

---

# TRIBUNALE DI NOLA

---

SEZIONE EE.II.

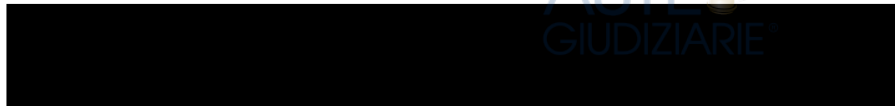
## Perizia dell'Esperto

ex art. 568 c.p.c.

Arch. Emilia Tufano  
nell'Esecuzione Immobiliare 33/2025 R.G.E.

---

Promossa da



Contro



## SOMMARIO

---

<b>SOMMARIO</b> .....	2
<b>incarico</b> .....	3
<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b> .....	7
<b>dati generali</b> (beni pignorati) .....	7
<b>ubicazione</b> (notizie di carattere generale) .....	8
<b>verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.</b> .....	10
<b>Confini</b> .....	10
<b>consistenza</b> .....	10
<b>Provenienze Ventennali</b> .....	12
<b>Cronistoria Catastale</b> .....	12
<b>DATI CATASTALI</b> .....	14
<b>PRECISAZIONI - PATTI</b> .....	15
<b>STATO CONSERVATIVO</b> .....	15
<b>PARTI COMUNI</b> .....	15
<b>SERVITÙ-CENSO-LIVELLO-USI CIVICI</b> .....	16
<b>DATI GENERALI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE</b> .....	16
<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b> .....	21
<b>FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI</b> .....	22
<b>NORMATIVA URBANISTICA</b> .....	23
<b>REGOLARITÀ EDILIZIA</b> .....	26
<b>Vincoli E oneri condominiali</b> .....	29
<b>STIMA / FORMAZIONE LOTTI</b> .....	31
<b>CALCOLO DEFINITIVO</b> .....	36
<b>ELENCO ALLEGATI</b> .....	38



## INCARICO

---

Premesso che:

- In data 01/04/2025, il sottoscritto Arch. Tufano Emilia, residente in Via Centore, 11 - 80039 Saviano (NA), email emiliatufano@libero.it, PEC emilia.tufano@archiworldpec.it, Tel. 347 76 45 562, Fax 081 198 02 545, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

- 1. verificare** la completezza della documentazione di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all' immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti;
- 2. effettuare** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell' immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell' atto di pignoramento trascritto e l' idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3. consultare** i registri immobiliari dell' Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare ( atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati.....
- 4. predisporre** sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (pignoramenti, sequestri.....);
- 5. acquisire**, ove non depositati le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6. consultare** i registri dello stato civile del Comune di nascita o di residenza dell' esecutato, acquisire ove non depositati l'atto di matrimonio con annotazione marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o visura camerale;



7. **descrivere, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
8. **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene ( indirizzo, numero civico, piano, interno dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando le difformità; a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l' immobile e non consentano la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono la sua identificazione; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia del compendio pignorato;
9. **verifichi** se vi sia la corrispondenza la descrizione del cespite contenuto nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendone il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità nel caso in cui i manufatti pignorati debordino parzialmente, invadendole su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto indichi le esatte porzioni ricadenti sull'esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori e i costi di separazione e ripristino;
10. **segnalare** se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate, procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di impossibilità; **segnali**, per converso se gli immobili congiunti risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur consentendo autonomi identificativi catastali;
11. **precisare**, nel caso in cui l'immobile derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
12. **procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non

regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al G.E. e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

**13. indicare** l' utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

**14. indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l' esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata in violazione alla normativa urbanistico – edilizia, descrivere la tipologia di abuso e indicare se l' illecito sia stato sanato o sia sanabile in base all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n 47;

**15. indicare** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest' ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell' esecuzione) all' identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegare, in questo caso, alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**16. indicare** se l' immobile è pignorato solo *pro quota* se esso sia divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all' identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote di qualsiasi comproprietario e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; procedere, in caso contrario, alla stima dell' intero compendio compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art.577 e.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla l.3 giugno 1940, n.1078;

**17. accertare** se l' immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la determinazione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verificare se risultano registrati presso l' ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione .....

**18. ove** l' immobile sia occupato dal congiunto separato o dall' ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verificare se è stato iscritto sui registri dello stato civile ( l' assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei .....);



**19. indicare** l' esistenza sul bene di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) **rilevare** l'esistenza di vincoli demaniali;

**20. determinare** il valore dell' immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero dati relativi alla vendita forzata effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante dei dati accessibili sul sito [astegiudiziali.it](http://astegiudiziali.it); indagini di mercato con la precisa indicazioni dell'agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali.....;

**21. segnalare in caso di contratto di locazione**, l' eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923 comma 3, c.c. in siffatta ipotesi, **tenere conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

**22. Fornire** compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata primo lo schema dei punti appena esposti, tramite la piattaforma .....

**23. Inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolarmente, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

**24. depositare**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza relativa all'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale; completo di tutti gli allegati.....



## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 30/04/2025 la sottoscritta Consulente unitamente al Custode Avv. Orsolina Ciccone eseguiva il primo accesso presso i luoghi di causa per dare inizio alle operazioni peritali indispensabili per l'espletamento dell'incarico.

In tale data si prendeva compiutamente visione dell'immobile sito nel **Comune di Ottaviano alla via Pentelete n.137 distinto al Catasto Fabbricati al foglio 4 particella 870 sub. 113** dando inizio alle operazioni peritali con un esame complessivo delle caratteristiche dell'immobile, corredato da una serie di fotografie atte a riprodurre lo stato interno dei vani ed esterno, procedendo poi al rilievo metrico necessario per verificare la conformità urbanistica e catastale dell'immobile, nonché per determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima.

Il sopralluogo si conclude con la lettura del verbale e la contestuale sottoscrizione dello stesso. (Cfr. Allegato 1 – Verbali di accesso).

Per l'espletamento dell'incarico, presa visione della documentazione già agli atti, sono state eseguite ulteriori indagini per la completa identificazione dell'immobile, acquisendo presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio e del Comune di Ottaviano la documentazione catastale ed urbanistica di rilevanza ai fini estimativi, verificando poi identità e titolo dell'occupante, rilevando stato e consistenza effettiva, e svolgendo le rituali indagini di mercato per la corretta valutazione estimativa richiesta. (Cfr. Allegato 1 – Verbale di accesso).

In armonia con l'incarico conferito alla sottoscritta dalla S. V. e sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati, è stata redatta la presente relazione.

## DATI GENERALI (beni pignorati)

Dall'esame dell'estratto di mappa catastale si evince che il fabbricato è regolarmente immesso in mappa ed insiste sulla particella 870 del Catasto Terreni del Comune di Ottaviano.

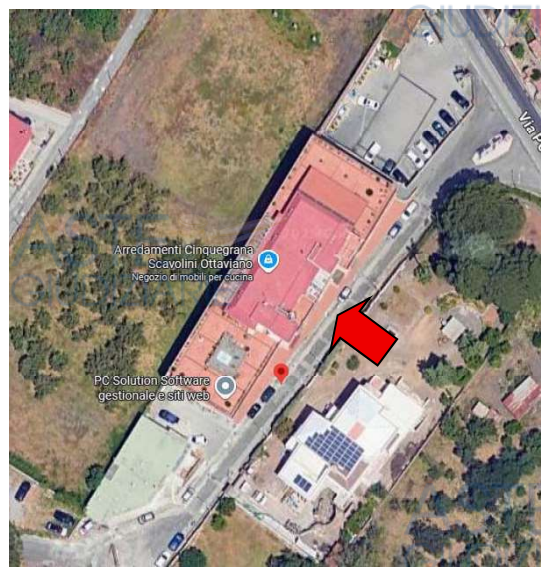
Per l'esatta individuazione della posizione del cespite, si riporta l'estratto della mappa catastale elaborata dalla SOGEI e la foto satellitare reperita sul web.

**Dati Toponomastici:** Locale Commerciale sito in Ottaviano (NA) alla Via Pentelete 137  
Piano T,

**Dati Catastali:** C.F. del Comune di Ottaviano foglio 4 particella 870 sub. 113 natura C1  
di mq. 635 al piano T,



*Estratto di mappa*



*Foto satellite*

## UBICAZIONE (notizie di carattere generale)

### **Urbanizzazione ed Accessibilità toponomastica dei luoghi**

Locale commerciale adibito a deposito e destinato allo stoccaggio di merci, materiali, utilizzato in ambito commerciale, collocato al piano terra con accesso diretto da viale di via Pentelete ubicato sul lato destro per chi si immette nel predetto viale provenendo da via Pentelete. Suddivisi in due grandi ambienti delimitati da ripartizioni in cartongesso; caratterizzato da 4 accessi di circa 3,00 ml ciascuno per facilitare il carico e scarico delle merci e quattro finestre in alluminio con serranda in ferro a protezione.

Il locale è parte di un fabbricato realizzato negli anni settanta ed articolato su tre piani fuori terra, situato in una zona ben servita, con accesso facilitato alle principali arterie stradali e ai servizi pubblici. La presenza di attività commerciali nelle vicinanze contribuisce a creare un contesto dinamico e vivace, ideale sia per le attività commerciali al piano terra che per i residenti dei piani superiori.

Topograficamente tale area urbana è caratterizzata da insediamenti edilizi appartenenti a diversi periodi di costruzione; un'area urbana dove dominano insediamenti a carattere

residenziale e produttivi, frutto di processi di lottizzazione che hanno trasformato l'intera area rendendoli fortemente urbanizzata.

### Localizzazione dell'immobile



Situata alle pendici orientali del vulcano Somma-Vesuvio, Ottaviano gode di una posizione abbastanza favorevole per ciò che riguarda i collegamenti terrestri, aerei e marittimi: ubicata a 11 km dal casello di Nola sulle autostrade Napoli-Canosa di Puglia (A16) e Caserta-Salerno (A30), si affaccia sulla strada statale n. 268 del Vesuvio, che serve tutti i comuni dell'area circumvesuviana compiendo un giro completo attorno al vulcano; dispone di una stazione propria nella quale fa scalo la linea Circumvesuviana (tratta Napoli-Ottaviano-Sarno).

Per le necessità di carattere burocratico-amministrativo il comune, inserito nel Parco nazionale del Vesuvio, fa riferimento alle strutture di Napoli e Nola.

Nel comune si trovano, oltre agli ordinari uffici municipali e postali, una sezione di pretura, le scuole dell'obbligo, due istituti per l'istruzione secondaria di secondo grado (istituto professionale alberghiero e professionale per l'industria), una biblioteca comunale e una casa di riposo; le strutture sanitarie comprendono un presidio di guardia medica, un poliambulatorio, un consultorio pediatrico e ginecologico, un centro antidiabetico e un laboratorio di analisi pubblico; l'apparato ricettivo è piuttosto vario e articolato.



## **VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C.**

---

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

Appurata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed in seguito ad analisi della medesima, verrà predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti, sui beni, identificati e descritti nel prosieguo della relazione.

La sottoscritta ha inoltre provveduto a completamento della su indicata documentazione a fornire i seguenti documenti:

- 1 Copia Atto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (Cfr. Allegato 3 – Atto di Compravendita);
- 2 Visura camerale della società debitrice (Cfr. Allegato 2)

## **CONFINI**

---

La consistenza immobiliare oggetto della presente relazione ricade in un edificio realizzato nell'ambito di un'area costituente un corpo unico fra le seguenti coerenze:

- ★ a NORD: con il sub 110 area comune
- ★ a SUD: sub.112 bene non oggetto di esecuzione;
- ★ a EST: p.lla 491 altra ditta;
- ★ a OVEST: sub. 110 area comune prima e poi con viale privato.

## **CONSISTENZA**

---

### **Condizioni generali**

Nell'accertare la consistenza dei cespiti in oggetto la sottoscritta consulente ha verificato l'esatta composizione degli immobili valutando ed individuando nel reale, oltre ai vani utili, anche i locali accessori, le pertinenze, cantine, balconi, box auto o parti comuni.

Difatti nella tabella di calcolo relativa alla consistenza dell'immobile viene riportata la **superficie convenzionale** che è data dalla somma dei seguenti elementi

a) l'intera superficie dell'unità immobiliare computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune; i muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri che vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25

b) il 50 % della superficie delle autorimesse singole;

- c) il 20 % della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 % della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 18 % della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10 % della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.
- e) il 10 % della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

Locale commerciale						
C.F. – Foglio 4 p.lla 870 sub.113						
Destinazione	S.N.R.	S.L	Coeffic.	Sup. Convenzionale	H	Piano
Locale commerciale	635.00 mq	660.00 mq	1	660,00 mq	4.00 m	p.T
Area esterna esclusiva	172.00		0,18	31.00 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>691.00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>691.00 mq</b>		

Il compendio pignorato appartiene rispettivamente per la quota di 1/1 di proprietà alla [REDACTED] in liquidazione con sede in [REDACTED]

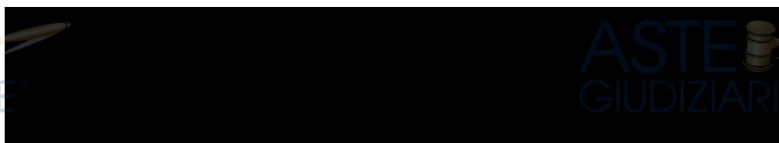
Considerato che la procedura di vendita forzata opera sull'intera proprietà, lo scrivente non si esprime in merito alla divisibilità in natura del bene in quanto il caso non occorre.

Inoltre il cespite presenta caratteristiche tecnico – strutturali tali da non consentire la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota di 1/2.

Pertanto il CTU procederà alla stima dell'intera proprietà esprimendo compiutamente il **GIUDIZIO DI INDIVISIBILITÀ.**

## TITOLARITÀ

Il cespite oggetto dell'esecuzione, appartengono:



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



## PROVENIENZE VENTENNALI

Di seguito verranno elencati tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuto tra le trascrizioni del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento avvenuto in data 16.01.2025.

La società [redacted] p.co Di Mauro n.137 risulta proprietaria della suddetta unità immobiliare per effetto dei seguenti atti giuridici:

PERIODO / PROPRIETÀ	Atti			
<b>Periodo: dal 20/12/2001:</b>	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
[redacted]	<b>Rep. 16980– raccolta 3150</b>			
[redacted]	<b>Rogante</b>		<b>Data</b>	
[redacted] il bene oggetto di pignoramento	Notar Maria Cutolo		20.12.2001	
	<b>TRASCRIZIONE</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria Napoli 2	24/12/2001	47422	35024

- ★ Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- ★ La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata.

## CRONISTORIA CATASTALE

Con la cronistoria delle variazioni catastali di seguito riportata verranno specificati i periodi di appartenenza del bene a ciascun proprietario.

Per una corretta identificazione del bene sono state acquisite presso l'Agenzia del territorio - Ufficio Provinciale di Napoli, Estratto planimetrico catastale, le Visure

storiche per immobile con le relative planimetrie (Cfr. Allegato 4 – Documentazione catastale)

Non è stato necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art.

30, comma 2 del DPR n. 380/2011 e s.m.i. in quanto trattasi di una consistenza edificatoria.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>28/04/1979</b> al <b>15/12/1999</b>		Catasto Fabbricati <b>Comune di Ottaviano</b> <b>Tipo Den. Prot. 1979</b> <b>num.737</b>
Dal <b>15/12/1999</b> al <b>03/04/2001</b>		Catasto Fabbricati <b>Fg. 4, Part.870, Sub. 108</b> Classe 2 Categoria C1 Consistenza <b>752 mq</b> Rendita Lire <b>40.081.600</b>
Dal <b>03/04/2001</b> al <b>20/12/2001</b>		Catasto Fabbricati <b>Fg. 4, Part.870, Sub. 108</b> Classe 2 Categoria C1 Consistenza <b>752 mq</b> Rendita Lire <b>40.081.600</b>
Dal <b>20/12/2001</b> al <b>14/11/2002</b>		Catasto Fabbricati <b>Fg. 4, Part.870, Sub. 113</b> Classe 2 Categoria C1 Consistenza <b>635 mq</b> Rendita Euro <b>12.888,44</b>
Dal <b>14/11/2002</b> <b>ULTIMO DATO CATASTALE</b>	<b>VARIAZIONE del 14/11/2002</b> <b>DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE</b>	Catasto Fabbricati <b>Fg. 4, Part.870, Sub. 113</b> Classe 2 Categoria C1 Consistenza <b>453 mq</b> Rendita Euro <b>9.194,43</b>

## **DATI CATASTALI**

Il cespite oggetto di pignoramento risulta dalla visura catastale così identificata (Cfr. Allegato 4 – Documentazione catastale)

<b>Catasto fabbricati (C.F.)</b>							
<b>Dati identificativi</b>			<b>Dati di classamento</b>				
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>
<b>4</b>	<b>870</b>	<b>113</b>	<b>C1</b>	<b>2</b>	<b>453 MQ</b>	<b>9.194,43</b>	<b>P.T.</b>

### **Corrispondenza Catastale**

L'immobile è regolarmente censito ed identificabile nel suo insieme. Di fatto l'edificio di cui l'immobile fa parte è segnato in mappa, dalla verifica tra i dati descritti e l'atto di pignoramento, è emerso che l'individuazione dell'immobile risulta corretta.

Relativamente alla conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento è possibile relazionare che i dati catastali citati nel certificato notarile ipocatastale nonché nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione coincidono con l'identificazione catastale dell'Agenzia del Territorio.

Per quel che concerne la corrispondenza planimetrica tra stato dei luoghi e planimetria catastale risultano non coincidenti difatti la planimetria catastale datata 14.11.2002 si presenta difforme rispetto allo stato dei luoghi sia in termini di disposizione interna degli ambienti che per quel che concerne i mq riportati in visura, ovvero 453 mq rispetto ai 635 mq dello stato dei luoghi.

Inoltre la situazione attuale appare differente anche rispetto all'ultimo titolo edificatorio ovvero una DIA del 22.11.2001 con la quale si denunciavano lavori di manutenzione ordinaria e nella quale il grafico raffigurante l'immobile dopo l'intervento riportava un locale che si estendeva per l'intero perimetro del fabbricato ed era identificato catastalmente dall'originario sub 108. Tale situazione appare differente rispetto allo stato dei luoghi infatti catastalmente il sub.108 è stato soppresso ed ha generato due sub. coincidente con due differenti locali sub.113 oggetto di esecuzione e sub.112 non oggetto di esecuzione. Urbanisticamente è avvenuto un frazionamento dell'originario sub.108 non legittimato e pertanto per regolarizzare si dovrà procedere ad una sanatoria

Dunque la situazione catastale potrà essere regolarizzata solo previa pratica di sanatoria all'UTC del Comune di Ottaviano procedendo poi ad un aggiornamento catastale. (Cfr. Allegato 4 – Documentazione catastale).

## **PRECISAZIONI - PATTI**

I dati riportati negli atti di causa consentono l'univoca identificazione del bene.

## **STATO CONSERVATIVO**

Il locale si presenta in buon stato di conservazione, conforme alla funzione a cui è destinato. (Cfr. Allegato 5-6 Rilievo fotografico e Architettonico).

## **PARTI COMUNI**

Il compendio pignorato rientrando in un contesto condominiale è caratterizzato da proprietà comuni, inalienabile ed indivisibile.

Nel contesto di un condominio, le parti comuni sono quelle porzioni dell'edificio o del complesso immobiliare che sono di proprietà e/o uso collettivo di tutti i condomini, salvo diversa disposizione nel titolo o regolamento che comune.

Considerato che per il condominio in oggetto non è presente il regolamento così come indicato dall'Amministratore Dott. Avv. Santoro sono comuni come stabilito dall'Art. 1117 Codice Civile (Cfr. Allegato 10 Documentazione condominiale)

- il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri, le travi portanti;
- i tetti e i lastrici solari;
- le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili, le facciate;
- le aree destinate al parcheggio e i locali per i servizi comuni (es: portineria, lavanderia, stenditoi, sottotetti destinati all'uso comune)
- le opere, installazioni, manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune: ascensori, pozzi, cisterne, impianti idrici, fognari, di riscaldamento, condizionamento, energia elettrica, gas, ricezione tv e collegamenti fino al punto di diramazione verso le unità di proprietà esclusiva.

## SERVITÙ-CENSO-LIVELLO-USI CIVICI

Dall'analisi della documentazione a corredo della procedura e dalla verifica dello stato dei luoghi non sono risultate in essere alcuna servitù attiva e passiva con riferimento ai compendi immobiliari in oggetto.

## DATI GENERALI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

A seguito dell'accesso all'immobile oggetto di pignoramento è emerso quanto segue:

### ★ **Identificazione del bene:**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento consiste in un locale commerciale adibito a deposito ubicato nel :

- Comune: **Ottaviano (NA)**
- Via: **via PENTELETE 137**
- Piano: **Piano Terra;**
- Catastali: **Foglio 4 P.IIIa 870 Sub. 113**
- Categoria catastale: **C/1**
- Classe: **2**
- Rendita catastale: **Euro 9.194,43**

### ★ **Ubicazione e contesto urbanistico**

Il locale commerciale oggetto della presente relazione adibito a deposito di prodotti per fioristi è situato al piano terra di un fabbricato a destinazione mista residenziale/commerciale, ubicato in una zona urbanizzata, ben servita e facilmente accessibile, sia pedonalmente sia veicularmente.

### ★ **Caratteristiche interne ed esterne dell'unità immobiliare**

L'edificio in cui è inserito il locale risale agli anni '80 ed è articolato su tre piani fuori terra oltre a un piano seminterrato, parte di un complesso immobiliare denominato "Parco Paolo di Mauro" con accesso da via Pentelete percorrendo viale comune. (Cfr. Allegato 5-6 Rilievo fotografico e Rilievo architettonico)

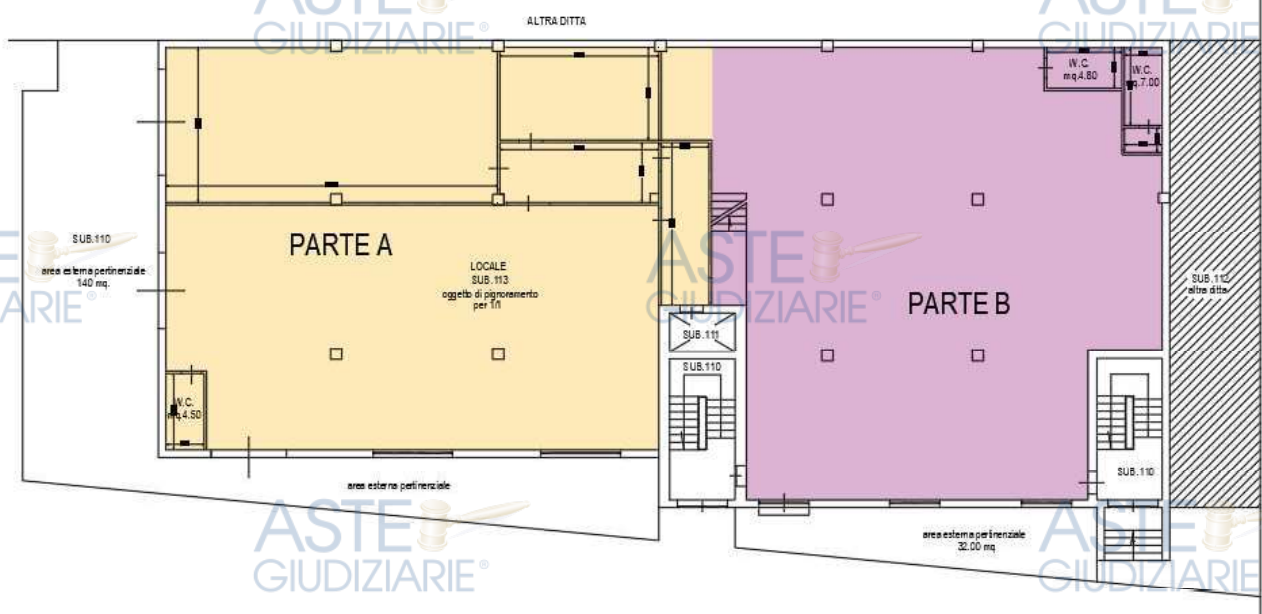
La struttura planimetrica è regolare, sviluppata su una superficie di ampia estensione, con area esterna di pertinenza, fruibile per accessi e movimentazione.

La struttura portante sia verticale che orizzontale è costituita da un telaio in c.a. con solaio del tipo gettato in opera, le tamponature sono costituite da blocchi di latero- cemento e tavelle, intonacate e tinteggiate. La copertura è piana.

Le facciate sono caratterizzate da un design architettonico tradizionale, con balconi, finestre e terrazze che si affacciano su strada perimetrale.

All'interno dell'edificio sono presenti due corpi scala, posizionati lateralmente, che consentono il collegamento tra i vari livelli costituite da rampe rettilinee contenute nel vano scala, coperto e chiuso. Esse consentono l'accesso a tutti i livelli del fabbricato, è inoltre direttamente illuminato da finestre aperte sulle pareti libere. Tali scale sono caratterizzate da rampe di larghezza è di 1.00 ml. circa, con pedate dai gradini di 30 cm. e alzate di 16 cm. rivestite di marmo e corrimano in ferro dal semplice disegno. La distanza tra le due rampe (pozzo scala) è di 20 cm.

### Layout distributivo del locale commerciale oggetto di stima



Il locale commerciale si sviluppa su un unico piano. Planimetricamente si suddivide in due grandi ambienti dotati di accessi separati, ma collegati tra loro:

- Primo vano A (lato sinistro della sagoma del fabbricato): superficie interna di circa **310 m<sup>2</sup>**, dotato di due accessi sul lato corto e uno sul lato lungo. Internamente presenta pareti divisorie in cartongesso e pavimentazione in gres porcellanato. È inoltre caratterizzato da sistema di controsoffittatura nel quale sono alloggiati gli



elementi dell'impianto elettrico. Inoltre collegato a tale ambiente vi è la presenza di un piccolo ufficio collocato ad un piano ammezzato di circa **19,20 m<sup>2</sup>**, accessibile tramite rampa di scale.

Nella stessa parte è presente un vano ascensore chiuso (identificabile catastalmente come sub. 111) non oggetto di pignoramento.

- **Secondo vano B** (lato destro): superficie di circa **280 m<sup>2</sup>**, con annessi due locali servizi. L'area si trova in buone condizioni manutentive, con spazi ben distribuiti e funzionali per attività commerciali. Si rileva la presenza di un pannello isolante collocato sulla pavimentazione esistente.

Per entrambi i vani, l'altezza interna è pari a **4,00 m**, idonea per l'installazione di scaffalature verticali. Le aperture totali ammontano a quattro finestre e quattro porte; i telai sono in ferro e vetro, protetti da serrande automatizzate.

Inoltre di esclusiva pertinenza il locale è dotato di un'area esterna di mq. 172.00

#### **Impianti tecnologici**

L'immobile risulta dotato dell'impianto elettrico con contatore.

#### **Valutazione funzionale e potenziale di utilizzo**

Grazie alla posizione strategica, alle condizioni manutentive favorevoli e alle caratteristiche strutturali sopra descritte, il locale si presta ad accogliere diverse tipologie di attività, quali commerciali, artigianali o di servizio. L'altezza interna elevata, la presenza di accessi multipli, la buona distribuzione degli spazi e l'area esterna di pertinenza rendono l'immobile versatile e adatto ad un uso flessibile.

**Foto n.1**

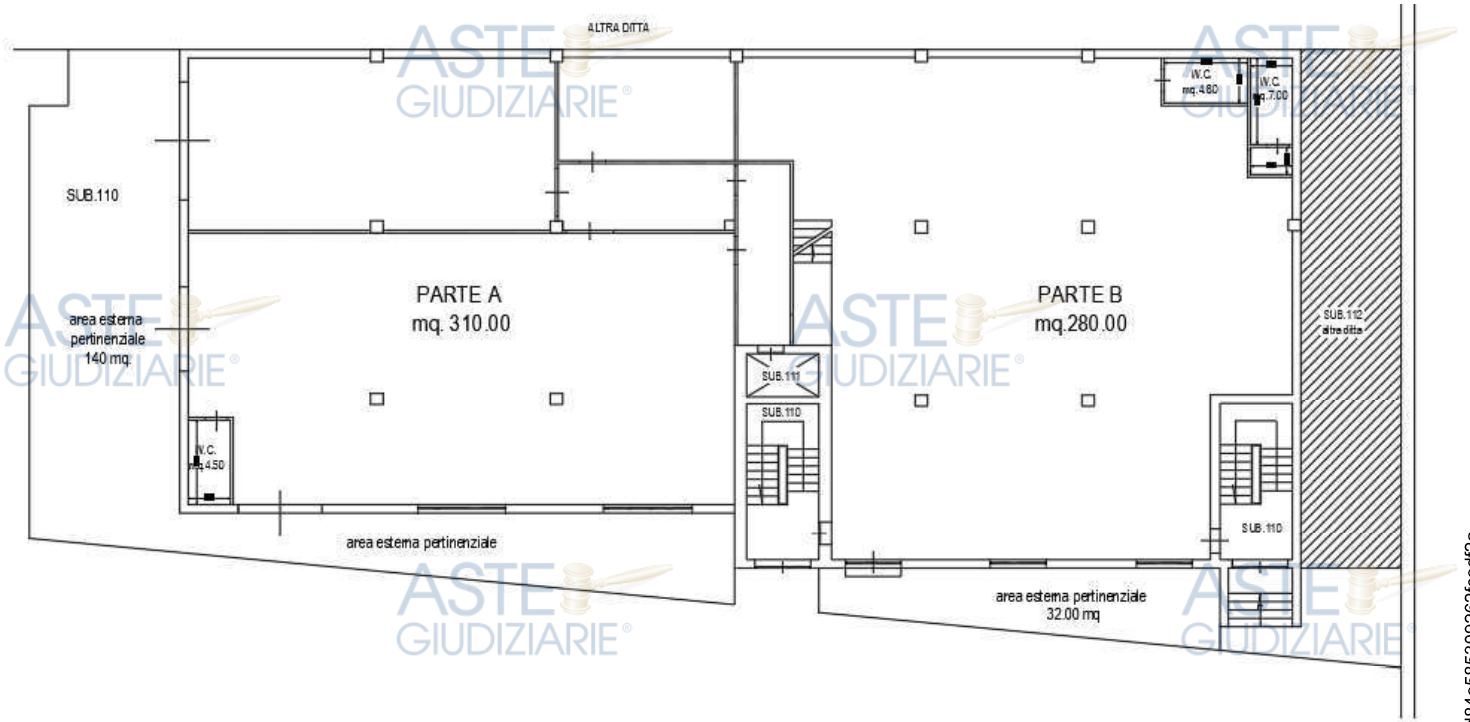


**Foto n.2**



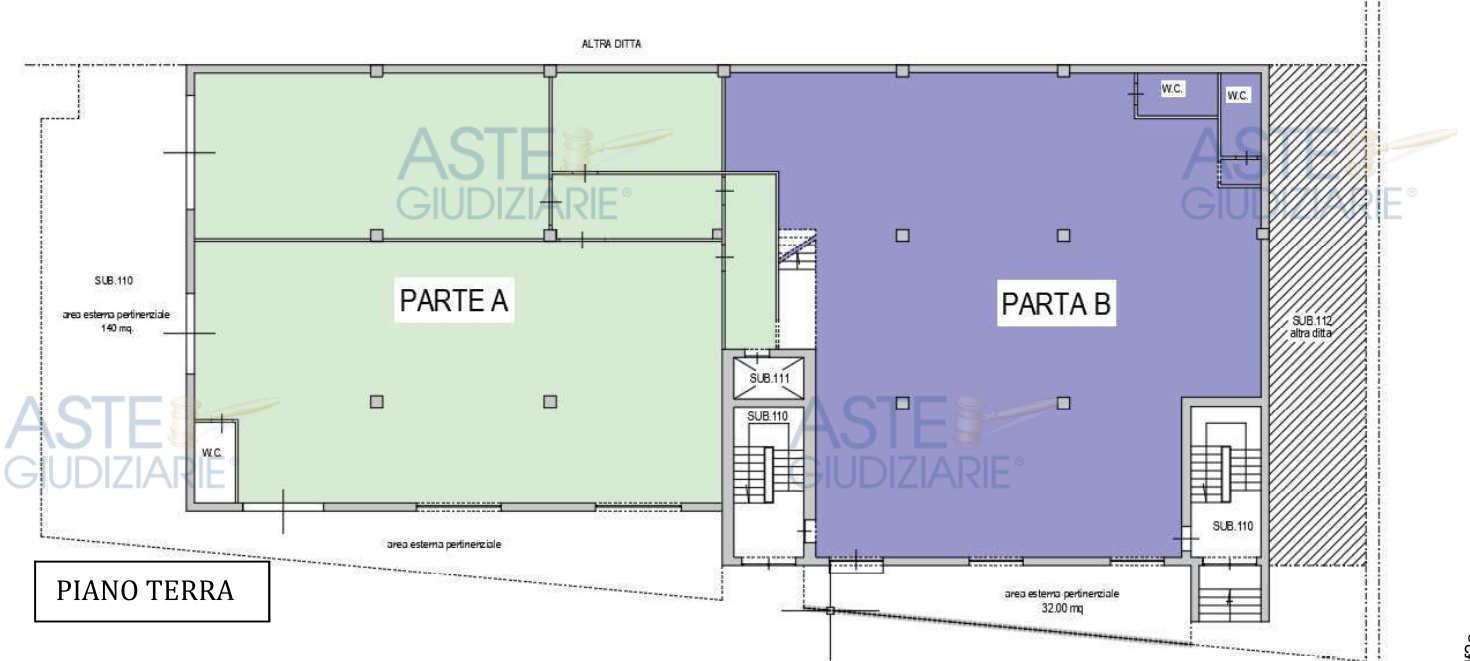
*RILIEVO ARCHITETTONICO  
(si rimanda all' Allegato n°5)*

**Pianta piano terra**



**Piano ammezzato**

**RILIEVO FOTOGRAFICO** (si rimanda all' Allegato n°5)



**PIANO AMMEZZATO**

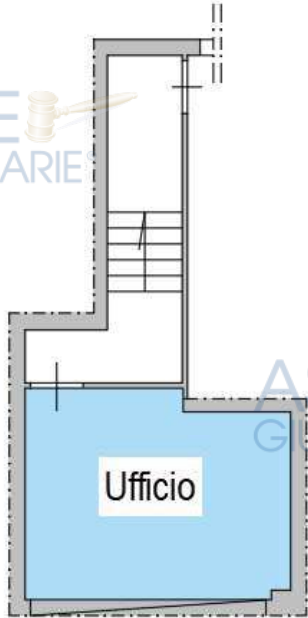


Foto n°1



Foto n°2



Foto n°3



Foto n°5



Foto n°6



Foto n°7



Foto n°8



Foto ufficio piano ammezzato



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile staggito si trova come si evince dalla nota di trascrizione allegata agli atti nel diritto di proprietà della società [REDACTED] in liquidazione per la quota di 1000/1000.

In data 30.04.2025 si procedeva alla presa visione dell'immobile oggetto di pignoramento collocato al piano terra ed identificati con il sub. 113; quest'ultimo risultava occupato dalla società [REDACTED]

[REDACTED] nella persona del legale rappresentante Sign.r [REDACTED]

nato ad [REDACTED] e ivi residente alla via Vico III Oratorio in virtù di Contratto di locazione registrato in data 05.02.2025 n. 001316 serie 3T, con il quale la società debitrice cedeva in locazione ad uso deposito l'immobile sito in Ottaviano alla via Pentelete identificato catastalmente al C.F. Foglio 4 p.la 870 sub.113.

La locazione ha la durata di anni sei, con inizio dal 10.01.2025 al 09.01.2031 e sarà prorogata di pari durata nel caso non dovesse pervenire disdetta da parte di uno dei contraenti almeno dodici mesi prima della scadenza; versando un canone stabilito di 3.600 Euro annui. (Cfr. Allegato 9 Contratto di locazione)

## OPPONIBILITA' DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA

Nel mandato conferito al sottoscritto CTU, laddove l'immobile pignorato risulta locato a terzi, bisogna procedere alla verifica se i contratti di locazione siano opponibili alla procedura.

Ed invero nel caso che ci occupa il suddetto contratto risulta stipulato in data 10.01.2025 prima del pignoramento avvenuto in data 14.02.2025 dunque rispetto alla procedura esecutiva risulta **opponibile in quanto ha data certa anteriore al pignoramento** ciò significa che il contratto è valido.

Ritengo però di dover richiamare l'attenzione dell'onorevole giudicante sulla questione del canone di locazione facendo alcune considerazioni:

1. il contratto di locazione se pur opponibile alla procedura in quanto ha data certa anteriore al pignoramento potrebbe risultare non essere opponibile nel caso in cui il canone è considerato "vile": si parla di canone "vile" ex art. 2923 del Codice Civile quando il canone convenuto in un contratto di locazione è inferiore di almeno un

terzo rispetto al “giusto prezzo” o a quello risultante da precedenti locazioni per immobili comparabili.

Nel caso che ci occupa:

- per l’immobile pignorato avente superficie di 630 mq circa viene versato un canone di locazione pari a 300 Euro mensili
- dagli annunci reperiti per la zona di Ottaviano (NA), in particolare in via Pentelete, è possibile valutare un ordine di grandezza indicativo per l’affitto di un locale deposito di mq. 600 circa pari a circa € 4,25/m<sup>2</sup> al mese ovvero 2.600 euro mensili;

Ne consegue che il valore del canone attuale è inferiore di un terzo rispetto a quello di mercato (ovvero un terzo di 2.600 è pari a 800 euro circa) e quindi il canone viene considerato vile, questa condizione rende la locazione inopponibile. Il giusto canone da versare è pari a 2.600 Euro mensili. Pertanto l’immobile verrà valutato libero da persone e cose

## **FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI**

Dall’esame della documentazione ipocatastale relativa all’ultimo ventennio per i beni sottoposto a pignoramento immobiliare emergono le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

**Dalle visure ipotecarie effettuate presso l’Agenzia del Territorio di Napoli 2 (Cfr. Allegato 7 Ispezione Ipotecaria), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:**

### **ISCRIZIONE**

**Iscrizione giudiziale derivata da decreto ingiuntivo Tribunale di Napoli del 2/03/2017 repertorio n.2040.**

Trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 16/03/2017  
Reg. Gen. 11595 - Reg. Part. 1471

**A favore di** [REDACTED]

**Contro:** [REDACTED]

Capitale € 375.507,58 quota ipoteca pari a 500.000,00

Gravante sull’intera proprietà del bene sito in Ottaviano Foglio 4 p.lla 870 sub.113  
\_C1 di mq. 453 \_PT

**Iscrizione conc. Amministrativa /riscossione derivante da avviso di accertamento  
esecutivo e avviso di addebito esecutivo del 09/07/2019**

Trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 16/03/2017  
Registro Particolare 4306 Registro Generale 33543

A favore di [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

quota ipoteca pari a 1.752.538,51  
Gravante sull'intera proprietà del bene sito in Ottaviano Foglio 4 p.lla 870 sub.113  
\_C1 di mq. 453 \_PT

**TRASCRIZIONI**

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 14/02/2025  
Reg. gen. 7424 - Reg. part. 5732

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Gravante sull'intera proprietà del bene sito in Ottaviano Foglio 4 p.lla 870 sub.113  
\_C1 di mq. 453 \_PT

**NORMATIVA URBANISTICA**

Il cespite oggetto di pignoramento ricade nella perimetrazione urbana Comune di Ottaviano nella Zona Ambiti urbani consolidati del vigente Piano Urbanistico Comunale.



**Art. 21 - AREE PRODUTTIVE ESISTENTI ESTERNE O AI MARGINI DEL TESSUTO EDIFICATO**

1 Comprendono le aree, esterne o ai margini del tessuto urbano, occupate per intero o in prevalenza da sedi di attività produttive, industriali, artigianali, commerciali e di servizio, che si considerano compatibili con il contesto.

2 In questi ambiti il PUC si attua mediante intervento diretto.

3 Sono consentite le destinazioni artigianali, commerciali o industriali in atto. Eventuali modificazioni nell'ambito delle medesime categorie di attività, o anche cambiamenti dalla destinazione industriale a quella artigianale, sono subordinate all'autorizzazione della competente ASL al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per emissione di fumi, vapori, polveri, rumori. Sono escluse le residenze ad eccezione dell'eventuale alloggio da adibire alla custodia dell'opificio.

4 Sono escluse le residenze ad eccezione dell'eventuale alloggio da adibire alla custodia dell'opificio i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- opere interne;
- manutenzione straordinaria,
- risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia;
- trasformazione coperture piane in coperture a tetto;
- demolizione anche con ricostruzione a parità di volume e superficie utile;
- variazione di destinazione d'uso tra quelle ammesse;
- nuova edificazione per ampliamenti entro i limiti dei lotti inclusi nel singolo ambito, nel rispetto del rapporto massimo di copertura del 50% riferito alla relazione fra nuove superfici coperte ed aree scoperte direttamente impegnate.

5 Qualora la superficie scoperta dell'ambito non risultasse sufficiente, è ammissibile investire ai fini dell'ampliamento, applicando il medesimo rapporto di copertura, anche aree adiacenti, di proprietà o acquisite dal soggetto interessato, purché ricadenti negli Ambiti agricoli pedecollinari e di pianura, e di estensione non superiore al 20% del lotto attuale su cui sorge lo stabilimento produttivo. Sui lotti ineditati è consentita anche la nuova edificazione di unità produttive artigianali – previa autorizzazione della competente ASL – nel rispetto del limite di copertura fondiaria di 0,50 mq/mq.

5 bis Per le aree produttive esistenti confinanti e/o prossime ad alvei, canali, opere idrauliche laminazione, ferme restando le fasce di rispetto e le prescrizioni per le fasce fluviali dei vigenti Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico e della normativa in materia paesistico-ambientale, gli ampliamenti di superficie coperta possono avvenire solo all'interno del lotto esistente sempreché sia possibile conservare una fascia libera da edificazione ed a verde per una profondità minima di almeno 10 mt dal confine del lotto prospiciente detti canali, alvei e/o altre opere; per dette aree non è ammissibile alcun ampliamento nelle aree agricole adiacenti.

L'utilizzo consentito delle predette aree deve comunque garantire la possibilità di accesso e manutenzione degli alvei e delle opere idrauliche.

6 In tutti i casi di nuova edificazione, anche per ampliamenti, una quota non inferiore al 10% dell'intero lotto dovrà essere sistemata con la piantumazione di alberi di alto fusto nel rapporto minimo di un albero ogni 16 mq ed un'altra quota, non inferiore al 4% del medesimo intero lotto e posta a fronte strada, dovrà essere sistemata a parcheggio secondo le prescrizioni del RUEC e ceduta gratuitamente al Comune.

7 Gli interventi comportano l'obbligo di realizzare tutti gli impianti necessari a ridurre le emissioni di rumori, fumi, vapori, gas, polveri, aerosol etc. nonché a depurare le acque reflue da agenti inquinanti nel rispetto delle vigenti norme legislative e regolamentari in materia.

8 Negli interventi edificati lungo le strade statali e provinciali nonché quelle classificate di scorrimento nel Piano urbano del traffico, le recinzioni dovranno essere eseguite obbligatoriamente nel rispetto delle indicazioni del RUEC con la prescrizione aggiuntiva, in caso di recinzioni con cancellate a mezza o a tutta altezza, di piantumazioni addossate dall'interno alla recinzione per una fascia profonda non meno di ml 1,00 composte di siepi, arbusti decorativi ed alberature di medio fusto.

9 In caso di cambiamento di destinazione d'uso da destinazioni industriali o artigianali a destinazioni commerciali ai fini del rilascio del relativo permesso a costruire è indispensabile documentare la verifica del rispetto degli standard di legge sia per gli spazi pubblici e di uso pubblico che per gli spazi di parcheggio pertinenziale, ovvero garantire la cessione gratuita delle superfici necessarie in sede di permesso di costruire convenzionato (permesso di costruire oneroso subordinato a specifica convenzione).



10 I siti potenzialmente inquinati individuati dal Piano Regionale di bonifica delle aree inquinate della Regione Campania (pubblicato sul BURC n. speciale del 9 settembre 2005) sono disciplinati dalla normativa di settore.

10 bis Inquinata della Regione Campania (pubblicato sul BURC n. speciale del 9 settembre 2005) sono disciplinati dalla normativa di settore compatibilità ambientale da parte dell'Ente Parco Nazionale del Vesuvio sia che esse ricadano nel perimetro dell'area protetta sia che ricadano nel perimetro delle aree contigue.

11 per gli interventi di ampliamento, di demolizione e ricostruzione a parità di volume, di nuova edificazione e di cambio di destinazione d'uso, dovrà essere soddisfatto quanto previsto dall'art. 5 del D.M. 1444/68. In particolare, nei casi di ampliamento la verifica dovrà essere soddisfatta per l'intero impianto produttivo.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Con riferimento alle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ottaviano è emerso che il fabbricato contenente l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato con regolare Licenza Edilizia n°30/74 del 08.06.1974 con la quale si chiedeva la realizzazione di un fabbricato ad uso industriale costituito da piano interrato -terra e primo. Di poi con successiva variante del 14.12.1977 n.147/77 veniva richiesta la realizzazione del piano secondo. (Cfr. Allegato n 8 – Concessione Edilizia e variante.)

Ultima pratica che legittima la composizione planimetrica è una comunicazione di inizio lavori del 20.11.2001 prot. 16384 relativo al locale pignorato con il quale si comunicavano l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria.

Confrontando lo stato dei luoghi con i grafici a corredo del suddetto titolo edificatorio sono emerse alcune incongruenze ovvero nei grafici l'immobile pignorato viene raffigurato come un unico ambiente che si estende per l'intero perimetro del fabbricato avente identificativo catastale sub.108; situazione difforme rispetto allo stato dei luoghi che presenta il piano terra diviso in due locali commerciale avente due differenti sub. 112 e 113 pertanto urbanisticamente è stato effettuato un frazionamento da una unità in due derivate avvenuto in assenza di titolo urbanistico dunque illecitamente; inoltre il locale presenta dei vani al piano ammezzato mai riportati nei suddetti grafici quindi abusivi.

In merito bisogna procedere facendo alcune precisazioni:



**A.** Il comune di Ottaviano rientra nella categoria di comuni sottoposti a diversi vincoli e classificato nelle “zone rosse” del Vesuvio, tra cui vincoli paesaggistici e ambientali ovvero:

a. Vincoli paesaggistici: I vincoli paesaggistici, disciplinati dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004), mirano a preservare la bellezza e l'integrità del paesaggio, regolamentando gli interventi edilizi e le attività che potrebbero comprometterne la sua armonia.

b. Vincoli ambientali: I vincoli ambientali, invece, sono volti a proteggere l'ecosistema e a garantire la qualità dell'aria e dell'acqua. In aree a rischio vulcanico, come quelle del Vesuvio, sono previste norme specifiche per la gestione del territorio e per la prevenzione di eventi sismici ed eruttivi.

Per le "zona rossa" del Vesuvio, sono previsti vincoli più stringenti:

**B** Legge Regionale 21/2003: impone restrizioni significative all'edilizia residenziale nelle zone a rischio vulcanico, limitando la possibilità di nuove costruzioni.

Gli interventi edilizi nei comuni del territorio vesuviano sono regolati da una combinazione di normative regionali, strumenti urbanistici comunali e vincoli paesaggistici specifici. Ovvero:

Piano Territoriale Paesistico (PTP) dei Comuni Vesuviani

Il PTP, in vigore dal 2002, stabilisce norme vincolanti per la tutela del paesaggio dell'ambiente nelle aree vesuviane.

Divieto di nuove costruzioni residenziali in molte zone, con eccezioni per interventi di ristrutturazione o ampliamento in aree già urbanizzate.

Limitazioni all'impermeabilizzazione del suolo e alla realizzazione di strutture che possano compromettere la visibilità panoramica.

Obbligo di utilizzo di materiali e colori compatibili con il contesto paesaggistico.

Norme specifiche per l'edilizia storica e tradizionale, il consolidamento dei terreni e la realizzazione di muri di contenimento.

Interventi di manutenzione, risanamento e restauro, ristrutturazione edilizia, sistemazione e ripristino del verde, e scavi archeologici sono generalmente consentiti, previa valutazione di compatibilità paesaggistica.

A Orbene per quel che concerne la diversità planimetrica ovvero il frazionamento da una unità in due derivate trattandosi di intervento di manutenzione straordinaria



consentito dall'art.21 comma 4 del Puc del Comune di Ottaviano si dovrà procedere con l'aggiornamento urbanistico mediante una richiesta in sanatoria secondo l'art. 46 D.P.R. 06.06.2001 n° 380 del 20.10.2001.

Richiamando il comma 5-bis dell' art. 46 D.P.R. 06.06.2001 n° 380 del 20.10.2001 (Testo Unico in Materia Urbanistica) ovvero "...Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa..."; si potrà far richiesta di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria secondo la Legge 30 luglio 2010, n° 122.- Conversione in legge con modificazioni del Decreto Legge 31 maggio 2010, n° 78, recante misure urgenti di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica (Gazzetta Ufficiale del 30 luglio 2010, n° 176).

La SCIA in sanatoria permette di sanare opere edilizie irregolari o abusive che sarebbero state realizzate con una denuncia di inizio attività (DIA). Il procedimento che permette la sanatoria viene anche definito "accertamento di conformità" utile per la regolarizzazione degli interventi realizzati senza autorizzazione ma che, al momento dei lavori, potevano essere autorizzati.

**Tale procedura è necessaria a ripristinare la regolarità urbanistica del bene, pertanto si procederà nel calcolo definitivo a sottrarre i costi relativi alla presentazione della SCIA in Sanatoria.**

Inoltre bisogna sottolineare che l'immobile risulta manchevole di certificato di Agibilità non rinvenuto dalla sottoscritta presso UTC, e quindi non sono risultati disponibili Certificati di Conformità degli impianti così come non è stato reperito l'Attestato di Certificazione Energetica.

#### **CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ**

- ❖ Non esiste il certificato energetico. L'importo per la redazione è pari a Euro 250 ,00.
- ❖ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- ❖ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- ❖ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

B Per l'aumento di volume effettuato mediante la realizzazione di un piano ammezzato risulta impossibile procedere con una sanatoria in quanto per la zona urbanistica dove insiste l'immobile pignorato non sono consentiti aumenti di volume.



Si dovrebbe procedere con abbattimento dell'area interessata e nel caso in oggetto risulterebbe impossibile considerato che la difformità è parte del sistema strutturale del fabbricato, quindi in caso di demolizione forzata della parte abusiva, quest'opera pregiudicherebbe la staticità del fabbricato, allora si potrà far richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria; richiamando l'art.34 del DPR 380 che stabilisce al comma 2: *“Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale....”*

Per il costo di produzione il comune di Ottaviano indica un parametro per edifici simili pari a € 243,30/m<sup>2</sup> (aggiornato al 31/10/2021) per edilizia urbana.

Il locale al piano ammezzato veste una superficie di 30 mq quindi basandoci sui parametri di cui sopra  $30 \text{ m}^2 \times € 243,30/\text{m}^2 = € 7.300$  il doppio come richiesto dall'art. 34 è pari 14.600 Euro. Costo che va sottratto al valore del bene finale.

C Ulteriore appunto va fatto per la presenza del vano ascensore il cui accesso avviene dal locale in oggetto, considerato che tale vano ha un proprio identificativo catastale ovvero sub.111 non pignorato si dovrà procedere con la chiusura di questo mediante la muratura del vano porta per una spesa di Euro 300.00.

## **VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**

Il cespite in oggetto ricade del comune di Ottaviano che rientra nella categoria di comuni sottoposti a diversi vincoli e classificato nelle “zone rosse” del Vesuvio, tra cui vincoli paesaggistici e ambientali ovvero:

- a. Vincoli paesaggistici: I vincoli paesaggistici, disciplinati dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004), mirano a preservare la bellezza e l'integrità del paesaggio, regolamentando gli interventi edilizi e le attività che potrebbero comprometterne la sua armonia.
- b. Vincoli ambientali: I vincoli ambientali, invece, sono volti a proteggere l'ecosistema e a garantire la qualità dell'aria e dell'acqua. In aree a rischio

vulcanico, come quelle del Vesuvio, sono previste norme specifiche per la gestione del territorio e per la prevenzione di eventi sismici ed eruttivi.

Per le "zona rossa" del Vesuvio, sono previsti vincoli più stringenti:

B Legge Regionale 21/2003: impone restrizioni significative all'edilizia residenziale nelle zone a rischio vulcanico, limitando la possibilità di nuove costruzioni.

Gli interventi edilizi nei comuni del territorio vesuviano sono regolati da una combinazione di normative regionali, strumenti urbanistici comunali e vincoli paesaggistici specifici. Ovvero:

Piano Territoriale Paesistico (PTP) dei Comuni Vesuviani

Il PTP, in vigore dal 2002, stabilisce norme vincolanti per la tutela del paesaggio dell'ambiente nelle aree vesuviane.

Divieto di nuove costruzioni residenziali in molte zone, con eccezioni per interventi di ristrutturazione o ampliamento in aree già urbanizzate.

Limitazioni all'impermeabilizzazione del suolo e alla realizzazione di strutture che possano compromettere la visibilità panoramica.

Obbligo di utilizzo di materiali e colori compatibili con il contesto paesaggistico.

Norme specifiche per l'edilizia storica e tradizionale, il consolidamento dei terreni e la realizzazione di muri di contenimento.

Interventi di manutenzione, risanamento e restauro, ristrutturazione edilizia, sistemazione e ripristino del verde, e scavi archeologici sono generalmente consentiti, previa valutazione di compatibilità paesaggistica.

Nel mentre come evidenziato il compendio pignorato di proprietà per la quota di 1000/1000 della società [REDACTED]

[REDACTED] ubicato al piano terra di uno stabile contraddistinto da più unità abitative.

In conseguenza del trasferimento di proprietà dei singoli appartamenti dall'originario costruttore-proprietario ai singoli acquirenti, è stato costituito il Condominio denominato "PARCO PAOLO DE MAURO" per la gestione ordinaria e straordinaria delle parti comuni del fabbricato amministrato nell'attualità dall'Avv. Pier francesco Santoro – 339.7592354 email [pierfrancescosantoro@virgilio.it](mailto:pierfrancescosantoro@virgilio.it).

Lo stesso ha consegnato le Tabelle Millesimali nonché Bilancio Prevenivo per l'anno 2024 approvato dall'assemblea condominiale. (Cfr. Allegato n. 10 – Documentazione condominio).



★ *Importo delle spese fisse di gestione e manutenzione:*

Dalle Tabelle Millesimali nonché dal Bilancio preventivo per l'anno 2025 e approvato dall'assemblea condominiale emerge che la società debitrice contribuisce alle spese di ordinaria amministrazione ovvero:

1. Importo medio annuo delle spese condominiali per l'immobile indicato è di € 365,00
2. Spese condominiali anno in corso (2025) sulla base del preventivo di spesa annuo è di € 389,00
3. Spese condominiali anno precedente (2024) € 341,00

-*Importo delle quote condominiali insolute:*

Dalla documentazione fornitami dall' Amministratore del condominio non risultano debitorie nei confronti del condominio da parte della società debitrice.

★ *Eventuali spese straordinarie:*

Ad oggi non risultano deliberate spese straordinarie rispetto all' isolato in questione.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

### **1.1 METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE (Procedimenti adottati nella valutazione delle unità immobiliari)**

#### **Aspetti economici e procedimenti estimativi**

La stima dell'unità immobiliare consiste nel determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "più probabile valore di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): **il primo diretto o sintetico, il primo indiretto o analitico.**

**Relativamente al procedimento diretto** questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;
- per punti di merito.

Come è noto quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

**Per quanto riguarda il procedimento indiretto**, noto anche con il nome di capitalizzazione dei redditi, esso si articola nella accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima. Naturalmente dovrà essere tenuto in debita considerazione lo stato di manutenzione. In sintesi, quindi, al valore di mercato si può pervenire in base ai procedimenti:

**a) di stima sintetica**

- per confronto valori globali e/o unitari;
- per valori tipici;
- per punti di merito;

**b) di stima analitica per capitalizzazione dei redditi.**

### **CRITERI DI DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

La superficie commerciale è stata calcolata in base alle *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare”* ricercati nell'ambito delle indagini di mercato svolte dagli Uffici del Territorio nell'espletamento degli incarichi d'istituto.

Le fonti principali dell'analisi di mercato sono costituite dai prezzi effettivi di compravendite e locazioni così come risultano dalle valutazioni eseguite dagli Uffici nell'interesse e per conto delle Amministrazioni pubbliche, da indagini dirette e da informazioni derivanti dagli operatori privati del settore. Un paniere di dati eterogeneo che viene successivamente elaborato e sintetizzato, con cadenza semestrale, a cura di un'apposita Commissione istituita presso ciascun Ufficio periferico e di cui fanno parte tecnici interni particolarmente esperti del settore estimale.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo dell'Agenzia del Territorio ed oscillano, comunque, in un intervallo i cui estremi rappresentano *“medie”* dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia per una determinata zona omogenea comunale.

Al fine di avere un quadro uniforme del Mercato Immobiliare sull'intero territorio nazionale viene definita la fascia come un'area territoriale con precisa collocazione geografica nel Comune.

L'intero territorio comunale viene, quindi, ripartito nelle seguenti fasce:

- Centrale
- Semicentrale
- Periferica
- Suburbana

All'interno di ciascuna fascia, la zona omogenea OMI rappresenta la porzione di territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Ciascuna zona viene descritta attraverso l'indicazione del quartiere e delle vie principali di appartenenza.

Le microzone definite dai Comuni e/o dagli Uffici Provinciali del Territorio, rappresentano, primo quanto previsto dal Regolamento di attuazione della revisione degli Estimi e del Classamento, porzioni di territorio omogeneo per caratteristiche storico-ambientali, socio-economiche, urbanistiche; in ciascuna di esse "...le unità immobiliari sono uniformi per caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazione prevalenti; le microzone individuano ambiti territoriali di mercato omogeneo sul piano dei redditi e dei valori..." ai sensi del DPR n°138 del 23 Marzo 1998.

## **STIMA IMMOBILIARE**

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato degli immobili si è proceduto ad una stima immobiliare fondata sull'individuazione del più probabile valore attuale di mercato, secondo il criterio della stima **sintetico-comparativa**, basato sul confronto **diretto** tra il bene oggetto di stima ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Questo metodo appare il più idoneo allo scopo, dal momento che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

La valutazione è stata pertanto definita facendo riferimento per le quotazioni immobiliari:



- ai dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI);
- ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari simili a quella in oggetto (per quadratura, esposizione, stato di conservazione e manutenzione, ecc.);
- ai dati dell'Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari;

Per il computo della superficie commerciale e conseguentemente per l'individuazione dei coefficienti di omogeneizzazione, si fa riferimento ai criteri dell'Agenzia del Territorio, nonché alle indicazioni in materia definite dal D.P.R. del 23/03/1998 n. 138, a cui si rinvia per il dettaglio.

Per il caso in esame, è comunque opportuno precisare che:

- per i vani principali ed accessori diretti, i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- per le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, quali balconi, terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- la superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, quali balconi, terrazze e similari va computata, qualora le pertinenze siano comunicanti con i
- vani principali e con i vani accessori, nella misura del 30% fino a 25m<sup>2</sup>; nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 m<sup>2</sup>.

Per il cespite in oggetto, in considerazione delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, quali: qualità delle finiture (livelli dei materiali con riferimento a pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, serramenti ed infissi); pertinenze accessorie; caratteristiche posizionali; funzionalità degli ambienti, si assume il valore di mercato, **pari a 1.100 euro** per metro quadrato di superficie commerciale, al quale si applicano i coefficienti correttivi (A-B-C) adeguando il valore al caso specifico.

$$V = Vm \times A \times B \times C$$

**Vm** = valore medio unitario di riferimento

**A** = coefficiente correttivo relativo alla zona

**B** = coefficiente correttivo relativo all'edificio

**C** = coefficiente correttivo relativo all'unità immobiliare.

Nel caso di specie avremmo:

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 - 5/4 - 5/5): **A = A1 x A2 x A3**

*Caratteristiche posizionali* **A1 = 1,00 (distanza oltre il km)**

*Caratteristiche funzionali* **A2 = 1,00 (presenza di servizi primari)**

*Caratteristiche estetiche* **A3 = 1,00 (presenza di panoramicità generale)**

$$\mathbf{A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = 1,00}$$

Coefficiente correttivo relativo all'edificio (Tab. 5/6 - 7 - 8 - 9): **B1 x B2 x B3 x B4**

*Caratteristiche funzionali* **B1 = 1,00**

*Caratteristiche estetiche* **B2 = 1,00 (facciata e decori nell'insieme normale)**

*Caratteristiche sociali* **B3 = 1,00**

*Caratteristiche di conservazione* **B4 = 1,00**

$$\mathbf{B (0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00) = 0,90}$$

Coef. correttivo relativo all'unità immobiliare (Tab. 5/10 a 5/15) **C1 x C2 x C3 x C4 x C5**

*Aspetti funzionali* **C1 = 1,00 (dimensione ambienti normale)**

*Aspetti funzionali* **C2 = 1,00 (altre rifiniture caratteristiche normali)**

*Varianti posizionali* **C3 = 1,00 (dimensionamento piano terra)**

*Varianti dimensionali* **C4 = 1,00 (taglio dimensionale dell'alloggio)**

*Varianti di conservazione* **C5 = 1,00 (opere generali)**

$$\mathbf{C (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00) = 1,00}$$

Pertanto applicando la riduzione complessiva pari a  $1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 1,00$  si ottiene il valore di **superficie commerciale pari a 1100,00 €/m<sup>2</sup>** (1.100,00 €/mq x 1,00)

È così possibile determinare la stima del valore di mercato:

**S.L.** Lotto = Superficie commerciale pari a 691 mq

$$\mathbf{V.M. = 691 \text{ mq} \times \text{€ } 1.100 = \text{€ } 760.000,00}$$

## 1. DETRAZIONE AUMENTO DI VOLUME PIANO AMMEZZATO

Il locale al piano ammezzato veste una superficie di 30 mq quindi basandoci sui parametri  $30 \text{ m}^2 \times \text{€ } 243,30/\text{m}^2$  (costo di produzione zona di Ottaviano) = € 7.300 il doppio come richiesto dall'art. 34 è pari 14.600 Euro.

### 1.1 Il doppio del costo di produzione è pari a 14.600 Euro

Vanno anche aggiunti € 300 per chiusura porta ascensore con blocchi.

## 2 DETRAZIONE PER ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

### 2.1 Richiesta di Sanatoria per opere realizzate in assenza di autorizzazione edilizia:

- 1 Sanzione relativa alla realizzazione di opere in assenza di autorizzazione =  
**€ 516,00**
- 2 Spese tecniche per la richiesta di PDC in Sanatoria comprensiva di aggiornamento catastale  
**€ 1.500,00**

**TOTALE= € 2.016,00**

## 3. DETRAZIONI PER MANCATA OPERATIVITÀ DELLA GARANZIA PER VIZI E MANCANZA DI QUALITÀ IN RELAZIONE ALLA VENDITA FORZATA

Il 4% segue:  
**Costo totale pari a euro C 3 = € 30.400**

**€ 30.400,00**

## CALCOLO DEFINITIVO

Il valore del bene al netto delle detrazioni di cui alle voci precedenti risulta:

**Valore = € 760.000 - (€ 14.600 - € 300 - € 2.016 - € 30.400) = € 712.680,00**

**VALORE DI MERCATO = € 712.680,00**

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

Nola, li 23/12/2025

  
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Tufano Emilia

## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 33/2025

LOTTO PREZZO BASE = € 712.680,00

LOCALE COMMERCIALE			
<b>Ubicazione:</b>	Ottaviano : via Pentelete n. 137 Piano p.T.		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale piano terra Identificata all' C.F. Foglio – 4 P.IIa 870 Sub.113, Categoria C/1 – Classe 2 Consistenza 453 mq – Rendita € 9.194,43		691,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il cespite al suo interno si presenta in un buon stato di conservazione. Lo stabile appare conforme alla funzione a cui è destinato.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Locale commerciale adibito a deposito e destinato allo stoccaggio di merci, materiali, utilizzato in ambito commerciale, collocato al piano terra con accesso diretto da viale di via Pentelete ubicato sul lato destro per chi si immette nel predetto viale provenendo da via Pentelete. Suddivisi in due grandi ambienti delimitati da ripartizioni in cartongesso; caratterizzato da 4 accessi di circa 3,00 ml ciascuno per facilitare il carico e scarico delle merci e quattro finestre in alluminio con serranda in ferro a protezione.</p> <p>Il locale è parte di un fabbricato realizzato negli anni settanta ed articolato su tre piani fuori terra, situato in una zona ben servita, con accesso facilitato alle principali arterie stradali e ai servizi pubblici. La presenza di attività commerciali nelle vicinanze contribuisce a creare un contesto dinamico e vivace, ideale sia per le attività commerciali al piano terra che per i residenti dei piani superiori.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato da terzi con contratti non opponibili alla procedura.		

