destra di chi sale le scale è occupata da terzi mentre quella a sinistra è occupata da uno degli esecutati.

Ambedue le unità immobiliari risultano dagli atti autorizzativi ad uso ufficio, con ingressi sul piano in numero di tre per l'unità immobiliare posta a sinistra.

Entrando nell'appartamento posto a destra, si accede direttamente alla zona soggiorno, cucina- pranzo

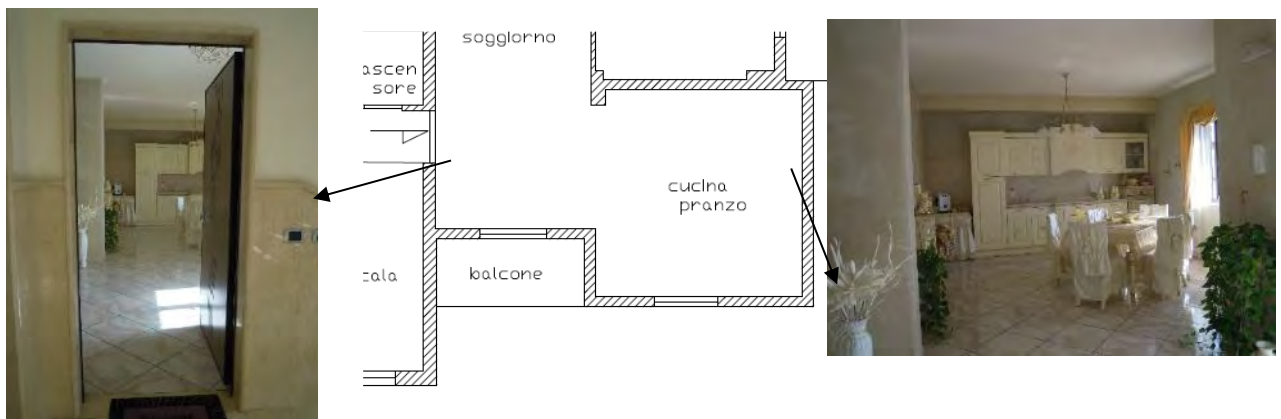


Fig. 42 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

l'appartamento presenta una finestra ed una porta finestra per accedere al terrazzo ad uso esclusivo della suddetta stanza e per la ventilazione e l'illuminazione naturale dell'ambiente



Fig. 43 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Il terrazzo suddetto presenta le macchine per il condizionamento degli ambienti

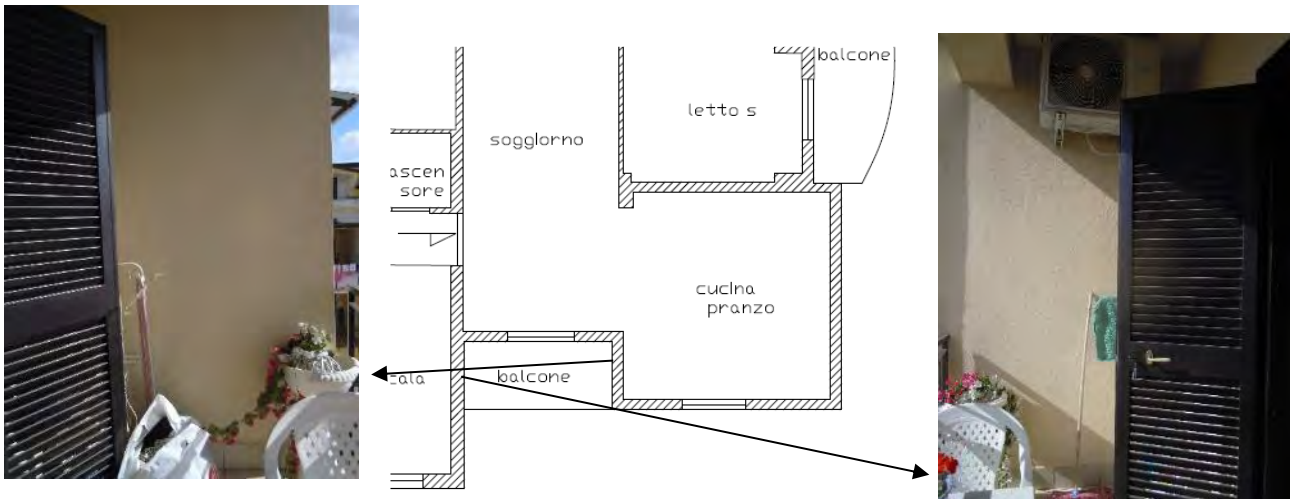


Fig. 44 Individuazione fotografica degli esterni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Si procede tramite una porta, posta nel soggiorno, che introduce alla zona notte dove vi sono le camere e i servizi. La prima camera che si trova sulla destra di chi entra è una camera singola con porta finestra che da accesso al balcone comune con il bagno.

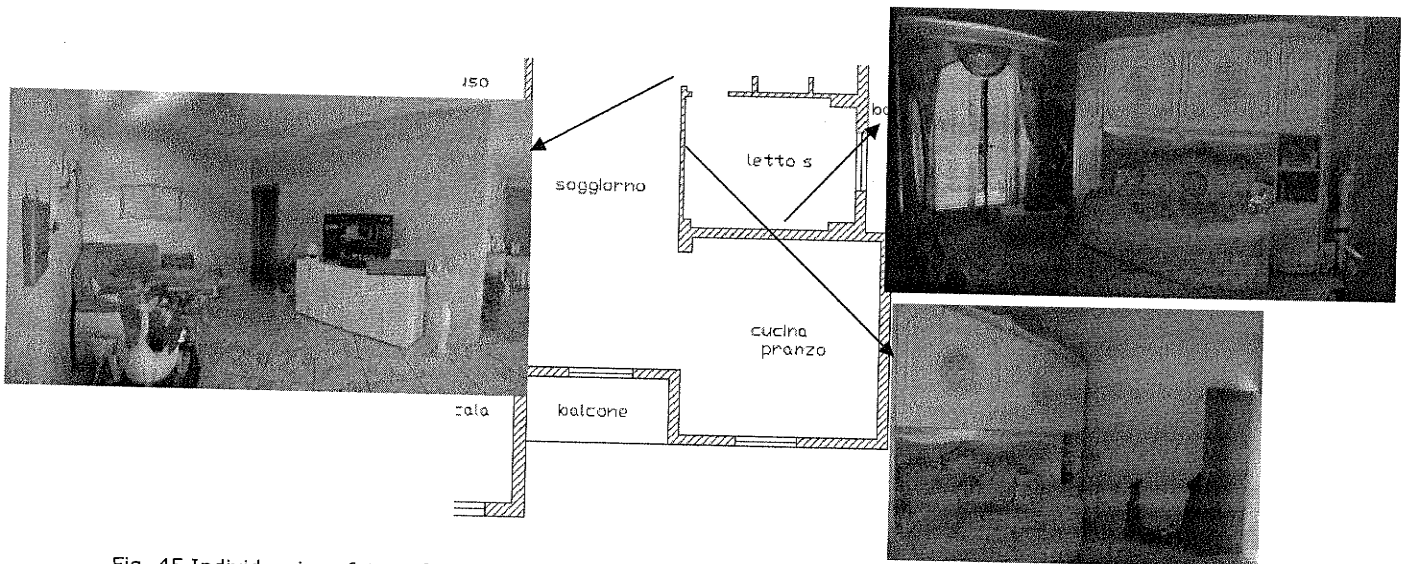


Fig. 45 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Nel corridoio a lato della camera da letto singola vi è il bagno

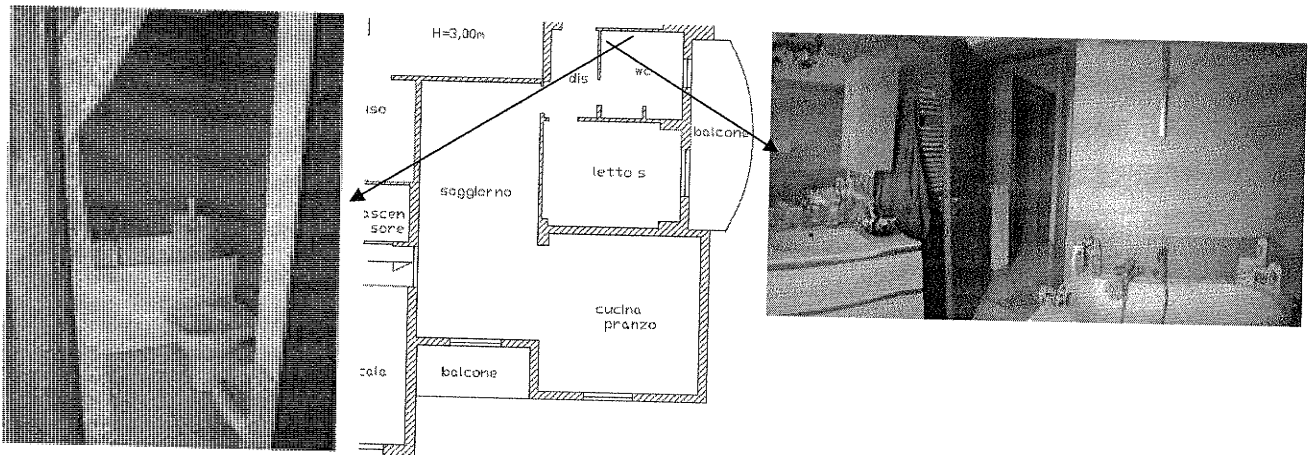


Fig. 46 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Quest'ultimo, condivide con la suddetta camera da letto, tramite porta finestra, il balcone comune

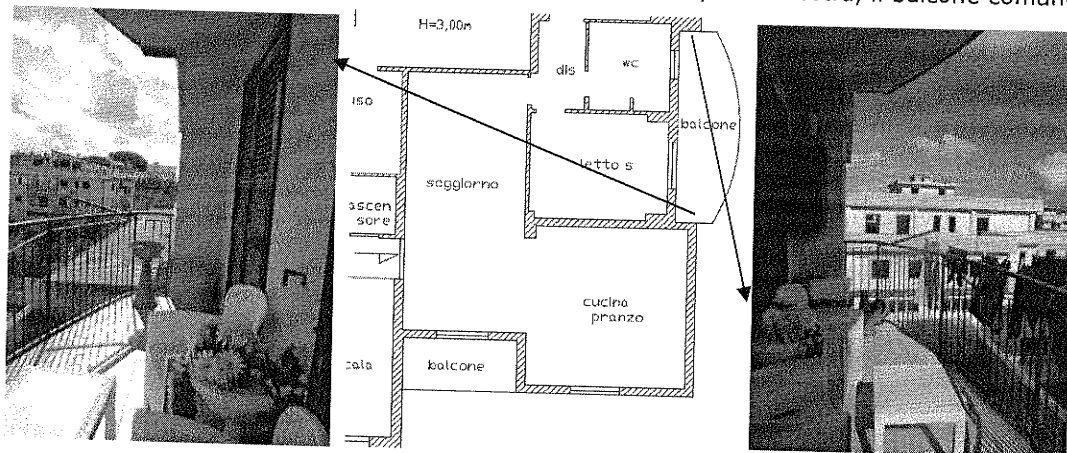


Fig. 46 Individuazione fotografica degli esterni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Infine si giunge alla camera da letto matrimoniale, posta alla fine del corridoio, anch'essa dotata di finestra per la ventilazione e illuminazione naturale

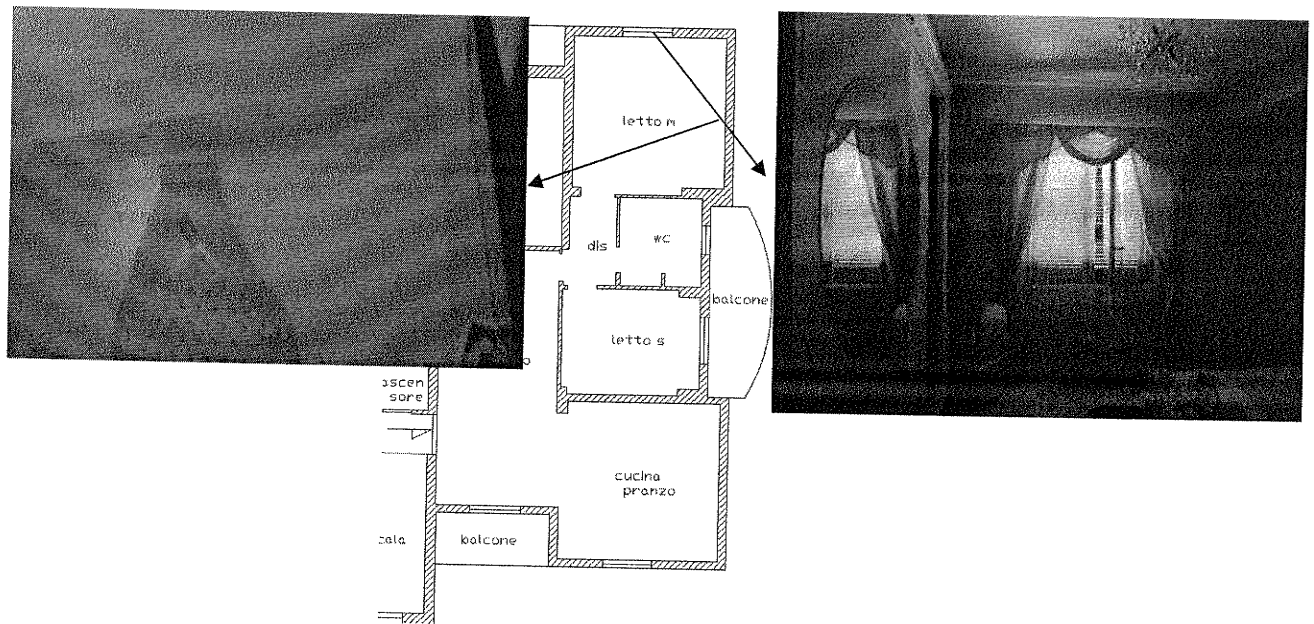


Fig. 47 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Di fronte è posto l'altro appartamento che invece è occupato da uno degli esecutati.

Si accede in un ingresso con soggiorno open space e il tutto è illuminato da una porta finestra con balcone ad uso esclusivo

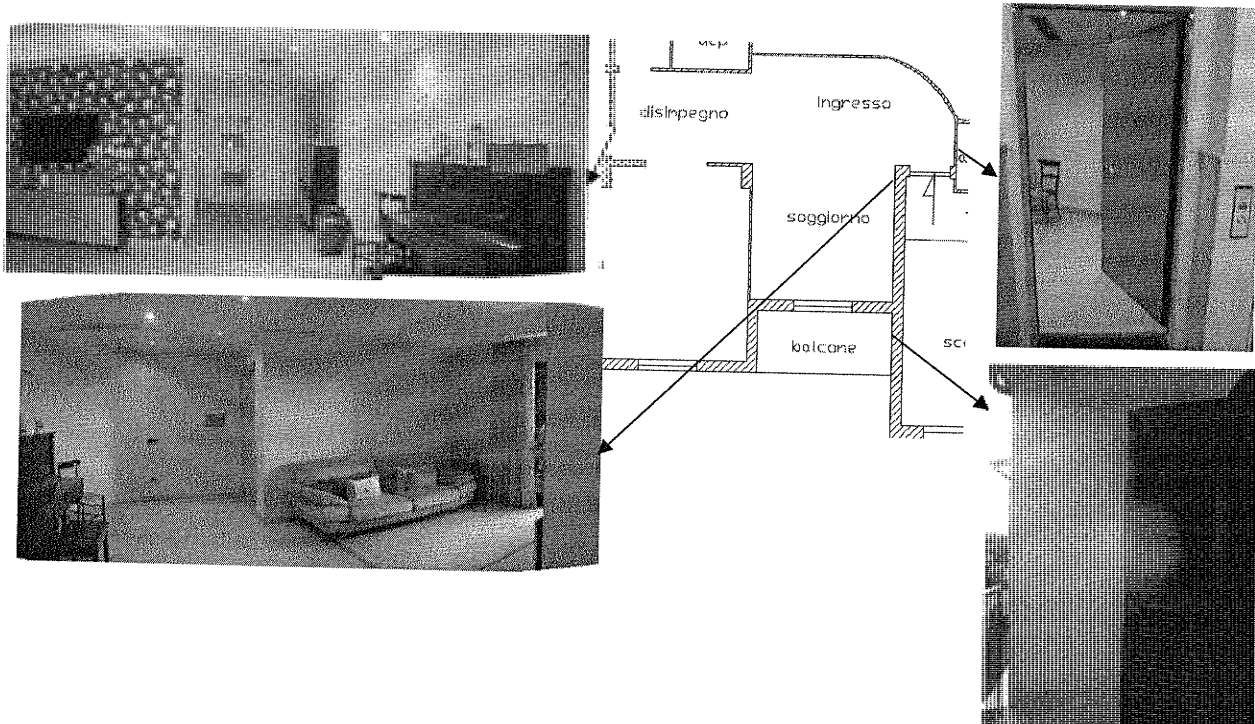


Fig. 48 Individuazione fotografica degli interni e degli esterni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Percorrendo il disimpegno si giunge alla cucina – soggiorno anch'esso dotata di finestra e porta finestra di accesso su terrazza

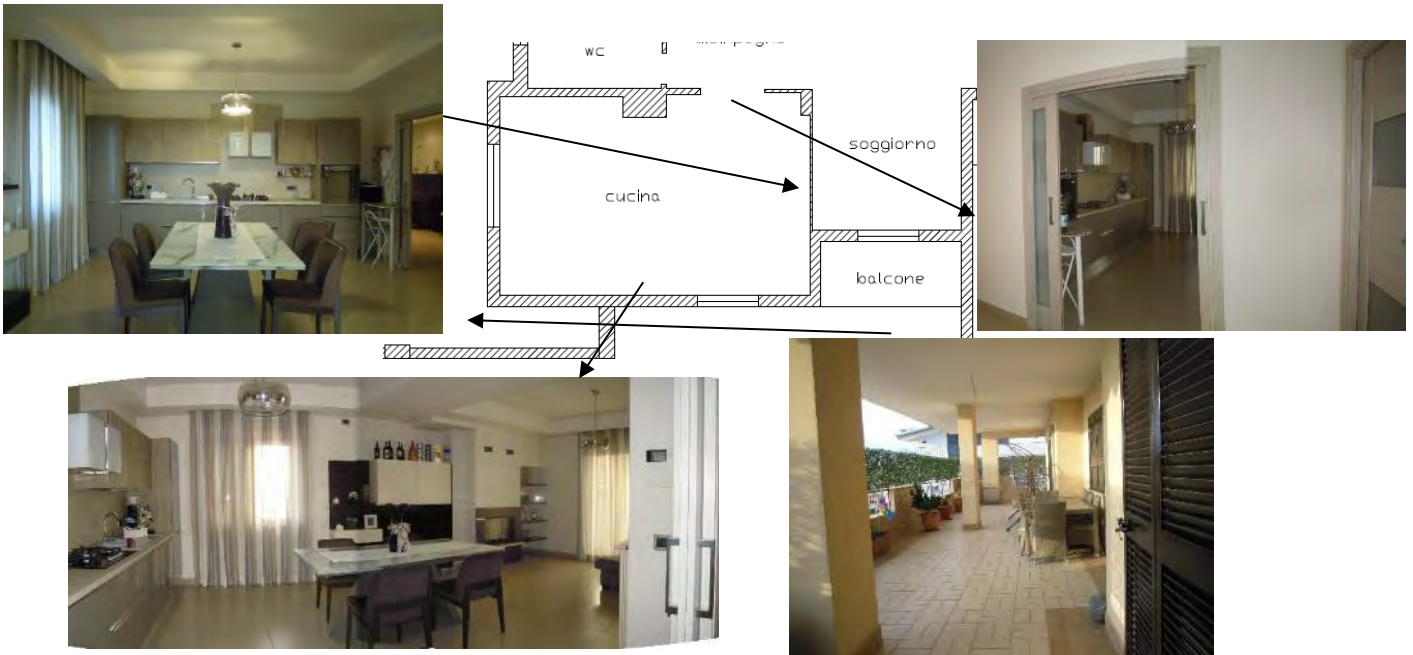


Fig. 49 Individuazione fotografica degli interni e degli esterni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Quest'ultima presenta una cucina esterna e circonda parte dell'appartamento

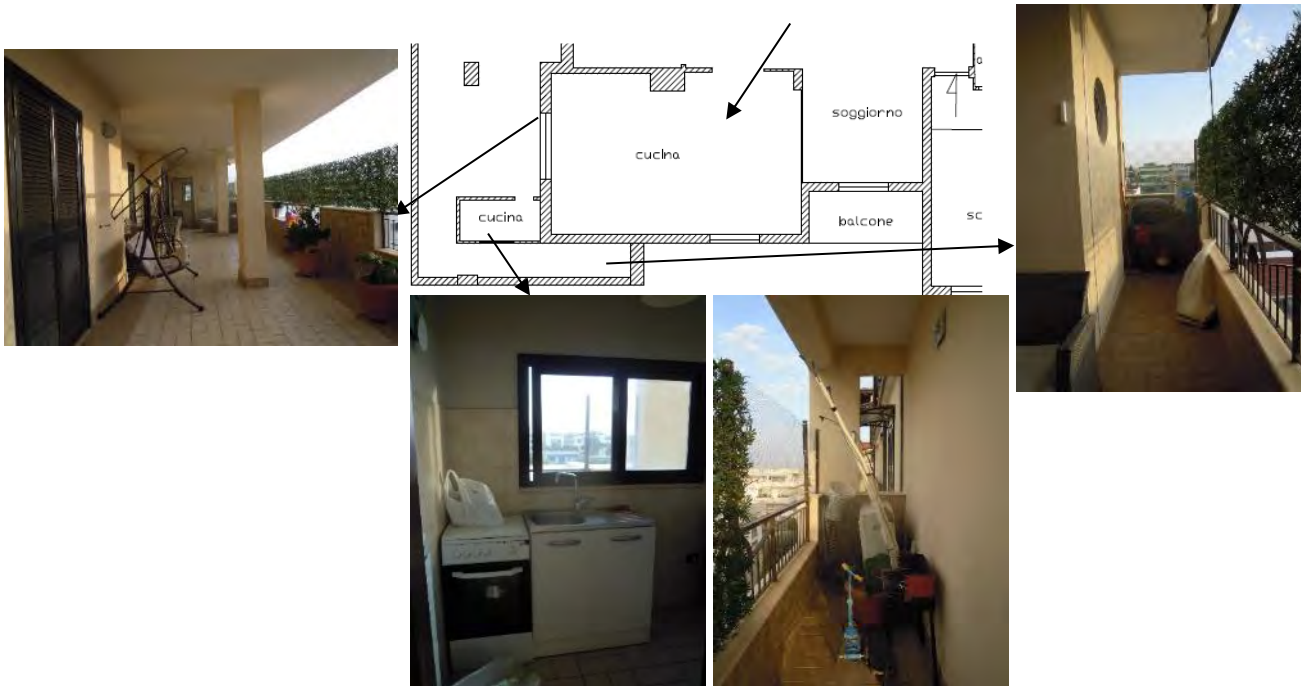


Fig. 50 Individuazione fotografica degli esterni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Accanto al soggiorno – cucina vi è un bagno con porta finestra per accesso alla terrazza comune

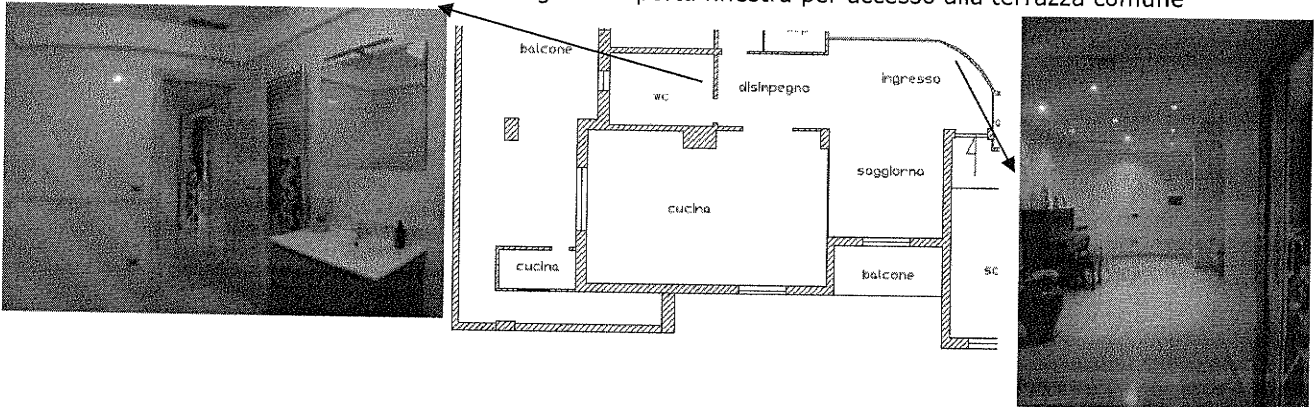


Fig. 51 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Nel disimpegno è posta una porta per accedere alla zona notte e oltrepassata quest'ultima, vi è un bagno a confine con l'altro, ad oggi utilizzato come deposito e anch'esso dotato di finestra per la ventilazione e l'illuminazione naturale

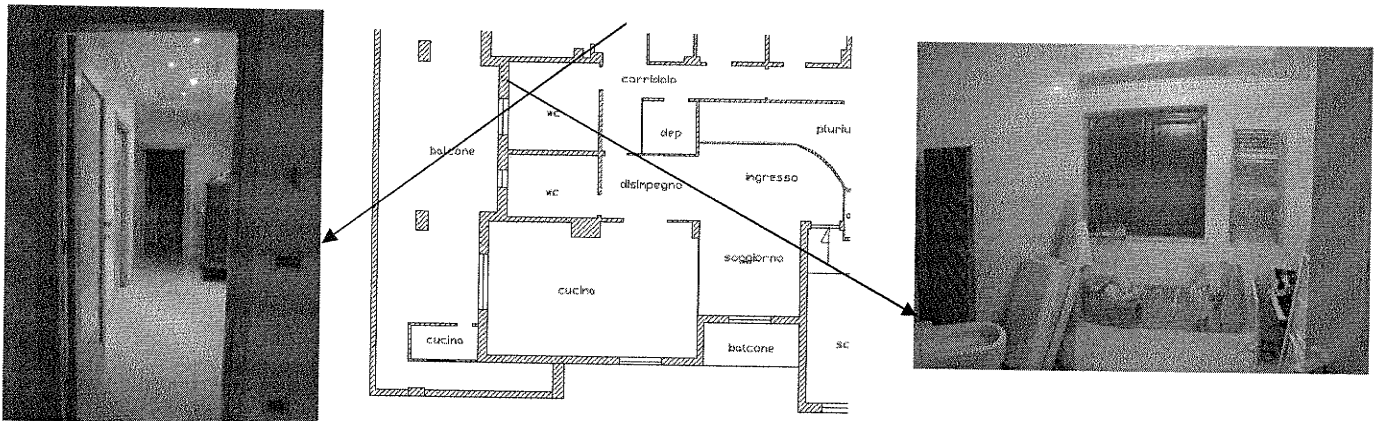


Fig. 52 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Si percorre il corridoio fino alla fine in una direzione dove sono situate due camere: la prima risulta una camera da letto singola

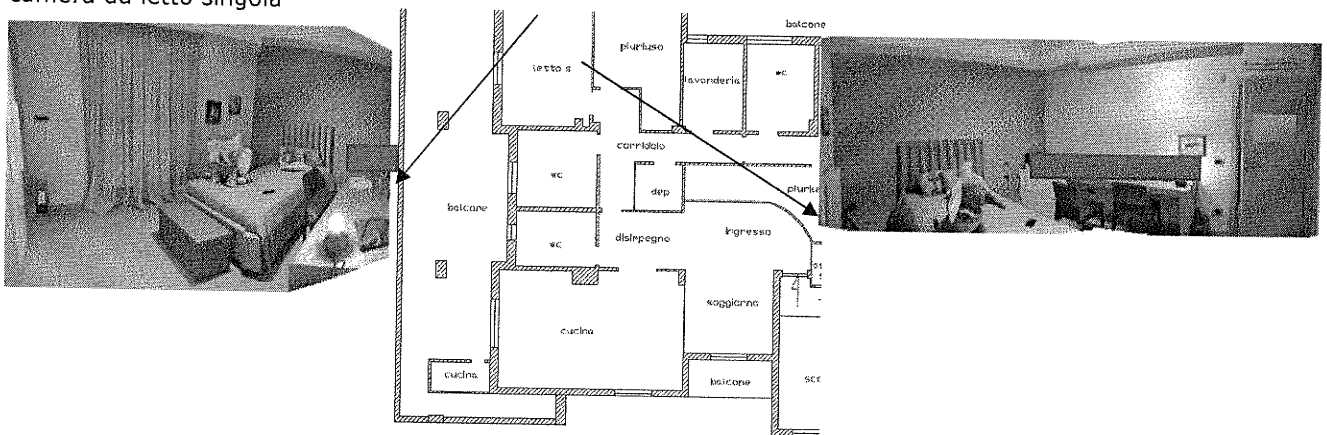


Fig. 53 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Accanto vi è una camera pluriuso anch'essa dotata di finestra per l'illuminazione naturale

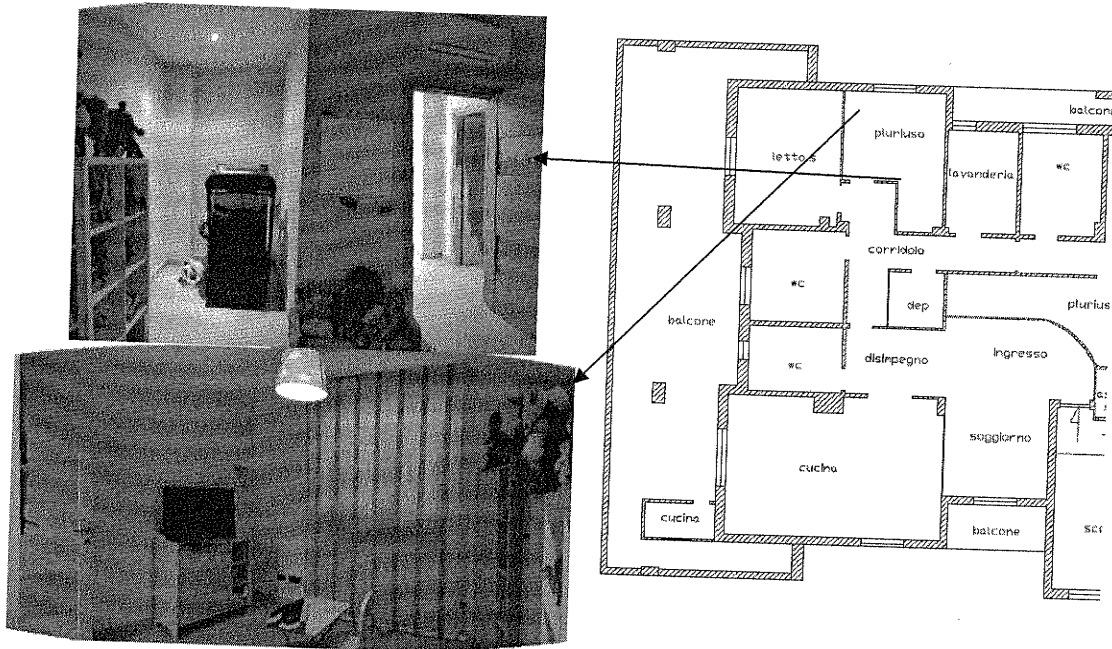


Fig. 54 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Proseguendo nel corridoio nell'altra direzione si riscontra un piccolo deposito cieco e una lavanderia dotata di porta finestra per accesso ad altro balcone comune

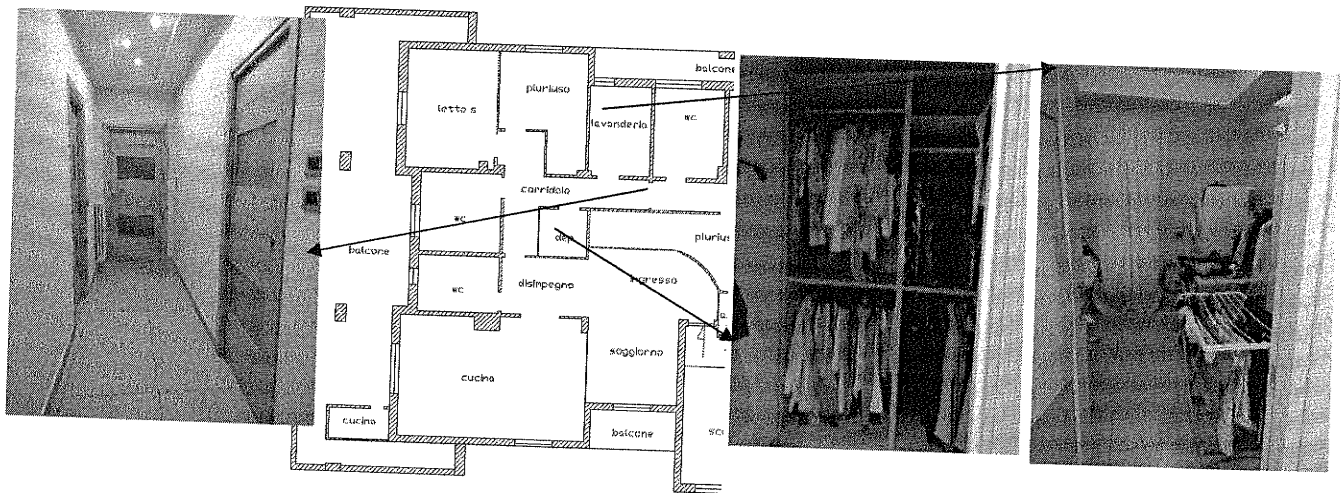


Fig. 55 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Si giunge in fondo al corridoio ad una porta che serve per isolare la camera da letto matrimoniale, preceduta da un bagno ad uso esclusivo della suddetta stanza



Fig. 56 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

La camera da letto matrimoniale così come il bagno è dotata di porta finestra per la ventilazione e l'illuminazione naturale ed è accesso per il balcone comune dove è situata anche la caldaia, mentre nella camera da letto vi è una cabina armadio interna

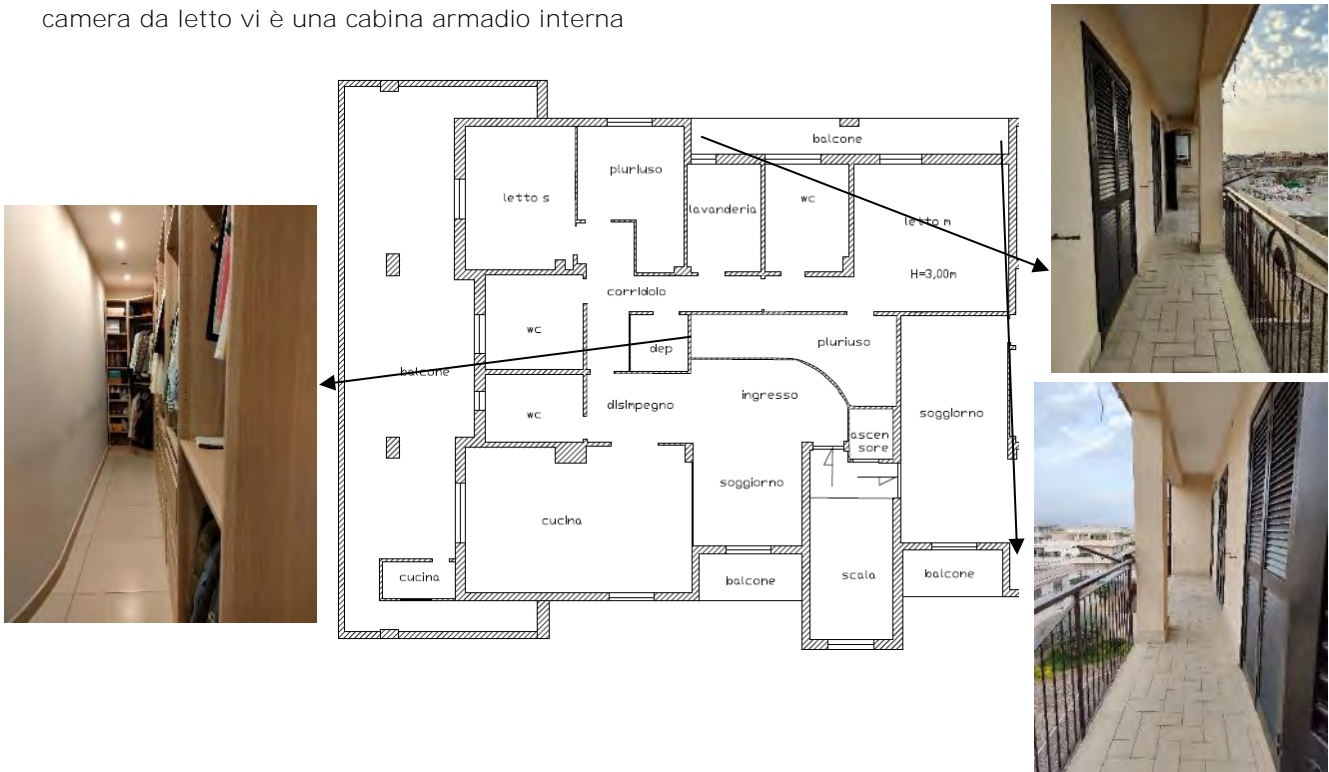


Fig. 57 Individuazione fotografica degli esterni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Salendo all'ultimo piano, vi è un'unica unità immobiliare che occupa tutto il terzo piano con due ingressi, in difformità agli atti autorizzativi dove risultava un sottotetto adibito a deposito dell'opificio e che è utilizzata da uno degli esecutati.

Si accede ad un ingresso su cui si affacciano tre porte, alcune scorrevoli

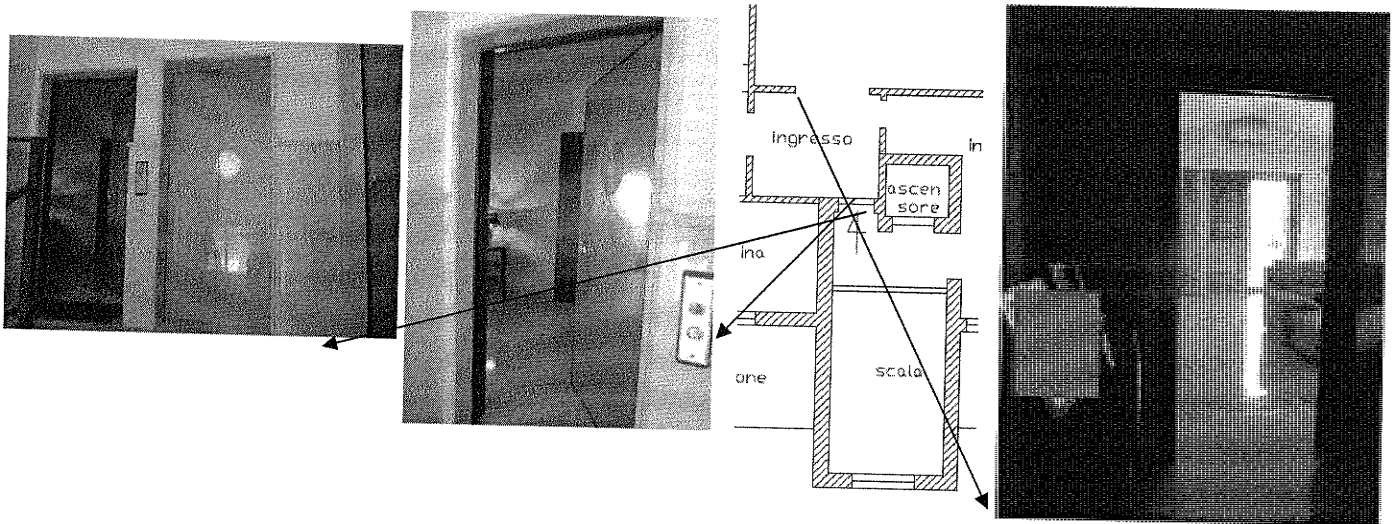


Fig. 57 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Entrando dalla porta laterale si giunge in un soggiorno con camino con porta finestra che conduce sul balcone esclusivo

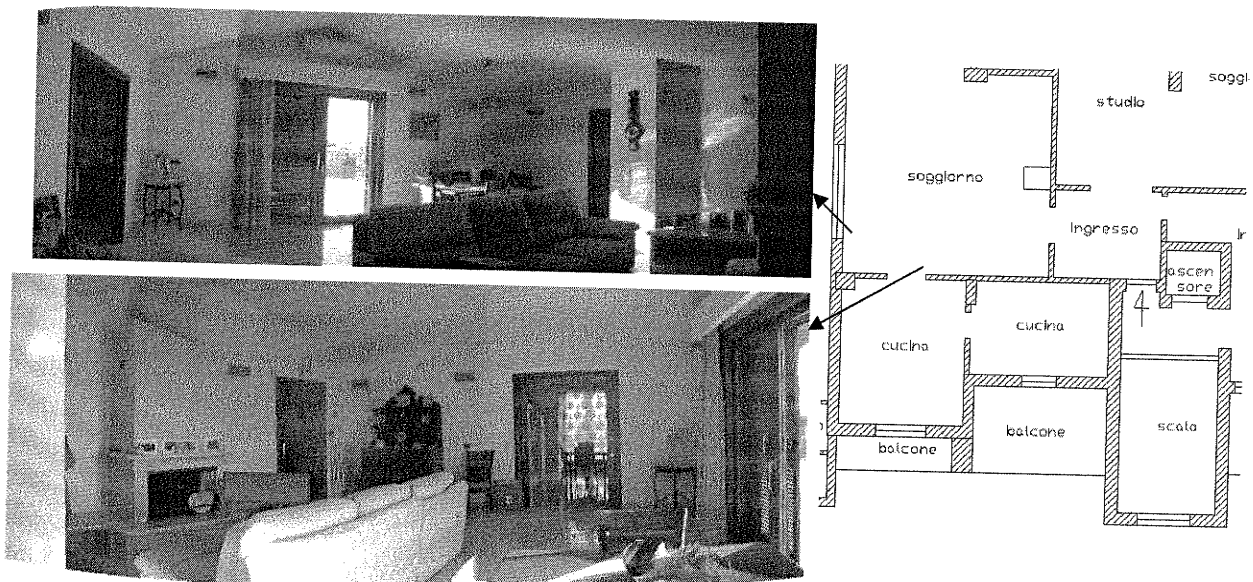


Fig. 58 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Dal soggiorno è possibile accedere ad una cucina dotata di suo balcone esclusivo e ad una seconda cucina anch'essa dotata di balcone esclusivo, ambedue accessibili tramite porte finestre



Fig. 59 Individuazione fotografica degli interni e degli esterni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Rientrando nel soggiorno si accede alla terrazza esclusiva con due piccoli depositi



Fig. 60 Individuazione fotografica degli esterni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

alla parete di fronte alla prima cucina si riscontra una porta che porta ad un locale lavanderia anch'esso dotato di proprio balcone esclusivo



Fig. 61 Individuazione fotografica degli interni e degli esterni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Accanto al locale lavanderia vi è un bagno per uso giornaliero con finestra per l'illuminazione naturale posta su altro balcone dell'appartamento

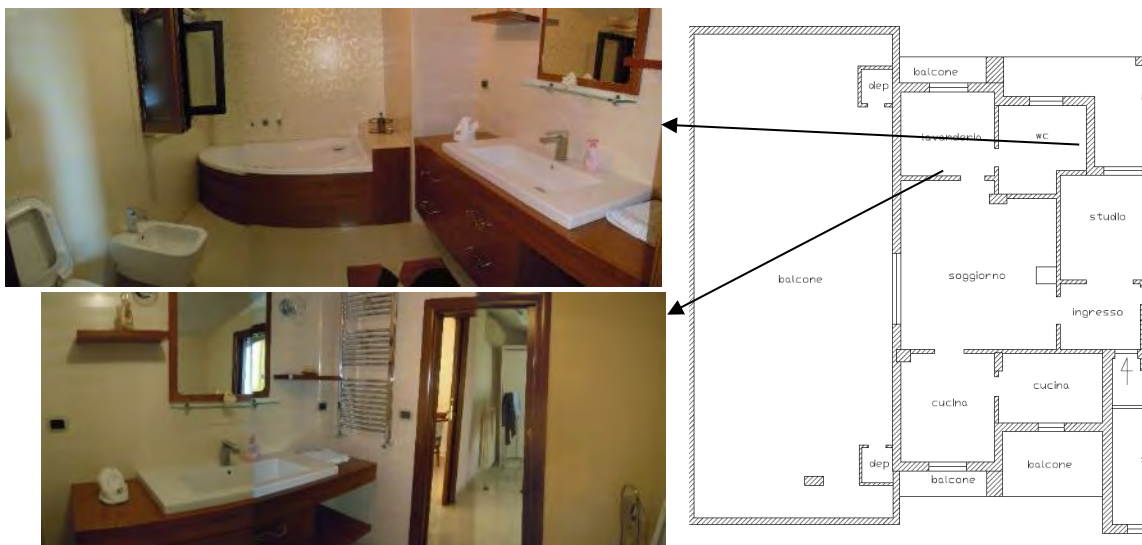


Fig. 61 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Ritornando all'ingresso si accede tramite porta scorrevole ad uno studio con soggiorno con balcone esclusivo su cui si affaccia la finestra del bagno e vi sono le macchine per l'aria condizionata

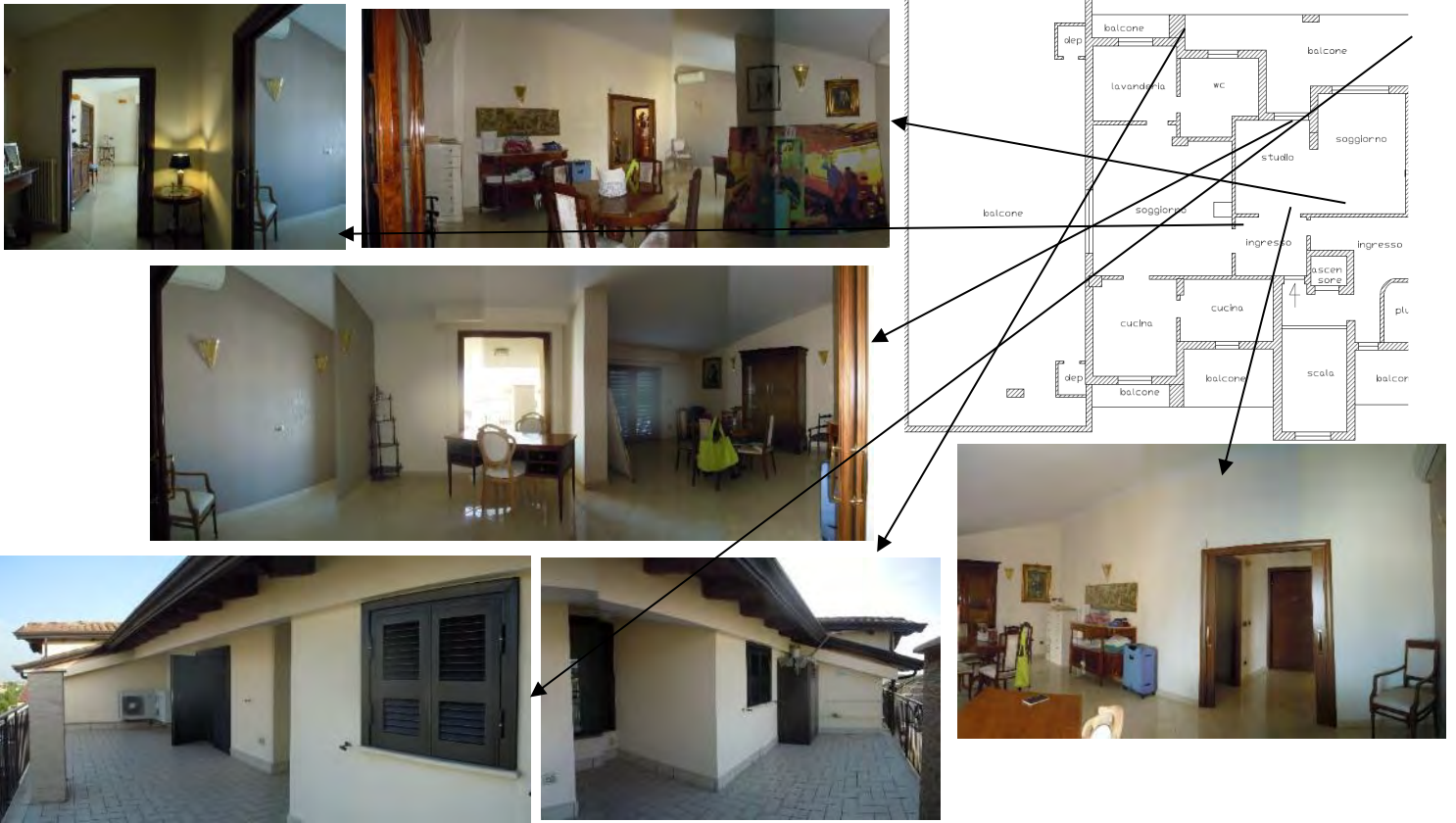


Fig. 62 Individuazione fotografica degli interni e degli esterni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Ritornando di nuovo all'ingresso, si entra nell'ultima porta giungendo in un corridoio che a destra porta verso una porta che conduce di nuovo sul pianerottolo e ad un balcone

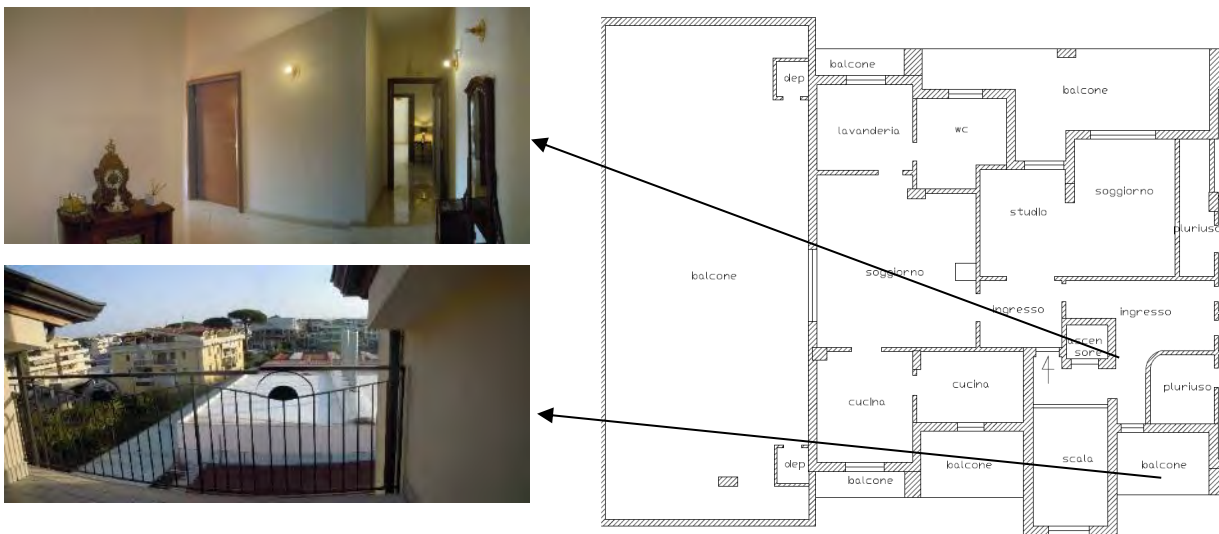


Fig. 63 Individuazione fotografica degli interni e degli esterni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Proseguendo invece di fronte nel corridoio ci si trova di fronte a due porte ed entrando a quella a destra si giunge di fronte ad un bagno con porta finestra che da accesso ad un altro balcone comune



Fig. 64 Individuazione fotografica degli interni e degli esterni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Accanto al bagno vi è una camera da letto matrimoniale con porta finestra per accesso ad un balcone ad uso esclusivo e locale pluriuso cieco utilizzato a cabina armadio



Fig. 65 Individuazione fotografica degli interni e degli esterni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Ritornando nel corridoio e accedendo alla porta di sinistra ci si ritrova di fronte una situazione quasi speculare con un bagno con porta finestra per accesso sullo stesso balcone comune

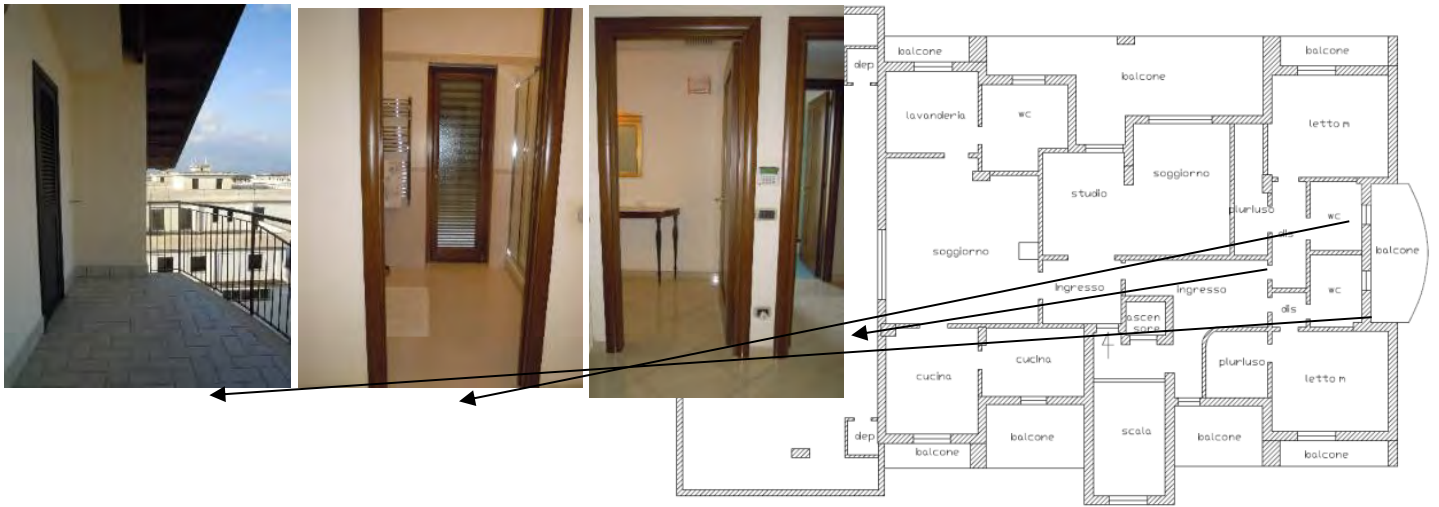


Fig. 66 Individuazione fotografica degli interni e degli esterni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Accanto al bagno si riscontra una camera da letto matrimoniale con balcone ad uso esclusivo e cabina armadio



Fig. 67 Individuazione fotografica degli interni e degli esterni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

il tutto composto da fabbricato e cortile, sviluppatosi su cinque livelli, al piano seminterrato, adibito a garage, piano terra, distinto in due zone a differente quota, adibito in parte a magazzino e in parte ad abitazioni e ufficio, e dal piano primo al piano terzo, adibito ad abitazioni ed ubicato in S. Antimo (NA), con accesso da via delle Primule, n. 5.

Il fabbricato, con destinazione opificio e cortile, **all'attualità utilizzato prevalentemente con destinazione residenziale**, è costituito da piano interrato, terra, primo, secondo e terzo.

Il piano interrato è composto da posti auto, box auto, disimpegno, ascensore e scale, il piano terra è distinto in due zone a differente quota ed è composto da magazzino, uffici, bagni e abitazioni, annessa corte ad uso esclusivo e scale, il piano primo risulta composto da n. 2 appartamenti, ascensore e scale, il piano secondo da n. 2 appartamenti, ascensore e scale ed infine, il piano terzo è composto da n. 1 appartamento, ascensore e scale.

Il bene è sito nel Comune di S. Antimo (NA), con accesso da via delle Primule, n. 5, ed intestato agli esecutati, ognuno della sua quota della piena proprietà (cfr. allegato n. 4).

il tutto compreso i relativi oneri, con gli inerenti diritti e ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni, nulla escluso o eccettuato e con una quota di comproprietà alle **parti comuni dell'edificio**.

**L'edificio, oggetto di pignoramento, è stato edificato** con Permesso a Costruire n. 19/03 *"Realizzazione di un opificio industriale da destinarsi all'impianto di un centro di assemblaggio, manutenzione e vendita di computer"* alla via delle Primule su un fondo distinto in catasto al foglio 2, p.IIa 878 e variante del Permesso a Costruire n. 38/08 a seguito di modesto ampliamento dei piani primo e secondo e realizzazione di sovrastante sottotetto a copertura del lastrico solare del piano secondo **per "Realizzazione di un opificio industriale da destinarsi all'impianto di un centro di assemblaggio, manutenzione e vendita di computer"** alla via delle Primule su un fondo distinto in catasto al foglio 2, p.IIa 878.

Confrontando urbanisticamente lo stato reale dei luoghi **dell'immobile con l'allegato grafico** della Variante del Permesso a Costruire n. 38/08 si evidenziano difformità per ogni piano e precisamente:

- **diversa destinazione d'uso dichiarata da uffici** e magazzini da quella praticata ad uso abitazione: infatti, sia parte del piano rialzato, tranne un ufficio, che i piani primo, secondo e terzo, sono utilizzati quali abitazioni occupati dagli esecutati e da terzi;
- difformità interna del piano seminterrato **che ha conservato la sua destinazione d'uso, quale autorimessa**, salvo realizzazione di partiture interne con conseguente realizzazione di n. 3 box auto;
- difformità interna nella parte del piano terra con destinazione di magazzino e stoccaggio merci ove tramite realizzazione di partizioni sono state realizzati spazi per uffici, bagni e alloggiamenti di celle frigorifere;
- differente distribuzione delle partizioni interne dei piani piano rialzato, primo, secondo e terzo con conseguente creazione di più unità immobiliari;
- difformità prospettica e di cubatura del piano sottotetto per differente disposizione delle tramezzature esterne, con conseguente diminuzione della superficie coperta ed aumento di quella non coperta (cfr. allegato n. 2 -4):

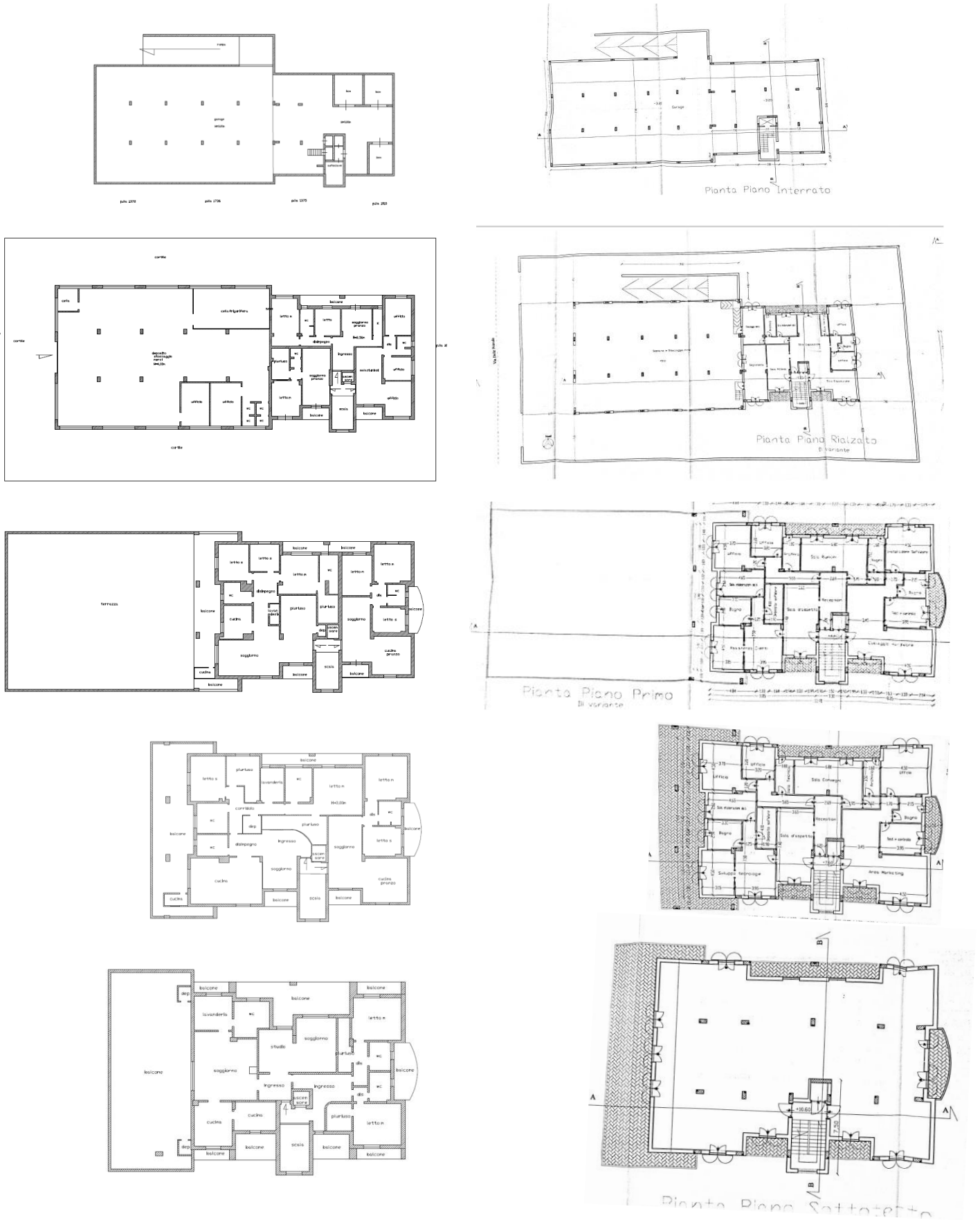


Fig. 67 confronto dello stato reale dei luoghi e l'allegato grafico alla variante al Permesso a Costruire dell'immobile, oggetto di pignoramento.

Confrontando lo stato reale dei luoghi **dell'immobile**, si evidenziano quali difformità:

- al piano seminterrato, la presenza di n. 3 box auto in luogo di due con diversa area;
- **al piano terra, nell'area stoccaggio merci, la presenza di n. 2 celle frigorifere e n. 2 uffici;**
- al piano primo e al piano secondo, la presenza di una cucina esterna;
- al piano terzo presenza di tramezzature interne e diversa disposizione delle tramezzature esterne con conseguente diminuzione della superficie coperta ed aumento di quella non coperta (terrazzi) (cfr. allegato n. 2 - 6);



Fig. 68 confronto dello stato reale dei luoghi e della planimetria catastale del bene, oggetto di pignoramento.

**L'unità immobiliare** sviluppatasi su cinque livelli di cui uno interrato con annessa scala, ascensore, corte ad uso esclusivo è esposta prevalentemente a sud e ad ovest e affacciante su tutti i lati tramite finestre, porte – finestre, balconi e terrazze e tutti gli ambienti sono dotati di aperture **per l'illuminazione diurna** naturale e affaccianti **all'esterno**.

**Le rifiniture, presenti nell'immobile risultano ottime nel complesso e di realizzazione recente, gli infissi sono** in alluminio e rivestiti in legno con vetrocamera e quasi tutti con ante oscuranti dello stesso colore, le porte presenti sono a battente in legno tamburato, e i portoncini blindati esterni **d'ingresso risultano anch'esso** rivestiti in legno.

Le pareti esterne sono tutte intonacate lisce e tinteggiate con pittura lavabile a quarzo, anche se **esternamente sulle facciate vi sono distacchi d'intonaco e necessità di nuova tinteggiatura**.

Le terrazze sono piastrellate e con ringhiere e il blocco scale presenta gradini in marmo.

**L'immobile** nel complesso risulta di recente realizzazione ed in ottimo stato di manutenzione soprattutto nelle unità immobiliari utilizzate come abitazioni, poiché occupato ed in pieno possesso al momento dei sopralluoghi degli esecutati (*cf. allegato n. 3*):

il fabbricato risulta dotato di caldaie **con radiatori per il riscaldamento e per la produzione dell'acqua calda**, impianti di condizionamento, nelle cucine sono presenti gli impianti e nei bagni sono presenti le cassette interne o esterne per gli scarichi dei wc, doccia o vasca oltre a termoarredi, il tutto di recente realizzazione, in quasi tutte le unità immobiliari utilizzate a residenze ed è fornito di impianti speciali per il raffreddamento al piano terra nel magazzino.

Gli ambienti interni delle unità immobiliari utilizzate a residenze sono intonacati lisci e tinteggiati con pittura lavabile a quarzo e piastrellati solo nelle cucine e nei bagni ed in alcuni ambienti sono presenti pitture diverse o rivestimenti; il pavimento di tutte le unità immobiliari utilizzate a residenze **e dell'ufficio** sono realizzate con piastrelle ad eccezione dei pavimenti e rivestimenti dei bagni realizzati con piastrelle in monocottura.

**L'immobile** presenta varie altezze **all'interno** a seconda del piano ed in particolare ciò risulta per il piano terra, che ha due differenti quote, il piano interrato ed il piano sottotetto.

Il fabbricato risulta composto dal piano interrato, terra, primo, secondo e sottotetto ed annessa corte, ad uso esclusivo, composti a sua volta da:

- piano interrato da posti auto, n. 3 box auto, disimpegno, ascensore, locale autoclave e scale;
- piano terra distinto in due diverse quote: magazzino contenente n. 2 celle frigorifere, n. 2 uffici, e bagni e piano rialzato composto da n. 2 unità immobiliari utilizzate ad abitazioni e n. 1 ufficio oltre a corpo scale e ascensore;
- piano primo composto da n. 2 unità immobiliari utilizzate ad abitazioni oltre a corpo scale e ascensore;
- piano secondo composto da n. 2 unità immobiliari utilizzate ad abitazioni oltre a corpo scale e ascensore;
- piano sottotetto composto da n. 1 unità immobiliare utilizzata ad abitazione oltre a corpo scale e ascensore;

il tutto compresi i relativi oneri, con gli inerenti diritti e ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni, nulla escluso o eccettuato e con una quota di comproprietà alle **parti comuni dell'edificio e del** complesso edilizio.

Il tutto è stato anche riportato nella planimetria dello stato reale dei luoghi e in quello fotografico (*cf. allegati n. 1 e 2*).

L'immobile sviluppantesi su cinque livelli, oggetto di pignoramento, sito nel Comune di S. Antimo (NA), con accesso da via delle Primule, n. 5, è situato in zona semicentrale con destinazione prevalentemente industriale.

Ottimi sono i collegamenti stradali tra cui la strada Provinciale Aversa – Melito, buone le infrastrutture primarie e secondarie presenti in zona, i servizi pubblici e gli esercizi commerciali fruibili.

Le caratteristiche della zona in oggetto e delle zone confinanti e i servizi da essa offerti sono riportati qui di seguito:

Caratteristiche zona:	semicentrale (buono) a traffico discreto con scarsi parcheggi.
Servizi della zona:	asilo nido (buono), centro commerciale (ottimo), cinema (discreto), farmacie (buono), municipio (discreto), negozio al dettaglio (buono), ospedali (discreto), parco giochi (buono), polizia (sufficiente), scuola elementare (discreto), scuola materna (discreto), scuola media inferiore (discreto), scuola media superiore (discreto), spazi verdi (discreto), supermercato (buono), teatro (sufficiente), università (discreto), verde attrezzato (buono), vigili del fuoco (discreto), centro sportivo (discreto), palestra (buono), palazzetto dello sport (sufficiente), stadio (sufficiente). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	industriali e residenziali. I principali centri limitrofi sono Melito di Napoli e Arzano.
Collegamenti pubblici (km):	Aeroporto (20 km), autobus (5 km), autostrada (10 km), tangenziale (5 km).

Il fabbricato con corte ad uso esclusivo è composto internamente da:

- piano interrato da posti auto, n. 3 box auto, disimpegno, ascensore, locale autoclave e e scale;
- piano terra distinto in due diverse quote: magazzino contenente n. 2 celle frigorifere, n. 2 uffici, e bagni e piano rialzato composto da n. 2 unità immobiliari utilizzate ad abitazioni e n. 1 ufficio oltre a corpo scale e ascensore;
- piano primo composto da n. 2 unità immobiliari utilizzate ad abitazioni oltre a corpo scale e ascensore;
- piano secondo composto da n. 2 unità immobiliari utilizzate ad abitazioni oltre a corpo scale e ascensore;
- piano sottotetto composto da n. 1 unità immobiliare utilizzata ad abitazione oltre a corpo scale e ascensore;

il tutto compreso i relativi oneri, con gli inerenti diritti e ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni, nulla escluso o eccettuato e con una quota di comproprietà alle **parti comuni dell'edificio**.

Effettuando il confronto dello **stato reale dei luoghi dell'immobile e dell'area esterna ad uso esclusivo** con **l'allegato grafico della Variante del Permesso a Costruire n. 38/08** si evidenziano quali difformità la diversa

**destinazione d'uso dichiarata da uffici e magazzini da quella praticata ad uso abitazione: infatti**, sia parte del piano rialzato, tranne un ufficio, che i piani primo, secondo e terzo, sono utilizzati quali abitazioni occupati dagli esecutati e da terzi, la difformità interna del piano seminterrato che ha conservato la sua **destinazione d'uso, quale autorimessa, salvo realizzazione di partiture interne con conseguente** realizzazione di n. 3 box auto, la difformità interna nella parte del piano terra con destinazione di magazzino e stoccaggio merci ove tramite realizzazione di partizioni sono state realizzati spazi per uffici, bagni e alloggiamenti di celle frigorifere, la differente distribuzione delle partizioni interne dei piani piano rialzato, primo, secondo e terzo con conseguente creazione di più unità immobiliari, la difformità prospettica e di cubatura del piano sottotetto per differente disposizione delle tramezzature esterne, con conseguente diminuzione della superficie coperta ed aumento di quella non coperta ed essendo le ragioni del credito che hanno portato alla trascrizione del pignoramento un contratto di mutuo edilizio del 26.11.2009, e inoltre, **verificata l'inesistenza di un titolo autorizzativo che legittimasse il cambio di destinazione d'uso degli** immobili e le difformità sia esterne che interne rilevate e, valutando in particolare, che la difformità relativa alla diminuzione della superficie coperta del piano sottotetto, per essere sanata mediante un ripristino dello stato dei luoghi, richiede **un costo superiore all'aumento del valore rispetto all'attualità**, si procede, **valutando l'area esterna ad uso esclusivo del fabbricato e l'intero immobile** nello stato attuale, escluse piccole demolizioni, **regolare urbanisticamente con destinazione d'uso come da Variante al Permesso a Costruire n.38/2008**, a seguito di presentazione di SCIAPDC per rendere conforme lo stato attuale del fabbricato nella geometria, ripristinando la sua destinazione urbanistica originaria ad uso uffici e magazzini e considerando tutte le spese comprensive di quelle tecniche, amministrative, oneri di istruttoria ecc. e quelle necessarie per le dette demolizioni e per la definizione della pratica, il tutto per una superficie commerciale così calcolata:

Uffici : 869,58 mq comprensivi di superficie del vano scala interno;

Magazzini : 699,66 mq comprensivi di superficie del vano scala interno;

Le superfici sono calcolate al netto delle tamponature esterne ed al lordo degli ingombri interni, come da metodologia indicata nel "*Codice della Valutazione degli immobili*" con standard di misura metrica unica. Lo standard utilizzato è *IMPS-2* o "*Gross internal Area*".

Per quanto riguarda le caratteristiche strutturali, le caratteristiche interne degli immobili e degli impianti, **esse sono specificate nella tabella di seguito riportata e sintetizzate nell'allegato n. 7.**

Caratteristiche descrittive:

**Caratteristiche strutturali:**

<i>Balconi:</i>	Presenti	condizioni: discrete.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a.;	condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio laterocementizio;	condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	presente	condizioni: discrete.

**Componenti edilizie e costruttive:**

<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta; materiale: ferro e vetro;	condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: parzialmente cucine; materiale: mattonelle;	condizioni: discrete.

<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagni;	materiale: mattonelle;	condizioni: discrete.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: monocottura;		condizioni: sufficiente.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: piastrelle da esterno;		condizioni: sufficiente.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: tufo e c.a.;		coibentazione: da verificare.
	rivestimento: intonaco di cemento;		condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente;	materiale: vetro, alluminio e legno;	
	protezione: scuri;		condizioni: buone;
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: anta a battente	materiale: legno;	condizioni: buone.
<b>Impianti:</b>			
<i>Termico:</i>	presente; caldaia per produzione acqua calda e riscaldamento inverter per riscaldamento e raffrescamento		condizioni: ottime
<i>Telefonico:</i>	presente		condizioni: ottime
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale;	rete di distribuzione: da verificare; condizioni: sufficienti;	conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia; tensione: 220V;		condizioni: da verificare;
	conformità: da collaudare per la Legge 37/08.		
<i>Gas:</i>	tipologia: autonoma; alimentazione: da rete comunale;		condizioni: sufficienti;
	conformità: da collaudare		
<i>Citofonico:</i>	presente ed audio;		

L'unità immobiliare al piano terra, oggetto del pignoramento, non risulta dotata di attestato di prestazione energetica per cui si è valutato e quantificato i costi relativi all'acquisizione dell'A.P.E. Facendo riferimento al D. Min. Giustizia 31/10/2013, n. 143 - Regolamento recante determinazione dei corrispettivi da porre a base di gara nelle procedure di affidamento di contratti pubblici dei servizi relativi all'architettura ed all'ingegneria - pubblicato sulla G.U. in data 20/12/2013, n. 298 e in vigore dal 21/12/2013, il compenso «CP», con riferimento ai parametri definiti dal precedente articolo 3, è determinato dalla sommatoria dei prodotti tra il costo delle singole categorie componenti l'opera «V», il parametro «G» corrispondente al grado di complessità delle prestazioni, il parametro «Q» corrispondente alla specificità della prestazione distinto in base alle singole categorie componenti l'opera e il parametro base «P», secondo l'espressione che segue:

$$CP = \Sigma (V \times G \times Q \times P)$$

Dove:

- parametro «V», dato dal costo delle singole categorie componenti l'opera;
- parametro «G», relativo alla complessità della prestazione;
- parametro «Q», relativo alla specificità della prestazione;
- parametro base «P», che si applica al costo economico delle singole categorie componenti l'opera.

La certificazione energetica si riferisce all'intero fabbricato compresa di impianti simulati al suo interno, da valutazioni effettuate si desume che il costo per l'acquisizione dell'A.P.E. relativa al fabbricato oggetto di pignoramento è pari a € 1.508,97.

#### d. IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Dopo aver acquisito l'estratto catastale attuale e storico aggiornato del bene, oggetto di pignoramento, e la planimetria catastale corrispondente allo stesso presso l'Agenzia del Territorio, all'attualità il bene risulta identificato al N.C.E.U. nel Comune di S. Antimo:

- 1) **fabbricato con destinazione di opificio e cortile, all'attualità utilizzato prevalentemente con destinazione residenziale** sviluppatosi su cinque livelli, al piano seminterrato, adibito a garage, piano terra, distinto in due zone a differente quota, adibito in parte a deposito e in parte ad abitazioni e ufficio, e dal piano primo al piano terzo, adibito ad abitazioni, raggiungibile tramite cortile, n. 2 cancelli carrabili e n. 2 cancelli pedonali, sito nel Comune di S. Antimo (NA), via delle Primule, n. 5, identificato catastalmente al N.C.E.U. al foglio 2, p.IIa 1811 (ex p.IIa 878), sub. 6 (ex sub. 2, 3 e 4) piano S1 - T -1-2-3, **categ. D/1, rendita €. 19.880,00 ed intestata a OMISSIS (334/1000), bene personale, OMISSIS (222/1000), bene personale, OMISSIS (222/1000), bene personale e OMISSIS (222/1000), bene personale, ciascuno della piena proprietà ed esso risulta confinante a nord con p.IIe 1736,1375, 1810 e 1372, a est con p.IIa 1664, a sud p.IIa 877 e ad ovest con via delle Primule.**

il tutto compreso i relativi oneri, con gli inerenti diritti e ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni, nulla escluso o eccettuato e con una quota di comproprietà alle **parti comuni dell'edificio.**

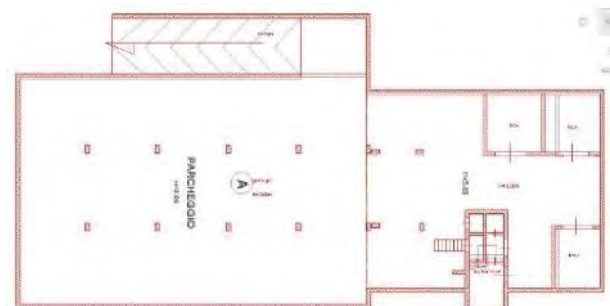
**I dati specificati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto hanno rispondenza formale tra di loro e con le risultanze catastali attuali, con le schede catastali attuali nell'identificativo catastale e con la planimetria (cfr. allegato n. 6).**

L'immobile è stato edificato sulla particella di terreno riportata al NCT del Comune di S. Antimo al foglio 2, p.IIa 878, seminativo arborato, di superficie mq.2.275, di forma rettangolare, derivante da frazionamento del 18.04.1988 dalla p.IIa ex 158/f in atti dal 29.03.1995 (n. 6031.F01/1989) ed intestata a OMISSIS (1/1) della piena proprietà e precedentemente intestata alla OMISSIS.

La p.IIa 158, seminativo arborato di 16.748 mq fu frazionata in data 02.04.1981 ed in atti dal 30.01.1986 dalla particella di maggiore estensione di mq 20.224 e precedentemente fu frazionata in data 07.03.1981 ed in atti dal 30.01.1986 da p.IIa di estensione 26.370 intestata a OMISSIS (1/9), OMISSIS (3/9), OMISSIS (1/9), OMISSIS (1/9), OMISSIS (1/9), OMISSIS (1/9) e OMISSIS (1/9), per successione da OMISSIS (cfr. allegato n. 6).

Effettuando la sovrapposizione delle planimetrie dello stato reale dei luoghi e la planimetria catastale del cespite si evidenziano quali difformità:

- al piano seminterrato, la presenza di n. 3 box auto in luogo di due con diversa area;
- **al piano terra, nell'area stoccaggio merci, la presenza di n. 2 celle frigorifere e n. 2 uffici;**
- al piano primo e al piano secondo, la presenza di una cucina esterna;
- al piano terzo presenza di tramezzature interne e diversa disposizione delle tramezzature esterne con conseguente diminuzione della superficie coperta ed aumento di quella non coperta (terrazzi) (cfr. allegato n. 2 - 6);





## LOTTO UNICO

piena ed intera proprietà di fabbricato con destinazione opificio e e area esterna ad uso esclusivo sviluppantesi su cinque livelli, **con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero** fabbricato, ubicato in S. Antimo (NA), alla via: delle Primule n. 5; piano: interrato: autorimessa con posti auto; terra e rialzato distinto in due diverse quote: magazzino e uffici; primo: uffici; secondo: uffici; sottotetto: magazzino; confina con: a nord con p.lle 1736, 1375, 1810 e 1372, a est con p.lla 1664, a sud p.lla 877 e ad ovest con via delle Primule; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di S. Antimo al foglio 2, particella 1811 (ex p.lla 878), sub. 6 (ex sub. 2, 3 e 4); il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla presenza al piano seminterrato, di n. 3 box auto in luogo di due con diversa area; **al piano terra, nell'area stoccaggio merci**, per la presenza di n. 2 celle frigorifere e n. 2 uffici; al piano primo e al piano secondo, la presenza di una cucina esterna; al piano terzo presenza di tramezzature interne e diversa disposizione delle tramezzature esterne con conseguente diminuzione della superficie coperta ed aumento di quella non coperta (terrazzi); vi è Permesso a Costruire n. 19/03 e variante del Permesso a Costruire n. 38/08 con cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine a **diversa destinazione d'uso dichiarata da uffici e magazzini da quella praticata ad uso abitazione** per parte del piano rialzato, tranne un ufficio, per i piani primo, secondo e terzo; diversa disposizione interna, realizzazione di partiture interne e realizzazione di n. 3 box auto al piano seminterrato, quale autorimessa; realizzazione di partizioni e creazione di spazi per uffici, bagni e alloggiamenti di celle frigorifere al piano terra con destinazione di magazzino e stoccaggio merci; differente distribuzione delle partizioni interne dei piani rialzato, primo, secondo e terzo con conseguente creazione di più unità immobiliari; difformità prospettica e di cubatura del piano sottotetto per differente disposizione delle tramezzature esterne, con conseguente diminuzione della superficie coperta ed aumento di quella non coperta, per cui si considera **regolare urbanisticamente l'unità immobiliare a seguito di presentazione di una SCIAPDC** per rendere conforme lo stato attuale del fabbricato nella geometria, **l'area esterna ad uso esclusivo del fabbricato e l'intero immobile nello stato attuale**, escluse piccole demolizioni e considerando tutte le spese necessarie, comprensive di quelle tecniche, amministrative, oneri di istruttoria ecc. e quelle necessarie per le dette demolizioni e per la definizione della pratica e ripristinando la sua destinazione urbanistica originaria ad uso opificio; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO – BASE: **€uro 1.172.603,89**

e. **PASSAGGI DI PROPRIETA'** RELATIVI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Dopo aver acquisito gli atti necessari presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 (*allegato n. 5*), quali **l'atto di acquisto del bene in favore** dei sig.ri OMISSIS (334/1000), bene personale, OMISSIS (222/1000), bene personale, OMISSIS (222/1000), bene personale e OMISSIS (222/1000), bene personale, ciascuno della piena proprietà, si riportano tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione dello stesso pignoramento:

**fabbricato con destinazione opificio e cortile, all'attualità utilizzato con destinazione prevalentemente residenziale, sviluppatosi su cinque livelli compreso i relativi oneri, con gli inerenti diritti e ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni, nulla escluso o eccettuato e con una quota di comproprietà alle parti comuni dell'edificio.**

1) Attuali proprietari:

OMISSIS (334/1000), bene personale, OMISSIS (222/1000), bene personale, OMISSIS (222/1000), bene personale e OMISSIS (222/1000), bene personale, ciascuno della piena proprietà, proprietari dal 01.11.2004 in forza di:

- atto di successione legittima del 01.11.2004 da OMISSIS (1/1) della piena proprietà del terreno in S. Antimo, censito al NCT al foglio 2, p.lla 878 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 03.02.2006 ai nn. 3948/6627 e accettazione di eredità trascritta il 30.11.2009 ai nn 69871/50327;

2) precedenti proprietari:

OMISSIS (1/1) della piena proprietà, coniugato in separazione dei beni, proprietario dal 02.12.1993 al 01.11.2004 in forza di:

- atto di compravendita da OMISSIS per atto del notaio OMISSIS del terreno in S. Antimo, censito al NCT al foglio 2, p.lla 878 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 23.12.1993 ai nn. 40057/30922;

si evidenzia che il diritto reale indicato **nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli** eseguiti in forza di atto di successione del 01.11.2004 trascritto in loro favore ognuno per i propri diritti della piena proprietà del terreno sito in S. Antimo (NA), via Delle Primule, n.5 (*cf. allegato n. 5*).

L'immobile è stato edificato sulla particella di terreno riportata al NCT del Comune di S. Antimo al foglio 2, p.lla 878, di superficie mq.2.275, di forma rettangolare, derivante da frazionamento del 18.04.1988 dalla p.lla ex 158/f (*cf. allegato n. 6*).

Si evidenzia che il sig. OMISSIS risultava coniugato ed in regime di separazione **dei beni all'atto dell'acquisto del terreno su cui è stato edificato l'immobile pignorato** e precisamente in data 23.12.1993, come da **certificazione rilasciata alla sottoscritta dall'ufficio preposto** (cfr. allegato n. 4).

Dai certificati rilasciati dalla Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, si è verificato che gli stessi si estendono per un periodo superiore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta su ogni soggetto risultato proprietario nel ventennio.

Infine, si è verificato **l'atto precedente al ventennio e corrispondente ad atto *inter vivos*** a carattere traslativo per le particelle originarie.

## **f. DESCRIZIONE DELLA "STORIA" DELL'IMMOBILE**

L'immobile, oggetto di pignoramento, e precisamente fabbricato con destinazione opificio e cortile, **all'attualità utilizzato con destinazione** prevalentemente residenziale, sviluppantesi su cinque livelli e diviso in n. 7 appartamenti, n. 1 ufficio, n. 1 locale deposito, n. 1 locale garage è stato edificato sulla particella di terreno riportata al NCT del Comune di S. Antimo al foglio 2, p.IIa 878, di superficie mq.2.275, di forma rettangolare, derivante da frazionamento del 18.04.1988 dalla p.IIa ex 158/f (cfr. allegato n. 6).

Il fabbricato è costituito da piano cantinato, piano terra distinto in due zone, la prima a quota 0,00 e la seconda a quota 0,70, piano primo, piano secondo e sottotetto.

La struttura portante è stata realizzata con elementi portanti (pilastri) in c.a. e solai latero cemento, le tamponature al piano terra sono state realizzate con murature di tufo, mentre al piano superiore con muratura in laterizio a doppia foderà coibentata. I divisori interni sono realizzati con tramezzi di blocchetti in lapil cemento ed intonacati con malta tradizionale. Le pavimentazioni sono di piastrelle del tipo in maiolica smaltata. Gli infissi esterni sono del tipo in alluminio preverniciato con vetro a camera d'aria e quelli interni in legno.

L'edificio, oggetto di pignoramento, è stato edificato con Permesso a Costruire n. 19/03 "Realizzazione di un opificio industriale da destinarsi all'impianto di un centro di assemblaggio, manutenzione e vendita di computer" a seguito di istanza presentata in data 11.02.2003 prot. n. 3645 dal sig. OMISSIS, a seguito di **parere favorevole dell'Ufficio tecnico comunale espresso in data 24.01.2007 prot. n. 194**, la dichiarazione di successione n. 313 vol 22 del 05.05.2005 presentata da OMISSIS, il Parere Sanitario espresso dall'ASL di NA3 in data 11.01.2007 prot. n. 14750/06/R diretta ad ottenere il Permesso a Costruire per l'esecuzione dei lavori di "Realizzazione di un opificio industriale da destinarsi all'impianto di un centro di assemblaggio, manutenzione e vendita di computer" alla via delle Primule su un fondo distinto in catasto al foglio 2, p.IIa 878 e variante del Permesso a Costruire n. 38/08 a seguito di modesto ampliamento dei piani primo e secondo e realizzazione di sovrastante sottotetto a copertura del lastrico solare del piano secondo e per l'istanza presentata in data 25.03.2008 prot. n. 8902 da OMISSIS, a seguito di parere favorevole espresso dall'Ufficio tecnico comunale in data 28.03.2008 prot. n. 754, diretta ad ottenere il Permesso a Costruire per "Realizzazione di un opificio industriale da destinarsi all'impianto di un centro di assemblaggio, manutenzione e vendita di computer" alla via delle Primule su un fondo distinto in catasto al foglio 2, p.IIa 878.

Confrontando urbanisticamente lo stato reale dei luoghi dell'immobile con l'allegato grafico della Variante del Permesso a Costruire n. 38/08 si evidenziano difformità per ogni piano e precisamente:

- **diversa destinazione d'uso dichiarata da uffici e magazzini da quella praticata ad uso abitazione:** infatti, sia parte del piano rialzato, tranne un ufficio, che i piani primo, secondo e terzo, sono utilizzati quali abitazioni occupati dagli esecutati e da terzi;
- difformità interna del piano seminterrato **che ha conservato la sua destinazione d'uso, quale** autorimessa, salvo realizzazione di partiture interne con conseguente realizzazione di n. 3 box auto;
- difformità interna nella parte del piano terra con destinazione di magazzino e stoccaggio merci ove tramite realizzazione di partizioni sono state realizzati spazi per uffici, bagni e alloggiamenti di celle frigorifere;
- differente distribuzione delle partizioni interne dei piani piano rialzato, primo, secondo e terzo con conseguente creazione di più unità immobiliari;
- difformità prospettica e di cubatura del piano sottotetto per differente disposizione delle tramezzature esterne, con conseguente diminuzione della superficie coperta ed aumento di quella non coperta (cfr. allegato n. 2 -4):

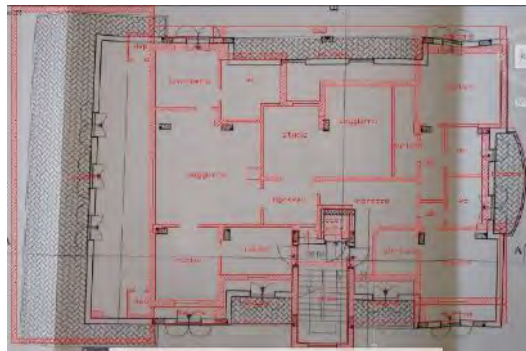
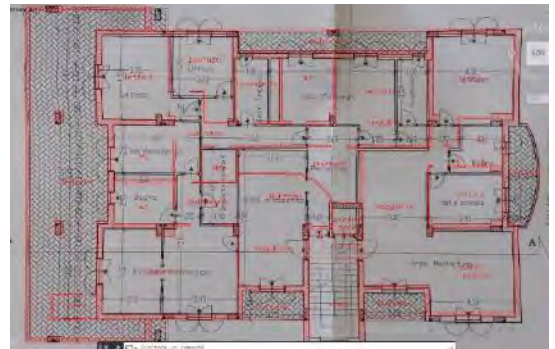
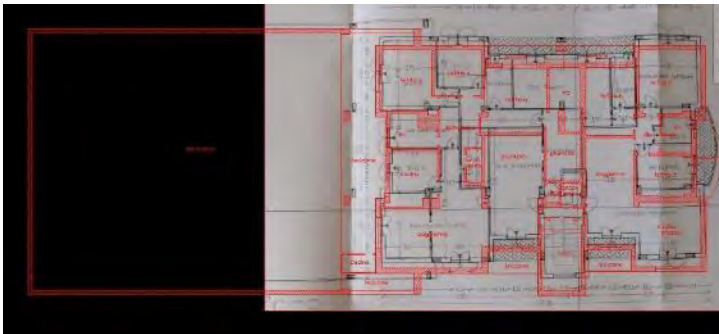
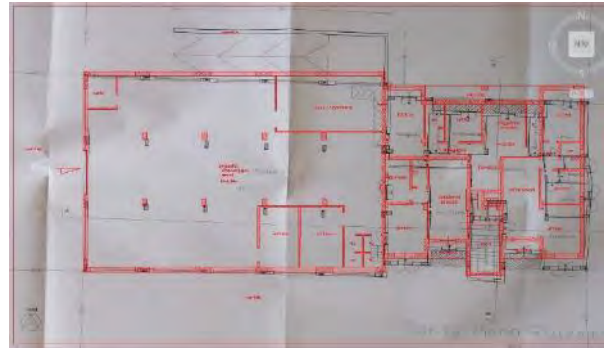
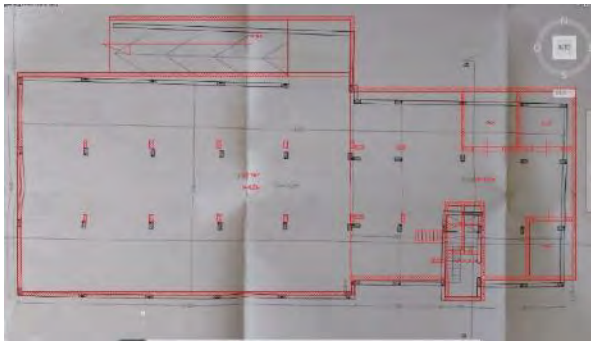


Fig. 70 sovrapposizione della situazione reale dei luoghi e delle planimetrie urbanistiche dell'immobile allegate alla variante del Permesso a Costruire.

Non risulta emesso alcun ordine di demolizione da parte del Comune da informazioni presso l'Ufficio competente.

Norma	Applicabilità
artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
art. 39 della legge n. 724 del 1994	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>

La ragione del credito per la quale è stato eseguito il pignoramento in oggetto è un mutuo edilizio del 26.11.2009.

Verificata l'inesistenza di un titolo autorizzativo che legittimasse il cambio di destinazione d'uso degli immobili e le difformità sia esterne che interne rilevate e, valutando in particolare, che la difformità relativa alla diminuzione della superficie coperta del piano sottotetto, per essere sanata mediante un ripristino dello stato dei luoghi, richiede un costo superiore all'aumento del valore rispetto all'attualità, si procede, valutando l'area esterna ad uso esclusivo del fabbricato e l'intero immobile nello stato attuale, escluse piccole demolizioni, regolare urbanisticamente con destinazione d'uso come da Variante al Permesso a Costruire n.38/2008, per cui è possibile presentare una SCIAPDC per rendere conforme lo stato attuale del fabbricato nella geometria, ripristinando la sua destinazione urbanistica originaria ad uso uffici e magazzini, e considerando tutte le spese necessarie, comprensive di quelle tecniche, amministrative, oneri di istruttoria ecc. e quelle necessarie per le dette demolizioni e per la definizione della pratica ed i costi relativi alle seguenti operazioni sono pari a **€. 25.000,00 da detrarsi nella determinazione del prezzo base d'asta** riportato nello schema finale riassuntivo.

Come da certificazione rilasciata dal Comune di S. Antimo, l'immobile ricade in *zona omogenea D''* del P.R.G.

Per quanto riguarda gli altri parametri di intervento e indici si riportano in allegato (*cf. allegato 4*).

#### g. STATO DI POSSESSO

Al momento dei sopralluoghi si evinceva che l'immobile non veniva utilizzato quale opificio ma in parte era adibito ad abitazioni degli stessi esecutati e alcune delle unità immobiliari venivano occupate *"sine titolo"* da altre persone, mentre parte del piano terra risultava locato alla OMISSIS con contratto di affitto registrato in data antecedente al pignoramento di **€. 500,00 mensili** (*cf. allegato n. 3*).

Avendo l'immobile una destinazione industriale sia catastalmente poiché riportato D1 sia urbanisticamente, poiché la licenza rilasciata riguardava il progetto di un edificio da destinarsi all'impianto di un centro di assemblaggio, manutenzione e vendita di computer da erigersi nella zona D del P.R.G. del Comune di Sant'Antimo ed essendo stato accatastato quale unico subalterno, non essendo possibile variare la sua destinazione urbanistica, il fabbricato può essere locato solo a destinazione industriale.

Si è proceduto a quantificare l'indennità di occupazione di tutto il fabbricato, quale locazione di parti di immobile, tramite il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato costituito da piano seminterrato, terra, primo, secondo e terzo, indicando l'ammontare della stessa indennità di occupazione in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato da richiedersi agli occupanti, effettuando la ricerca dei valori conseguenti a vendite effettivamente

realizzate in zona presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, la quale fornisce i valori minimi e massimi per la microzona che in questo caso risulta essere D4 - S. Antimo Periferica/SS. 7 BIS / APPIA - STAZIONE FERROVIARIA - VIA DEL CARAVAGGIO - ADIACENZE CIMITERO - I semestre 2023 - Agenzia delle Entrate per destinazioni consentite di magazzini ed uffici.

si fa presente che le unità immobiliari sopra descritte hanno in proporzione al proprio valore l'uso del parcheggio al piano seminterrato.

ed in particolare per ogni parte di immobile il valore è:

Magazzino Piano Terra - rialzato

valore minimo	€. 1,00	€ 784,85
valore massimo	€. 2,00	€ 1.569,7
valore medio	€. 1,50	€ 1.177,27



ufficio 1 al piano terra - rialzato:

valore minimo	€. 2,60	€ 171,60
valore massimo	€. 5,30	€ 349,80
valore medio	€. 3,95	€ 260,70

ufficio 2 al piano terra - rialzato:

valore minimo	€. 2,60	€ 254,36
valore massimo	€. 5,30	€ 518,50
valore medio	€. 3,95	€ 386,43

ufficio 3 al piano terra - rialzato:

valore minimo	€. 2,60	€ 244,19
valore massimo	€. 5,30	€ 497,77
valore medio	€. 3,95	€ 370,98

ufficio 4 al piano primo:

valore minimo	€. 2,60	€ 348,58
valore massimo	€. 5,30	€ 710,57
valore medio	€. 3,95	€ 529,58

ufficio 5 al piano primo:

valore minimo	€. 2,60	€ 1.146,80
valore massimo	€. 5,30	€ 2.337,72
valore medio	€. 3,95	€ 1.742,26



ufficio 6 al piano secondo:

valore minimo	€. 2,60	€ 292,55
valore massimo	€. 5,30	€ 596,36
valore medio	€. 3,95	€ 444,45

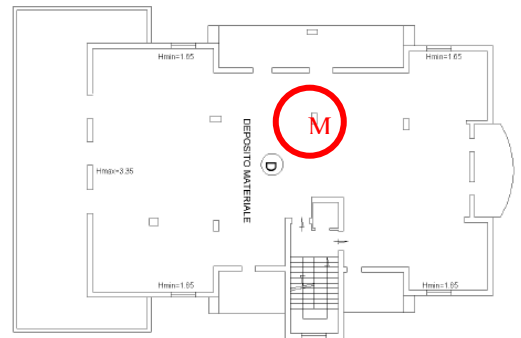
ufficio 7 al piano secondo:

valore minimo	€. 2,60	€ 750,91
valore massimo	€. 5,30	€ 1.530,69
valore medio	€. 3,95	€ 1.140,79



Magazzino Piano terzo - sottotetto

valore minimo	€. 1,00	€ 424,89
valore massimo	€. 2,00	€ 849,78
valore medio	€. 1,50	€ 637,33



Nel caso specifico l'indennità di occupazione da richiedersi ai terzi occupanti "sine titulo" è in misura ridotta rispetto al canone di locazione valutato ed in particolare si considerano quale indennità da richiedersi i valori medi calcolati per ogni ufficio, considerando che gli stessi sono occupati da un periodo relativamente breve, che risultano in buono stato di conservazione e che gli stessi possono essere immediatamente rilasciati a richiesta della Procedura.

Si fa presente inoltre che il canone di locazione pattuito dalla OMISSIS, oggetto di contratto di locazione stipulato e registrato ante pignoramento, è inferiore di 1/3 al valore locativo di mercato ridotto (euro 1.177,27) "valore medio indicato".

#### h. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

- Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna*

*Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale al coniuge: nessuna*

*Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuna*

**Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuna**

*Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: nessuno*

- Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

*Iscrizioni ipotecarie:*

- Iscrizione derivante da atto di mutuo (volontaria) a favore di OMISSIS., contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, per atto del notaio OMISSIS del 26.11.2009, gravante per i diritti di 1/1 della piena proprietà su immobile in NCEU di S. Antimo al foglio 2, p.IIa 1811 (ex p.IIa 878), sub.

6 (ex 2, 3 e 4) e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 30.11.2009 ai nn. 69872/12483:

- importo ipoteca: €. 2.400.000,00
- importo capitale: €. 1.200.000,00

- Rettifica iscrizione alla iscrizione precedente trascritta ai nn 69872/12483 in data 30.11.2009 **poiché omessa area su cui sorge l'opificio, oggetto d'ipoteca** e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 09.11.11 ai nn. 45480/7001:

- importo ipoteca: €. 2.400.000,00
- importo capitale: €. 1.200.000,00

1. Annotazione n. 6997 del 16/12/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA)
2. Annotazione n. 6998 del 16/12/2011 (EROGAZIONE A SALDO)

*Iscrizioni ipotecarie già cancellate:* nessuna

*Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- a. Pignoramento nascente da verbale pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Napoli Nord a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, in data 10.06.2020 e gravante su immobile in NCEU di S. Antimo al foglio 2, p.lla 1811 (ex p.lla 878), sub. 6 (ex 2, 3 e 4) e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 06.08.2020 ai nn. 29938/22003;

*Altre trascrizioni:* nessuna

*Difformità urbanistico edilizie: Difformità urbanistico edilizie:*

**E' stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con l'allegato grafico della Variante del Permesso a Costruire n. 38/08 si evidenziano difformità per ogni piano e precisamente:**

- **diversa destinazione d'uso dichiarata da uffici e magazzini da quella praticata ad uso abitazione:** infatti, sia parte del piano rialzato, tranne un ufficio, che i piani primo, secondo e terzo, sono utilizzati quali abitazioni occupati dagli esecutati e da terzi;
- difformità interna del piano seminterrato **che ha conservato la sua destinazione d'uso, quale autorimessa**, salvo realizzazione di partiture interne con conseguente realizzazione di n. 3 box auto;
- difformità interna nella parte del piano terra con destinazione di magazzino e stoccaggio merci ove tramite realizzazione di partizioni sono state realizzati spazi per uffici, bagni e alloggiamenti di celle frigorifere;

- differente distribuzione delle partizioni interne dei piani piano rialzato, primo, secondo e terzo con conseguente creazione di più unità immobiliari;
- difformità prospettica e di cubatura del piano sottotetto per differente disposizione delle tramezzature esterne, con conseguente diminuzione della superficie coperta ed aumento di quella non coperta (cfr. allegato n. 2 - 4);

**E' possibile presentare** una SCIAPDC per rendere conforme lo stato attuale del fabbricato nella geometria, ripristinando la sua destinazione urbanistica originaria ad uso uffici e magazzini, poiché si è valutato in particolare, che la difformità relativa alla diminuzione della superficie coperta del piano sottotetto, per **essere sanata mediante un ripristino dello stato dei luoghi, richiede un costo superiore all'aumento del valore rispetto all'attualità**, per cui **si procede, valutando l'area esterna ad uso esclusivo del fabbricato e l'intero immobile** nello stato attuale escluse piccole demolizioni e considerando tutte le spese necessarie, comprensive di quelle tecniche, amministrative, oneri di istruttoria ecc. e quelle necessarie per le dette demolizioni e per la definizione della pratica ed i costi relativi alle seguenti operazioni sono pari a **€ 25.000,00 da detrarsi nella determinazione del prezzo base d'asta riportato nello schema finale riassuntivo.**

#### *Difformità catastali:*

**E' stato possibile riscontrare le difformità tra la planimetria catastale dell'immobile** rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Napoli e lo stato dei luoghi e precisamente:

- al piano seminterrato, la presenza di n. 3 box auto in luogo di due con diversa area;
- **al piano terra, nell'area stoccaggio merci, la presenza di n. 2 celle frigorifere e n. 2 uffici;**
- al piano primo e al piano secondo, la presenza di una cucina esterna;
- al piano terzo presenza di tramezzature interne e diversa disposizione delle tramezzature esterne con conseguente diminuzione della superficie coperta ed aumento di quella non coperta (terrazzi) (cfr. allegato n. 2 - 6);

Per la regolarizzazione catastale dell'immobile **presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, che consiste in** presentazione del Docfa della planimetria dopo presentazione di SCIAPDC senza lavori a farsi presso il Comune e i costi relativi alle seguenti operazioni, comprensive di spese tecniche, sono pari a **€ 2.500,00 da detrarsi nella determinazione del prezzo base d'asta riportato nello schema finale riassuntivo.**

#### **i. IMMOBILI IN AREA DEMANIALE**

I beni pignorati non ricadono in area demaniale (cfr. allegato 4).

#### **j. PRESENZA DI LIVELLI, CENSI O USI CIVICI**

Gli immobili non risultano gravati da censi, livelli o usi civici, nè sottoposti a vincoli di tutela di interesse paesaggistici ed ambientali ai sensi del D.Lgs. n. 490/99 titolo II e succ. Modif. non sottoposti a vincoli

artistici, architettonici e idrogeologici, né a vincoli imposti a tutela di interesse della difesa militare e della sicurezza interna, né vincolati ai sensi della legge n. 1089 del 01.06.1939 e ss.mm. né appartengono al patrimonio indisponibile ex art. 826 CC di ente pubblico (cfr. allegato 4).

#### k. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Trattandosi di fabbricato di tipo industriale non risulta costituito un condominio (cfr. allegato n. 3).

Non risultano essere state deliberate spese straordinarie.

Ulteriori avvertenze: Non risultano esserci cause in corso né atti ablativi da parte della Pubblica Amministrazione.

#### I. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

##### 1) Criterio di stima

L'immobile, nel caso di specie è stato valutato con il metodo della comparazione ad altri beni simili e precisamente con il "Market Comparison Approach" come allegato D del Codice delle Valutazioni Immobiliari "Italian Property Valuation Standard" poiché in questo caso specifico non è possibile l'utilizzo del metodo di capitalizzazione del reddito "Income Approach", poiché occorrerebbe conoscere la rendita reale dell'immobile che qui non è attiva.

Viene utilizzato il metodo "Cost Approach" al fine di fornire un prezzo minimo al di sotto del quale il prezzo di mercato non compensa il costo del terreno su cui è costruito l'immobile e il costo per costruirlo così come è all'attualità.

##### 1) Cost Approach

Il valore si ottiene sommando il costo di acquisto del terreno e il costo di costruzione dell'immobile, deprezzato in funzione dello stato di manutenzione.

Il costo di costruzione dell'immobile viene definito tramite un prezzo unitario al mq da una tabella specifica prodotta dall'Ordine degli A.P.P.C. della Provincia di OMISSIS, che si allega, in detta tabella alla riga **"Edifici terziari e di interesse comune"** nell'elemento **"UFFICI STRUTTURATI E ISTITUTI DI FORMAZIONE"** avente descrizione **"Fabbricati su più livelli destinati a uffici, scuole, università, conservatori, accademie civili e militari, collegi, convitti, educandati, seminari, caserme, biblioteche"** ed in particolare sotto articolazione **"Costruzioni comuni in c.a. con impianti e finiture essenziali"** per la quale è indicato un valore minimo ed un valore massimo unitario del costo di costruzione riferito alla superficie netta dell'immobile: minimo **€ 250,00/mq** e massimo **€ 310,00/mq**.

Per le autorimesse: nella riga di descrizione della tipologia **"Altre attività commerciali"** con elemento **"AUTORIMESSE E PARCHEGGI"** avente descrizione **"Costo variabile in funzione del numero di posti auto e della configurazione spaziale del parcheggio"** nella sotto articolazione **"Autorimesse ad uno o più livelli (struttura robusta, superficie rilevante)"** per il solo piano interrato per la quale è indicato un valore medio unitario del costo di costruzione riferito alla superficie netta dell'immobile: **€ 200,00/mq**.

Inoltre per i depositi nella riga di descrizione della tipologia **"Altri manufatti annessi"** con elemento **"LOCALI COMUNI"** avente descrizione **"Locali di servizio in muratura (depositi, laboratori, rimesse, locali ospitanti celle frigo)"** per la quale è indicato un valore medio unitario del costo di costruzione riferito alla superficie netta dell'immobile: **€. 175,00/mq.**

Invece per i terrazzi **"Il costo di balconi e terrazzi a sbalzo viene espresso come aliquota del corpo principale a cui sono ancorati.** Tale aliquota può essere assunta tra il 20% ed il 30 % in funzione della tecnologia costruttiva, del materiale utilizzato per lapavimentazione e **del tipo di ringhiera"** Per la scala: Nel caso di vano scala interno, il costo può essere assimilato a quello del corpo principale in cui è ubicato il manufatto.

Gli ascensori sono riportati nella riga di descrizione della tipologia **"Impianti di movimentazione"**, per gli ascensori e i montacarichi il costo indicato si riferisce ad impianti fino a 3 fermate, per ogni ulteriore fermata il costo va incrementato del 10% fino a 10 fermate, con elemento **"ASCENSORI"** avente descrizione **"Elettrico a funi portata 3 q.li (per 4 persone)"** per la quale è indicato un valore medio del costo di costruzione per ogni ascensore: **€. 6.000 + 20% = €. 7.200** (per 5 fermate).

Applicando al caso specifico:

Valutazione del costo di costruzione							
Destinazioni assentite :	Uffici	Magazzini	Autorimesse	Terrazzi e balconi (20% uffici)	Ascensori		
<b>Superfici [mq]:</b>	869,58	699,66	733,69	511,41	1		
Costo di costruzione unitario [€/mq]:							
minimo :	250,00 €	175,00 €	200,00 €	50,00 €	7.200,00 €		
massimo :	310,00 €	175,00 €	200,00 €	62,00 €	7.200,00 €		
	217.395,00 €	122.440,50 €	146.738,00 €	25.570,50 €	7.200,00 €	Totale minimo :	519.344,00 €
	269.569,80 €	122.440,50 €	146.738,00 €	31.707,42 €	7.200,00 €	Totale massimo :	577.655,72 €
<b>Terreni offerti in vendita :</b>							
Superfici [mq]:	2500	12500	406				
Costo di tentata vendita [€]:	750.000,00 €	1.200.000,00 €	99.000,00 €				
ridotto 15% per tentata vendita :	637.500,00 €	1.020.000,00 €	84.150,00 €				
Prezzo Unitario [€/mq] :	255,00 €	81,60 €	207,27 €	<b>181,29 €</b>			
<b>Terreno pertinente al fabbricato :</b>							
Superficie [mq]:	1724,2						
Costo di acquisto terreno unitario [€/mq] :	181,29 €						
Costo di acquisto terreno [€] :	312.577,92 €						
	<b>minimo</b>	<b>massimo</b>	<b>medio</b>				
<b>Costo di costruzione :</b>	<b>831.921,92 €</b>	<b>890.233,64 €</b>	<b>861.077,78 €</b>				

si ottengono valori minimi e valori massimi pari a €.519.344,00 e €. 577.655,72.

Effettuando ricerche di mercato si è rilevato un prezzo unitario di €. 181,29/mq per il terreno su cui è edificato il fabbricato di superficie pari a 1724,20 mq per cui il suo acquisto avrebbe un costo non inferiore a **€. 312.577,92.**

I valori stimati del bene sono pari ad un valore minimo di **€.831.921,92** e valore massimo pari a **€. 890.233,64** per cui mediando i due valori si ottiene il valore del costo di produzione del bene come è allo stato attuale pari a **€. 861.077,78.**

Si precisa dunque che al di sotto del prezzo stimato di produzione del bene si effettuerebbe una vendita sottocosto.

Ricerca di valori di vendita effettive **nell'edificio, nella microzona, nella zona o nel comune nell'ordine o** in mancanza di offerte di vendita;

si è effettuata la ricerca dei valori conseguenti a vendite effettivamente realizzate in zona presso la Banca **Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, la quale fornisce i valori minimi e massimi per** la microzona che in questo caso risulta essere D4 – **S'Antimo** – Periferica/SS. 7 BIS / APPIA - STAZIONE FERROVIARIA - VIA DEL CARAVAGGIO - ADIACENZE CIMITERO per immobili terziari- 1 Semestre 2023; tali dati sono forniti in valore unitario con metodo di misurazione relativo alla superficie lorda.

Nel caso specifico il valore minimo corrisponde per gli uffici **a €. 700,00/mq mentre il massimo è pari a €.** 1.400,00/mq; il valore minimo corrisponde per i magazzini (depositi) **a €.** 235,00/mq mentre il massimo è **pari a €.** 480,00/mq; tali valori sono relativi ad immobili in normale stato conservativo.

Per la valutazione tramite il confronto le superfici **dell'immobile** sono calcolate al netto delle tamponature esterne ed al lordo degli ingombri interni, come da metodologia indicata nel "Codice della Valutazione degli immobili" con standard di misura metrica unica. Lo standard utilizzato è *IMPS-2* o "*Gross internal Area*"

Per il fabbricato in corso di valutazione le superfici sono:

Uffici : 869,58 mq comprensivi di superficie del vano scala interno;

Magazzini : 699,66 mq comprensivi di superficie del vano scala interno;

Si precisa che il valore degli uffici è tendente verso il massimo in quanto gli stessi dotati di un piano interrato per autorimessa collegato direttamente mediante ascensore e vano scale, di pertinenza degli uffici.

Il confronto è stato effettuato **solo mediante il database dell'Agenzia delle Entrate in quanto le ricerche per immobili equivalenti all'interno dello stesso Comune per offerte di vendita, anche tramite aste immobiliari,** non ha prodotto alcun risultato.

## **2) Fonti d'informazione**

Come fonti d'informazione per effettuare una corretta valutazione degli immobili, oggetto di pignoramento, sono state consultate:

- 2) Agenzia delle Entrate, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, primo semestre 2023;
- 3) homepal, tecnocasa, Immobiliare;

## 3) Valutazioni corpi

Fabbricato con destinazione opificio e cortile sviluppatosi su cinque livelli:

Valutazione immobile non residenziale (agenzia delle entrate)				
	Destinazione assentita :	Uffici	Magazzini	
	IPMS-2 - Superfici <sup>1</sup> [mq]:	869,58	699,66	1569,24
Costo unitario per destinazione [€/mq]	minimo :	700,00 €	235,00 €	
	massimo :	1.400,00 €	480,00 €	
	minimo :	608.706,00 €	164.420,10 €	773.126,10 €
	massimo :	1.217.412,00 €	335.836,80 €	1.553.248,80 €
		coefficiente di ragguglio :		<b>80%</b>
		Costo immobile [€] :		<b>1.397.224,26 €</b>
Riepilogo:				
ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	immobile	1.569,24	€ 890,38	€ <b>1.397.224,26</b>
1) Adeguamenti e correzioni della stima				
eventuale mancata immediata disponibilità <b>dell'immobile</b> alla data di aggiudicazione;			3%	€ 41.916,73
eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;			2%	€ 27.944,49
mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;			3%	€ 41.916,73
differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni <b>dell'immobile</b> (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;			3%	€ 41.916,73
possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.			3%	€ 41.916,73
Stato d'uso e manutenzione			0%	€ -
Stato di possesso			0%	€ -
Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e APE			0%	€ 29.008,97
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute			0%	€ -
Prezzo base d'asta del lotto				€ 1.172.603,89

#### m. **DIVISIBILITA' DEL LOTTO**

Giudizio di comoda divisibilità: il lotto non è divisibile.

#### n. CERTIFICATO DI STATO CIVILE

Si è acquisito certificato di residenza anagrafica degli esecutati, che alla data del pignoramento risultavano tutti domiciliati a OMISSIS, via OMISSIS n. OMISSIS e **all'attualità la sig.ra** OMISSIS risulta residente a OMISSIS, via OMISSIS n. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS risultano residenti a via OMISSIS n. OMISSIS, come da certificazioni rilasciate dal Comune interrogato (*cf. allegato n. 4*).

Si è acquisito inoltre, certificato di stato civile degli esecutati rilasciato dal Comune di OMISSIS per la sig.ra OMISSIS che risulta aver contratto matrimonio il OMISSIS con OMISSIS, in regime di separazione legale dei beni **e all'attualità nubile a seguito di decesso del coniuge avvenuto in data** OMISSIS; per il sig. OMISSIS che risulta aver contratto matrimonio il OMISSIS con OMISSIS, in regime di separazione legale dei beni e per la sig.ra OMISSIS che risulta aver contratto matrimonio il OMISSIS con OMISSIS, in regime di separazione legale dei beni (*cf. allegato 4*).

Con tutto ciò si ritiene di aver adempiuto all'incarico ricevuto, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia che si è voluta accordare alla sottoscritta, e si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

**L' ESPERTO**  
***Arch. Barbara Izzi***