TRIBUNALE DI SALERNO

III SEZIONE CIVILE

Relazione di Consulenza Tecnica
Procedura Nr. 340/2019 R.E.

M.P.S. SIENA NPL 2018
c/ -omissis-

Ill.mo G.E. dott.ssa Enza FARACCHIO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
ARCH. MYRIAM CAPUTO

SALERNO, LÌ 22 NOVEMBRE 2022

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. Premessa

Con **Atto di Pignoramento Immobiliare** depositato in data **19.09.2019**, la Juliet S.p.A. in nome e per conto di Siena NPL 2018 S.r.l., con sede legale in Roma alla via Piemonte n. 38, rappresentata e difesa dall'avv. Caterina Alfano, a seguito di atto di precetto notificato il 12.07.2019 con il quale intimava il sig. -omissis- al pagamento della complessiva somma di € 996.129,30 oltre interessi nonché spese per la notifica del precetto, intendeva sottoporre ad espropriazione forzata i seguenti immobili di proprietà, per l'intero, del sig. -omissis- e precisamente: "*Beni immobili siti nel Comune di Pontecagnano Faiano e riportati in catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 7, part. 388, subb. 1, 2, 3, 13, 16, 9 e 19*" (*cfr. Atto di Pignoramento Immobiliare del 19.09.2020*).

Con Decreto di Nomina del 27.05.2020, comunicato alla scrivente e a mezzo pec dalla Cancelleria sempre in data 27.05.2020, la sottoscritta **arch. Myriam Caputo** veniva nominata C.T.U. dall'Ill.mo **G.E. dott.ssa Rosaria de Lucia** nella Procedura **Nr. 340/2019 R.E.**. In virtù di ciò, in conformità al Protocollo Operativo per il settore immobiliare adottato dall'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari in data 18.03.2020 a seguito dell'adozione della normativa emergenziale in materia di misure urgenti per la prevenzione del contagio da COVID 19, **la scrivente ha provveduto all'accettazione dell'incarico** nel termine di giorni 10 (dieci) decorrenti dalla comunicazione del predetta Nomina **esclusivamente in modalità telematica con invio del Verbale di giuramento/accettazione di incarico di stima in data 01.06.2020**, compilato e sottoscritto digitalmente dalla scrivente, nonché depositato al fascicolo telematico, unitamente a copia di documento di riconoscimento in corso di validità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Inoltre, sempre secondo le disposizioni del Protocollo Operativo, indicate nel Decreto di Nomina del 27.05.2020, la scrivente ha provveduto a svolgere – dalla data di accettazione dell'incarico e fino al 30.06.2020 – solo attività di studio e analisi della documentazione del fascicolo telematico e quella da richiedersi presso gli uffici pubblici, esclusivamente con modalità telematica. A partire dal 01.07.2020, così come precisato nei paragrafi successivi, la scrivente ha provveduto ad effettuare i sopralluoghi presso i beni staggiti e a recarsi presso gli Uffici Pubblici.

L'incarico veniva affidato alla scrivente secondo i seguenti quesiti formulati dall'Ill.mo G.E.:

1. **se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;**
2. **se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;**
3. **se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;**

per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. **identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e.;**
5. **precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;**
6. **valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;**
7. **dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

8. **determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito si inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;**
9. **indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;**
10. **riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*);

11. **riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche da natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;**
12. **acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;**
13. **riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.5.85 n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

14. **determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

15. **quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;**
16. **corredi la relazione – da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché ".pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione; l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

17. **estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;**
18. **contatti il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice;**
19. **collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita) chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale prosieguo del procedimento esecutivo;**

Con riferimento all'incarico ricevuto, ed in particolare al quesito 2, l'accertamento è stato condotto secondo le modalità di cui ai quesiti 4 ÷ 15, integrando la documentazione sia catastale che urbanistica fornita all'atto del conferimento dell'incarico e funzionale alla definizione delle caratteristiche dell'immobile pignorato.

Inoltre, alla scrivente preme chiarire che per far fronte all'attuale Emergenza Covid-19 su tutto il territorio nazionale, il Governo con art. 13, comma 14 del c.d. Decreto Milleproroghe aveva di fatto **prorogato fino al 30.06.2021 la sospensione già in atto fino al 31.12.2020 del pignoramento per l'abitazione principale consistente in alcuni sub pignorati (subb. 16, 19 con pertinenze e 13)** presenti nel fabbricato sito presso il Comune di Pontecagnano Faiano alla Via Mario Antonio Alfani n. civico 4, ove risiedono il debitore esecutato e il suo nucleo familiare. Naturalmente, **ciò ha comportato un**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rallentamento nell'acquisizione dei dati per lo svolgimento della presente Relazione di Consulenza Tecnica, anche al fine di procedere ad una puntuale analisi della regolarità urbanistica ed edilizia.

1.1 Svolgimento delle operazioni di consulenza

In data **15 luglio 2020** alle **ore 15:30**, la scrivente, arch. Myriam Caputo, dava inizio alle operazioni peritali nei luoghi oggetto di pignoramento in presenza del debitore sig. -omissis- e del proprio collaboratore, l'arch. Donatantonio Martinelli (*cfr. Allegato N. 1*). In merito a ciò, si precisa che in data 02.07.2020 la scrivente inviava, a mezzo pec, regolare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali ai procuratori legali della parte creditrice e della parte debitrice.

Le suddette operazioni peritali, iniziate quindi in data **15.07.2020** con l'ausilio del collaboratore e consistenti soprattutto in rilievi metrici e fotografici degli immobili pignorati, proseguivano in data **16.09.2020**, **09.07.2021**, **16.07.2021**, **04.08.2021**, **16.09.2021** e si concludevano successivamente con il sopralluogo del **29.07.2022** (*cfr. Allegati NN. 1÷7*).

Inoltre, la scrivente ha provveduto a:

- recarsi nel giorno **10.07.2020**, a seguito di regolare richiesta inviata a mezzo pec in data 06.07.2020, presso lo **Studio Notarile Raimondo Malinconico di Salerno** per estrarre copia conforme all'originale dell'atto di provenienza dell'immobile (*cfr. § 2 - Allegato N. 9*);
- inviare richiesta a mezzo pec nel giorno **28.07.2022** all'**Archivio Notarile Distrettuale di Salerno** per estrarre in data **16.08.2022** copia conforme

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

all'originale di altro Atto a rogito Notaio Elio Rosapepe rep. n. 106930 racc. 13193 del 14.01.1978 (*cfr. § 2 Allegato N. 12*);

- recarsi in data **02.07.2020**, **07.09.2020** e in data **10.08.2022** presso l'**Agenzia del Territorio di Salerno (N.C.E.U.)**, ove acquisiva tutta la documentazione necessaria per l'esatta identificazione degli immobili pignorati per la comparazione dello stesso con i dati riportati nel titolo di proprietà; rilascio, quindi, di visure per soggetto e storiche e delle planimetrie catastali relative ai suddetti beni oggetto di pignoramento (*cfr. § 3 Allegati NN. 14÷33*);
- recarsi nei giorni **04.10.2021**, **02.08.2022** e **03.08.2022** presso centro telematicamente abilitato con la **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno** nonché alla Conservatoria stessa, per il rilascio di visure ipotecarie (trascrizioni e iscrizioni) sempre in riferimento agli immobili pignorati (*cfr. § 4 Allegati NN. 34÷46*);
- effettuare un accesso presso l'**Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Pontecagnano** in data **16.07.2020** per il rilascio dell'estratto originale dell'atto di matrimonio; da qui è stato possibile evincere che il debitore sig. -omissis- ha contratto matrimonio con la sig.ra -omissis- nel Comune di Amalfi e in data 12.09.1973; per cui, il **giorno 27.07.2022 è stata inviata comunicazione all'Ufficio Stato Civile del Comune di Amalfi per ricevere estratto di matrimonio aggiornato** (*cfr. § 2 Allegato N. 11*); ulteriore accesso all'**Ufficio Anagrafe** in data 03.08.2022 per il rilascio a mezzo pec e in data **05.08.2022 prot. n.35012/2022** dell'estratto di nascita della signora -omissis- (madre della parte debitrice, sig. -omissis-) per verificare la corretta data di nascita della signora medesima (*cfr. § 2 Allegato N. 10*);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- inviare pec in data 28.07.2022 e accesso in data 03.08.2022 all'**Ufficio Tributi del Comune di Pontecagnano Faiano** per l'accertamento di eventuali pendenze tributarie ed il rilascio di certificato avvenuto in data **09.08.2022** (*cfr. § 4 Allegato N. 47*);
- inviare pec in data 13.07.2020 all'**Area Tecnica e Pianificazione Urbanistica del Comune di Pontecagnano Faiano**; effettuare accessi presso l'**Ufficio Area Tecnica-Ufficio Urbanistica e Pianificazione Urbanistica del Comune di Pontecagnano Faiano** in data 16.07.2020, 21.07.2020, 03.08.2020, 03.08.2022 e 08.09.2022 per: la visione e la copia conforme all'originale di pratiche edilizie ed urbanistiche dell'immobile pignorato (titoli abilitativi, certificati di abitabilità e agibilità, sanatoria ex art. 13 legge n. 47/85 e istanza di condono ex art. 39 legge n. 724/94, stralcio degli strumenti urbanistici vigenti); inviare pec in data 20.09.2022 allo **Sportello Unico delle Attività Produttive** (**S.U.A.P.**) per accesso atti e recarsi stesso in data **20.09.2022** per estrarre copia di S.C.I.A. (*cfr. § 6 Allegati NN. 48÷98*);
- inviare nel giorno **11.08.2022** richiesta a mezzo pec**, con protocollo n. 231090 del 11.08.2022,** all'**Agenzia delle Entrate** al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione riguardanti gli immobili oggetto della presente procedura di pignoramento;
- recarsi in data 30.09.2022 nella zona del Comune di Pontecagnano al fine di effettuare indagini presso le rinomate **Agenzie Immobiliari** per la determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile pignorato (*cfr. § 7*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Da tali sopralluoghi e dalle indagini svolte presso i pubblici uffici, è stato possibile definire quanto segue.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. Titolo di proprietà e possesso degli immobili pignorati

2.1 Titoli di proprietà degli immobili pignorati

Con **Atto di Donazione rep. n. 103520 raccolta n. 12682 del 21.10.1976 a rogito Notaio Elio Rosapepe**, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Salerno in data 18.11.1976 ai nn. 24811/21694, risultano presenti i signori "*...-omissis-nata a Pontecagnano Faiano il sette luglio 1921, casalinga, ed il figlio Dr. -omissis- nato a Pontecagnano Faiano il 23 settembre 1946, domiciliati in Pontecagnano Faiano alla via Alfani…*" ove "*La signora –omissis-, liberamente e spontaneamente, a titolo di anticipata successione per quota di legittima ed il supero eventuale da trattenere per disponibile, dona al figlio Dr. -omissis- i seguenti beni facenti parte del fabbricato per civili abitazioni sito in Pontecagnano Faiano, ubicato in angolo tra il corso Umberto I e la via Alfani, e precisamente: a) area di risulta dalla demolizione della soffitta che copre l'intero primo piano del fabbricato, con il diritto di sopraelevare un solo piano da adibire a civile abitazione e con l'espresso patto che l'area che risulterà sul costruendo piano sarà di esclusiva proprietà della donante sulla quale essa donante riserva per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, il diritto di sopraelevare e costruire altri piani da adibire a civile abitazione. La predetta area confina con il corso Umberto I, con la via M. Alfani, e con restante fabbricato dagli altri lati. Si accede all'area dalla scala posta al centro della soffitta così e come meglio è individuata nella planimetria che in copia si allega al presente atto. Detta area insiste sul fabbricato rilevato in catasto alla partita urbana 501, intestata alla donante, Foglio 7, n. 388/5…*" (*cfr. Allegato N. 8*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per cui, nell'**Atto di Donazione del 21.10.1976** si legge che "*...Il donatario su questa area potrà sopraelevare un solo piano, così come già detto, poggiando sulle strutture del fabbricato e partecipando poi alla comunione delle parti comuni del fabbricato stesso, ed in ispecie i diritti di condominio si estendono, oltre che sulle parti ritenute comuni per legge, art. 1117 del codice civile, sulle seguenti: sui due ingressi al fabbricato, il primo posto sulla via M. Alfani civico 4, e l'altro anche su detta via mercè cancello in ferro che immette sul cortile (comunemente chiamato giardino) e da questo tramite rampa di scala si immette nel vano denominato veranda, sul vano ingresso sin ad arrivare alle rampe di scala interna, rampe che portano ai piani superiori […] ed infine sui locali di sgombero* [cantina e legnaia] *ubicati al piano interrato confinanti con i soprastante fabbricato, con terrapieni di via M. Alfani…*" (*cfr. Allegato N. 8*).

Inoltre, nell'**Atto di Donazione del 21.10.1976** si precisa che *"...Per la migliore individuazione sia del locale sgombero* [cantina e legnaia], *facente parte della stessa particella, che dell'area (soffitta) si allegano a questo atto le rispettive planimetrie sotto la lettera A e di questo atto ne fanno parte integrante e sostanziale...*" e ancora che "*...Il donatario potrà installare nella gabbia della scala che porta ai piani superiori l'impianto dell'ascensore in modo che dal piano terra porti ai piani superiori inclusi in questi il piano che sarà costruito dal donatario stesso che agli altri eventuali piani che saranno in seguito costruiti e tale impianto resterà a servizio di tutte le unità immobiliari, il tutto a spese del donatario…*" (*cfr. Allegato N. 8*).

Successivamente, nell'**Atto di Donazione del 21.10.1976** si legge che "*...La donante dichiara di essere unica proprietaria di quanto donato e dell'intero fabbricato in forza di atto di bonaria divisione del Notaio Gargano Giuseppe in data 16 Aprile 1947. I descritti beni vengono donati nello stato in cui si trovano, così e come precisato*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

innanzi, con ogni ragione e diritto di natura reale, con precisazione che le nuove fabbriche che saranno eseguite dovranno essere fatte a regola d'arte, nel rispetto della linea architettonica del fabbricato, senza che sia il donatario che la donante per la riserva di cui innanzi siano tenuti a corrispondersi indennità di sorta per appoggi alle strutture del fabbricato ed ai servizi di esso…" (*cfr. Allegato N. 8*).

Infine, sempre nell'**Atto di Donazione del 21.10.1976** si legge che "*...Il donatario [...] dichiara di accettare la donazione che precede e con animo grato ringrazia [...] e che la donante è madre del donatario…*" (*cfr. Allegato N. 8*).

Si precisa che da informazioni assunte presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, l'immobile accatastato al foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano, p.lla 388 sub 5 (così come indicato nell'Atto di Donazione rep. n. 103520 raccolta n. 12682 del 21.10.1976 sopra esplicitato) allo stato attuale risulta inesistente, in quanto di fatto è subentrata la sopraelevazione (secondo piano) del fabbricato ubicato in Corso Umberto I/via Mario Antonio Alfani, accatastata sub. 13 della particella n. 388 del foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano (*cfr. Allegato N. 8bis*).

Quindi, da quanto rilevato dall'**Atto di Donazione rep. n. 103520 raccolta n. 12682 del 21.10.1976 e in virtù di quanto ampiamente precisamente al § 6**, **la proprietà dell'immobile pignorato identificato al sub. 13, p.lla 388 del foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano e ubicato al secondo piano del fabbricato sito al Corso Umberto I/via Mario Antonio Alfani n. 4, risulta in capo al sig. -omissis-, parte debitrice.**

Con **Atto di Divisione rep. n. 36131 raccolta n. 12037 del 10.10.1994 a rogito Notaio Raimondo Malinconico**, registrato ad Eboli in data 18.10.1994 al n. 2596 e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Salerno in data 28.10.1994 ai nn. 28349/21884 e 28350/21885, i costituiti signori "*…-omissis-, possidente, nato a Pontecagnano Faiano (SA) il 23 settembre 1946, con domicilio in Pontecagnano Faiano (SA) via M. A. Alfani n. 4, Codice fiscale -omissis-, che dichiara di essere coniugato in separazione dei beni, -omissis- […],-omissis- […]* <u>*premettono*</u> *che in data -omissis-decedeva in Pontecagnano Faiano, dove era nata il –omissis-* [-omissis- – *cfr. Allegato N. 10*], *la signora -omissis- (o anche solo -omissis-) – lasciando a sé superstiti il marito, Signor -omissis-, nato a Serre il –omissis- ed i qui costituiti suoi figli -omissis-, -omissis- e -omissis-; la relativa denunzia di successione venne presentata all'Ufficio del Registro di Salerno in data 17 aprile 1984 dove trovasi classificata al N. 53 del Vol. 663; che in data 15 aprile 1984, con atto ricevuto da me Notaio reg.to ad Eboli il 17.4.1984 al n. 1859, il Signor -omissis- ebbe a rinunziare puramente e semplicemente all'eredità della moglie, Signora -omissis- (o anche solo -omissis-); che pertanto l'eredità si appartiene ai costituiti fratelli -omissis-, -omissis- e -omissis- in ragione di un terzo (1/3) pro capite; che in data 6.12.1993 è mancato ai vivi il comm. -omissis-; che il patrimonio immobiliare relitto dalla Signora -omissis- (o solo –omissis-) è costituito dai seguenti beni siti tutti in Comune di Pontecagnano Faiano: […] d)* <u>*Locale ad uso negozio in piano terra*</u> *al Corso Umberto I n. 140 della superficie di mq 45, confinante con androne condominiale, detto Corso Umberto I, negozio civico 142* [140] *e piano rialzato del fabbricato;* <u>*esso è riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla Partita 501, foglio 7, mappale 388 sub 1, piano T*</u>*, risulta dalla denuncia di variazione presentata all'UTE di Salerno con mod. D il 20.5.1994 con n. 60; e)* <u>*Numero 2 locali negozio in piano terra*</u> *al Corso Umberto I, distinti con i nn. civici 142 e 144, rispettivamente della superficie di mq 48 e di mq 13; nell'insieme confinanti con*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

negozio civico n. 140, con Corso Umberto I, con via Alfani, con androne e vano scala del fabbricato; essi figurano nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla Partita 501, foglio 7, mappale 388 sub 2, piano T, nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla Partita 501, foglio 7, mappale 388 sub 3; detti figurano in denunzia di variazione mod. D presentata all'UTE di Salerno il 20.5.1994 con n. 61; f) Negozio in via M. A. Alfani n. 6 della superficie di mq 29, confinante con detta via e con proprietà -omissis- per tre lati; figura nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla Partita 501, foglio 7, mappale 388 sub 9, e risulta da denunzia di variazione mod. D presentata all'UTE di Salerno il 20.05.1994 con prot. n. 62; g) Un vano di fabbricato con verandina e w.c. con ingresso dal fabbricato di via M. A. Alfani n. 8 e confinante con negozio descritto alla precedente lettera "f", con androne del fabbricato e con la corte n. 227 foglio 4; figura nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla Partita 501, foglio 7, mappale 388 sub 16, e risulta da denunzia di variazione presentata con mod. D all'UTE di Salerno il 20.05.1994, prot. n. 63; […] l) Unità immobiliare al piano rialzato del fabbricato alla via M. A. Alfani n. 8, composta di due stanze intercomunicanti, verandina e w.c. con attiguo piccolo cortiletto al lato ovest; cui vanno annessi – quali pertinenze – una cantina ed una legnaia al piano interrato e una porzione di soffitta al terzo piano; il tutto confinante con corso Umberto I, con androne condominiale e con corte n. 227 del foglio 4; figura nel nuovo Catasto Edilizio Urbano alla Partita 501, foglio 7, mappale 388 sub 19, piano R, e risulta da denunzia di variazione presentata con mod. D all'UTE di Salerno in data 30.09.1994, prot. n. 19/3; che ora i germani -omissis- sono venuti nella determinazione di volere sciogliere la comunione ereditaria fra loro esistente; per cui avendo raggiunto il pieno accordo, vengono alla stipula del presente atto…" (*cfr. Allegato N. 9*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tanto premesso, sempre nell' **Atto di Divisione del 10.10.1994** si legge "*...I germani -omissis-, -omissis- -omissis- e -omissis- -omissis-, al fine di sciogliere la comunione tra loro esistente sui beni descritti in premessa, con il reciproco assenso, consenso e gradimento, si assegnano ed attribuiscono: A) al condividente -omissis- che accetta restano definitivamente attribuiti i beni descritti in premessa sotto le lettere [...] d), e), f), g) l) i quali abbiansi qui per integralmente riportati e trascritti con consistenza, confini e dati catastali...*" (*cfr. Allegato N. 9*).

Per cui, "*...Nel possesso giuridico e nella materiale detenzione di quanto ricevuto ciascun condividente viene da oggi immesso per tutte le conseguenze utili ed onerose...*" e inoltre "*...Ogni assegnatario garantisce la piena e giuridica disponibilità e proprietà della quota di fatto spettante e la libertà da pesi, oneri, vincoli pregiudizievoli di ogni specie, anche di natura fiscale e tributaria [...] La divisione degli immobili viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui ciascun cespite oggi versa; con le pertinenze, dipendenze, accessioni e con gli accessori inerenti; con le servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite; in particolare i condividenti -omissis- e –omissis- hanno diritto a carattere reale di transito pedonale e carrabile e di sosta con qualsiasi automezzo nella corte descritta alla lettera b) della premessa* [giardino e corte della superficie di mq 800 ed il tutto riportato nel Nuovo Catasto Terreni alla partita 1334, foglio 4, mappale 227, are 8.00] *ed assegnata al condividente -omissis-...*" (*cfr. Allegato N. 9*).

Successivamente, sempre nell'**Atto di Divisione del 10.10.1994** si legge "*...I condividenti da me ammoniti ai sensi della Legge 4.1.1968 n. 15, consapevoli delle responsabilità civili e penali che assumono rendendo false e mendaci dichiarazioni, dichiarano: a) per gli effetti della Legge 28.2.1985 n. 47 che tutti i cespiti immobiliari*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

oggetto del presente atto sono stati iniziati nella costruzione in epoca antecedente all'1 settembre 1967 e che successivamente non sono stati intervenuti provvedimenti sanzionatori ai sensi delle vigenti leggi urbanistiche…" (*cfr. Allegato N. 9*).

Quindi, da quanto rilevato dall'**Atto di Divisione rep. n. 36131 del 10.10.1994**, **la proprietà degli immobili pignorati identificati ai subb. 1-2-3-9-16-19, p.lla 388 del foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano e ubicati rispettivamente al piano stradale (subb. 1, 2 e 3) e al piano rialzato, seminterrato e sottotetto (subb. 16 e 19) del fabbricato sito al Corso Umberto I/via Mario Antonio Alfani n. 4, risulta in capo al sig. -omissis-, parte debitrice.**

Occorre precisare che nell'Atto di Divisione rep. n. 36131 del 10.10.1994 a rogito Notaio Raimondo Malinconico (*cfr. Allegato N. 9*), è riportata in modo errato la data di nascita della madre della parte debitrice -omissis-, ossia della sig.ra -*omissis*-. Dall'estratto di nascita della sig.ra predetta, rilasciato in data **05.08.2022 prot. n. 35012/2022** dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Pontecagnano Faiano, è possibile evincere che la data di nascita è –omissis- anziché –omissis- (*cfr. Allegato N. 10*).

Inoltre, da ricerche effettuate presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Amalfi, è risultato che il sig. -omissis- nato a Pontecagnano Faiano in data 23.09.1946 è coniugato con la sig.ra -omissis-, nata a Pontecagnano Faiano il 17.05.1947. A tal uopo, è stato prodotto l'Estratto dell'Atto di Matrimonio, trascritto al Comune di Amalfi al n. 103 dell'anno 1973, parte 2 serie A, rilasciato dallo stesso Comune di Amalfi alla scrivente in data 27.07.2022, dal quale risulta che i sigg. -omissis- e -omissis- hanno contratto matrimonio in Amalfi in data 12.09.1973, nonché la seguente annotazione a margine dello stesso circa il regime patrimoniale: "*con atto in data 14/01/1978*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Repertorio n. 106930 del notaio Rosapepe Elio, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Salerno, Vallo della Lucania e Sala Consilina, gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 228 della Legge 19/05/1975, n. 151" (*cfr. Allegato N. 11*).

Infatti, da Atto a rogito del Notaio Elio Rosapepe in data 14.01.1978 relativo a Dichiarazione agli effetti dell'art. 228 norme finali e transitorie della legge 19.05.1975 n. 151, il sig. -omissis- dichiara che "*...in data 12 settembre 1973 ha contratto matrimonio in Amalfi con -omissis- nata a Pontecagnano Faiano il 17.05.1947 e che detto matrimonio è stato trascritto al comune di Amalfi al n. 103, anno 1973 p. II serie A...*" e inoltre che "*...ai sensi dell'art. 228 norme finali e transitorie della legge 19.05.1975 n. 151, dichiara di scegliere, come in effetti sceglie, il regime della separazione nei rapporti patrimoniali con il coniuge. La dichiarazione che precede sarà annotata all'atto di matrimonio presso il comune di Amalfi, ai sensi ed agli effetti del terzo comma del citato art. 228...*" (*cfr. Allegato N. 12*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.2 Possesso degli immobili pignorati (locali commerciali) subb. 1, 2 e 3, 9, p.lla 388 del foglio 7

Riguardo il possesso degli immobili pignorati, allo stato attuale, come riscontrato nel corso dei vari sopralluoghi, risulta quanto di seguito indicato:

Immobile (negozio) sub. 1, p.lla 388 del foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano, ubicato in Corso Umberto I, n. civico 140.

L'immobile pignorato è locato, per la vendita di generi alimentari, al sig. Fattorusso Carmine, nato a Salerno il 21.03.1961, C.F.: FTTCMN61C21H703D, con regolare **contratto di locazione stipulato in data 06.06.2004 e registrato in data 29.06.2004 presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno al n. 2725 Serie 3** (*cfr. Allegato N. 13a*);

il prezzo di locazione è stabilito in € 5.400,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate di € 450,00 ciascuna; inoltre, ai sensi dell'art. 32 della legge n. 392/1978 (cosiddetta legge "Equo canone"), le parti avevano convenuto che il canone di locazione venisse aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. La locazione, ai sensi dell'art. 27, comma 7 sempre della legge n. 392/1978, veniva stabilita di durata anni sei. Si precisa che trascorsi i primi **6** anni, il **contratto si rinnova automaticamente** per altri **6** (a meno che ci siano degli specifici motivi), dopodiché c'è un **secondo rinnovo in forma tacita** se né il locatore né il locatario danno il via alla pratica per il rinnovo o per la disdetta. In genere la durata massima è di 30 anni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A questo punto, per conoscere il canone locativo eventualmente percepito dal sig. -omissis- a partire dal momento del pignoramento a tutt'oggi, ossia nel mese di settembre dell'anno 2022, si calcola la **rendita prodotta dall'immobile in questione nel periodo che intercorre dal 1° giugno 2004 (mese di stipula del contratto di locazione) fino all'attualità**.

Come già precisato, da contratto di locazione n. 2725 stipulato in data 06.06.2004, è stato stabilito il prezzo di locazione mensile pari a € 450,00 fino allo scadere del primo anno (05.06.2005). Per gli anni successivi, la rendita prodotta dall'immobile è pari a (*cfr. Allegato N. 13d*):

- *dal 1° giugno 2005 al 31 maggio 2006*

Aggiornamento variazione indice ISTAT al 1° dicembre 2004, ridotto al 75%:

+ 1.7 x 0.75 = 1.275%

€/mese 450,00 x (1 + 1.275%) = €/mese 455,74;

€/anno 455,74 x 12 = €/anno 5.468,88;

- *dal 1° giugno 2006 al 31 maggio 2007*

Aggiornamento variazione indice ISTAT al 1° dicembre 2005, ridotto al 75%:

+ 1.9 x 0.75 = 1.425%

€/mese 455,74 x (1 + 1.425%) = €/mese 462,23;

€/anno 462,23 x 12 = €/anno 5.546,76;

- *dal 1° giugno 2007 al 31 maggio 2008*

Aggiornamento variazione indice ISTAT al 1° dicembre 2006, ridotto al 75%:

+ 1.7 x 0.75 = 1.275%

€/mese 462,23 x (1 + 1.275%) = €/mese 468,12;

€/anno 468,12 x 12 = €/anno 5.617,44;

- *dal 1° giugno 2008 al 31 maggio 2009*

Aggiornamento variazione indice ISTAT al 1° dicembre 2007, ridotto al 75%:

+ 2.6 x 0.75 = 1.95%

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

€/mese 468,12 x (1 + 1.95%) = €/mese 477,25;

€/anno 477,25 x 12 = €/anno 5.727,00;

- *dal 1° giugno 2009 al 31 maggio 2010*

Aggiornamento variazione indice ISTAT al 1° dicembre 2008, ridotto al 75%:

+ 2.0 x 0.75 = 1.5%

€/mese 477,25 x (1 + 1.5%) = €/mese 484,41;

€/anno 484,41 x 12 = €/anno 5.812,92;

- *dal 1° giugno 2010 al 31 maggio 2011*

Aggiornamento variazione indice ISTAT al 1° dicembre 2009, ridotto al 75%:

+ 1.0 x 0.75 = 0.75%

€/mese 484,41 x (1 + 0.75%) = €/mese 488,04;

€/anno 488,04 x 12 = €/anno 5.856,48;

- *dal 1° giugno 2011 al 31 maggio 2012*

Aggiornamento variazione indice ISTAT al 1° dicembre 2010, ridotto al 75%:

+ 1.9 x 0.75 = 1.425%

€/mese 488,04 x (1 + 1.425%) = €/mese 494,99;

€/anno 494,99 x 12 = €/anno 5.939,88;

- *dal 1° giugno 2012 al 31 maggio 2013*

Aggiornamento variazione indice ISTAT al 1° dicembre 2011, ridotto al 75%:

+ 3.2 x 0.75 = 2.4%

€/mese 494,99 x (1 + 2.4%) = €/mese 506,87;

€/anno 506,87 x 12 = €/anno 6.082,44;

- *dal 1° giugno 2013 al 31 maggio 2014*

Aggiornamento variazione indice ISTAT al 1° dicembre 2012, ridotto al 75%:

+ 2.4 x 0.75 = 1.8%

€/mese 506,87 x (1 + 1.8%) = €/mese 515,99;

€/anno 515,99 x 12 = €/anno 6.191,88;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *dal 1° giugno 2014 al 31 maggio 2015*

Aggiornamento variazione indice ISTAT al 1° dicembre 2013, ridotto al 75%:

+ 0.6 x 0.75 = 0.45%

€/mese 515,99 x (1 + 0.45%) = €/mese 518,31;

€/anno 518,31 x 12 = €/anno 6.219,72;

- *dal 1° giugno 2015 al 31 maggio 2016*

Aggiornamento variazione indice ISTAT al 1° dicembre 2014, ridotto al 75%:

- 0.1 x 0.75 = -0.075%

€/mese 518,31 x (1 - 0.075%) = €/mese 517,92;

€/anno 517,92 x 12 = €/anno 6.215,04;

- *dal 1° giugno 2016 al 31 maggio 2017*

Aggiornamento variazione indice ISTAT al 1° dicembre 2015, ridotto al 75%:

0.0 x 0.75 = 0%

€/mese 517,92 x (1 + 0%) = €/mese 517,92;

€/anno 517,92 x 12 = €/anno 6.215,04;

- *dal 1° giugno 2017 al 31 maggio 2018*

Aggiornamento variazione indice ISTAT al 1° dicembre 2016, ridotto al 75%:

+ 0.4 x 0.75 = 0.3 %

€/mese 517,92 x (1 + 0.3%) = €/mese 519,47;

€/anno 519,47 x 12 = €/anno 6.233,64;

- *dal 1° giugno 2018 al 31 maggio 2019*

Aggiornamento variazione indice ISTAT al 1° dicembre 2017, ridotto al 75%:

+ 0.8 x 0.75 = 0.6 %

€/mese 519,47 x (1 + 0.6%) = €/mese 522,59;

€/anno 522,59 x 12 = €/anno 6.271,08;

- *dal 1° giugno 2019 al 31 maggio 2020*

Aggiornamento variazione indice ISTAT al 1° dicembre 2018, ridotto al 75%:

+ 1.0 x 0.75 = 0.75 %

€/mese 522,59 x (1 + 0.75%) = €/mese 526,51;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

€/anno 526,51 x 12 = €/anno 6.318,12;

- *dal 1° giugno 2020 al 31 maggio 2021*

Aggiornamento variazione indice ISTAT al 1° dicembre 2019, ridotto al 75%:

+ 0.4 x 0.75 = 0.35 %

€/mese 526,51 x (1 + 0.3%) = €/mese 528,09;

€/anno 528,09 x 12 = €/anno 6.337,08

- *dal 1° giugno 2021 al 31 maggio 2022*

Aggiornamento variazione indice ISTAT al 1° dicembre 2020, ridotto al 75%:

- 0.2 x 0.75 = - 0.15 %

€/mese 528,09 x (1 - 0.15%) = €/mese 527,30;

€/anno 527,30 x 12 = €/anno 6.327,60

- *dal 1° giugno 2022 al 30 settembre 2023*

Aggiornamento variazione indice ISTAT al 1° dicembre 2021, ridotto al 75%:

+ 3.8 x 0.75 = - 2.85 %

€/mese 527,30 x (1 + 2.85%) = €/mese 542,33;

Per riportare le annualità variabili alla stessa epoca, più precisamente all'attualità, si applicano i coefficienti di rivalutazione monetaria della lira determinati dall'ISTAT ed aggiornati al mese di **agosto 2022** (*cfr. Allegato N. 13e*)

Riepilogo rendite e rivalutazione monetaria dal 1° giugno 2019 all'attualità

Periodo	Rendita mensile €/mese	Rendita annua €/anno		Coefficienti ISTAT		Rendita annua rivalutata €/anno	Anno
1° Settembre 2019 - 31 Maggio 2020	526,51	4.738,59	x	1,102	=	5.221,93	2022
1° Giugno 2020 - 31 Maggio 2021	528,09	6.337,08	x	1,105	=	7.002,47	2022
1° Giugno 2021 - 31 Maggio 2022	527,30	6.327,60	x	1,091	=	6.903,41	2022
1° Giugno 2022 - 31 Agosto 2022	542,33	1.626,99	x	1,000	=	1.626,99	2022
				Totale		**€ 20.754,80**	2022

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa inoltre che, a seguito di calcoli effettuati, il canone pattuito così come indicato nel Contratto di locazione stipulato in data 06.06.2004 e registrato in data 29.06.2004 presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno al n. 2725 Serie 3, risulta inferiore di un terzo al giusto prezzo.

Immobile (negozio) sub. 2, p.lla 388 del foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano, ubicato in Corso Umberto I, n. civico 142.

L'immobile pignorato è locato, per il solo uso di attività commerciale concernenti prodotti di consumo (caffè, cioccolato, ecc.), al sig. Castagno Romeo, nato a San Cipriano Picentino il 22.09.1955, C.F.: CSTRMO55P22H800L, con regolare **contratto di locazione stipulato in data 04.09.2012 e registrato in data 13.09.2012 presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno al n. 7292 Serie 3** (*cfr. Allegato N. 13b*);

il prezzo di locazione è stabilito in € 6.600,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate di € 550,00 ciascuna per il primo anno; a decorrere dal 01.09.2013 e fino al 31.08.2018, il prezzo di locazione è stabilito in € 7.800,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate di € 650,00 ciascuna;

inoltre, ai sensi dell'art. 32 della legge n. 392/1978 (cosiddetta legge "Equo canone"), le parti avevano convenuto che il canone di locazione venisse aggiornato annualmente nella misura del 70% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. La locazione, ai sensi dell'art. 27, comma 7 sempre della legge n. 392/1978, veniva stabilita di durata anni sei. Si precisa che trascorsi i primi **6** anni, il **contratto si rinnova automaticamente** per altri **6** (a meno che ci siano degli specifici motivi), dopodiché c'è un **secondo rinnovo in forma tacita**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

se né il locatore né il locatario danno il via alla pratica per il rinnovo o per la disdetta. In genere la durata massima è di 30 anni.

A questo punto, per conoscere il canone locativo eventualmente percepito dal sig. -omissis- a partire dal momento del pignoramento a tutt'oggi, ossia nel mese di settembre dell'anno 2022, si calcola la **rendita prodotta dall'immobile in questione nel periodo che intercorre dal 1° settembre 2012 (mese di stipula del contratto di locazione) fino all'attualità**.

Come già precisato, da contratto di locazione n. 7292 stipulato in data 04.09.2012 ma con decorrenza dal 01.09.2012, è stato stabilito il prezzo di locazione mensile pari a € 550,00 fino allo scadere del primo anno (31.08.2013); per gli anni successivo, ossia dal 01.09.2013, il prezzo di locazione mensile è stato stabilito pari a € 650,00. Per cui, per gli anni successivi, la rendita prodotta dall'immobile è pari a (*cfr. Allegato N. 13d*):

- *dal 1° settembre 2014 al 31 agosto 2015*

Aggiornamento variazione indice ISTAT al 1° dicembre 2013, ridotto al 70%:
+ 0.6 x 0.70 = 0.42%
€/mese 650,00 x (1 + 0.42%) = €/mese 652,73;
€/anno 652,73 x 12 = €/anno 7.832,76;

- *dal 1° settembre 2015 al 31 agosto 2016*

Aggiornamento variazione indice ISTAT al 1° dicembre 2014, ridotto al 70%:
- 0.1 x 0.70 = - 0.07%
€/mese 652,73 x (1 - 0.07%) = €/mese 652,27;
€/anno 652,27 x 12 = €/anno 7.827,24;

- *dal 1° settembre 2016 al 31 agosto 2017*

Aggiornamento variazione indice ISTAT al 1° dicembre 2015, ridotto al 70%:
0.0 x 0.70 = - 0%

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

€/mese 652,27 x (1 - 0%) = €/mese 652,27;

€/anno 652,27 x 12 = €/anno 7.827,24;

- *dal 1° settembre 2017 al 31 agosto 2018*

Aggiornamento variazione indice ISTAT al 1° dicembre 2016, ridotto al 70%:

+ 0.4 x 0.70 = 0.28%

€/mese 652,27 x (1 + 0.28%) = €/mese 654,10;

€/anno 654,10 x 12 = €/anno 7.849,20;

- *dal 1° settembre 2018 al 31 agosto 2019*

Aggiornamento variazione indice ISTAT al 1° dicembre 2017, ridotto al 70%:

+ 0.8 x 0.70 = 0.56%

€/mese 654,10 x (1 + 0.56%) = €/mese 657,76;

€/anno 657,76 x 12 = €/anno 7.893,12;

- *dal 1° settembre 2019 al 31 agosto 2020*

Aggiornamento variazione indice ISTAT al 1° dicembre 2018, ridotto al 70%:

+ 1.0 x 0.70 = 0.70%

€/mese 657,76 x (1 + 0.70%) = €/mese 662,36;

€/anno 662,36 x 12 = €/anno 7.948,32;

- *dal 1° settembre 2020 al 31 agosto 2021*

Aggiornamento variazione indice ISTAT al 1° dicembre 2019, ridotto al 70%:

+ 0.4 x 0.70 = 0.28%

€/mese 662,36 x (1 + 0.28%) = €/mese 664,21;

€/anno 664,21 x 12 = €/anno 7.970,52;

- *dal 1° settembre 2021 al 31 agosto 2022*

Aggiornamento variazione indice ISTAT al 1° dicembre 2020, ridotto al 70%:

- 0.2 x 0.70 = - 0.14%

€/mese 664,21 x (1 - 0.14%) = €/mese 663,28;

€/anno 663,28 x 12 = €/anno 7.959,36;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *dal 1° settembre 2022 al 31 agosto 2023*

Aggiornamento variazione indice ISTAT al 1° dicembre 2021, ridotto al 70%:

+ 3.8 x 0.70 = 2.66%

€/mese 663,28 x (1 + 2.66%) = €/mese 680,92;

€/anno 680,92 x 12 = €/anno 8.171,04;

Per riportare le annualità variabili alla stessa epoca, più precisamente all'attualità, si applicano i coefficienti di rivalutazione monetaria della lira determinati dall'ISTAT ed aggiornati al mese di **agosto 2022** (*cfr. Allegato N. 13e*)

Riepilogo rendite e rivalutazione monetaria dal 1° giugno 2019 all'attualità

Periodo	Rendita mensile €/mese	Rendita annua €/anno		Coefficienti ISTAT		Rendita annua rivalutata €/anno	Anno
1° Settembre 2019 - 31 Agosto 2020	662,36	7.948,32	x	1,102	=	8.759,05	2022
1° Settembre 2020 - 31 Agosto 2021	664,21	7.970,52	x	1,105	=	8.807,42	2022
1° Settembre 2021 - 31 Agosto 2022	663,28	7.959,36	x	1,091	=	8.683,66	2022
				Totale		**€ 26.250,13**	2022

Si precisa inoltre che, a seguito di calcoli effettuati, il canone pattuito così come indicato nel Contratto di locazione stipulato in data 04.09.2012 e registrato in data 13.09.2012 presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno al n. 7292 Serie 3, risulta inferiore di un terzo al giusto prezzo.

Immobile (negozio) sub. 3, p.lla 388 del foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano, ubicato in Corso Umberto I, n. civico 144.

L'immobile pignorato è locato, per il solo uso di attività commerciale concernenti prodotti di consumo (caffè, cioccolato, ecc.), al sig. Castagno Romeo, nato a San Cipriano Picentino il 22.09.1955, C.F.: CSTRMO55P22H800L, con regolare **contratto di locazione stipulato in data 12.11.2018 e registrato in data 21.11.2018 presso**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'Agenzia delle Entrate di Salerno al n. 10173 Serie 3T, con inizio dal 01.07.2018 fino al 30.06.2024 (*cfr. Allegato N. 13c*);

il prezzo di locazione è stabilito in € 3.360,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate di € 280,00 ciascuna per il primo anno; a decorrere dal 01.07.2019 e fino al 30.06.2024, il prezzo di locazione è stabilito in € 3.600,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate di € 300,00 ciascuna;

inoltre, ai sensi dell'art. 32 della legge n. 392/1978 (cosiddetta legge "Equo canone"), le parti avevano convenuto che il canone di locazione venisse aggiornato annualmente nella misura del 70% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. La locazione, ai sensi dell'art. 27, comma 7 sempre della legge n. 392/1978, veniva stabilita di durata anni sei.

A questo punto, per conoscere il canone locativo eventualmente percepito dal sig. -omissis- a partire dal momento del pignoramento a tutt'oggi, ossia nel mese di settembre dell'anno 2022, si calcola la **rendita prodotta dall'immobile in questione nel periodo che intercorre dal 1° luglio 2018**. Per cui, per gli anni successivi, la rendita prodotta dall'immobile è pari a (*cfr. Allegato N. 13d*):

- *dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2021*

Aggiornamento variazione indice ISTAT al 1° dicembre 2019, ridotto al 70%:
+ 0.4 x 0.70 = 0.28%
€/mese 300,00 x (1 + 0.28%) = €/mese 300,84;
€/anno 300,84 x 12 = €/anno 3.610,08;

- *dal 1° luglio 2021 al 30 giugno 2022*

Aggiornamento variazione indice ISTAT al 1° dicembre 2020, ridotto al 70%:
- 0.2 x 0.70 = - 0.14%
€/mese 300,84 x (1 - 0.14%) = €/mese 300,42;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

€/anno 300,42 x 12 = €/anno 3.605,04;

- *dal 1° luglio 2022 al 30 giugno 2023*

Aggiornamento variazione indice ISTAT al 1° dicembre 2021, ridotto al 70%:

+ 3.8 x 0.70 = 2.66%

€/mese 300,42 x (1 + 2.66%) = €/mese 308,41;

€/anno 308,41 x 12 = €/anno 3.700,92;

Per riportare le annualità variabili alla stessa epoca, più precisamente all'attualità, si applicano i coefficienti di rivalutazione monetaria della lira determinati dall'ISTAT ed aggiornati al mese di **agosto 2022** (*cfr. Allegato N. 13e*)

Riepilogo rendite e rivalutazione monetaria dal 1° giugno 2019 all'attualità

Periodo	Rendita mensile €/mese	Rendita annua €/anno		Coefficienti ISTAT		Rendita annua rivalutata €/anno	Anno
1° Settembre 2019 - 30 Giugno 2020	300,00	3.000,00	x	1,102	=	3.306,00	2022
1° Luglio 2020 - 30 Giugno 2021	300,84	3.610,08	x	1,105	=	3.989,14	2022
1° Luglio 2021 - 30 Giugno 2022	300,42	3.605,04	x	1,091	=	3.933,10	2022
1° Luglio 2022 - 31 Agosto 2022	308,41	616,82	x	1,000	=	616,82	
				Totale		**€ 11.845,06**	2022

Si precisa inoltre che, a seguito di calcoli effettuati, il canone pattuito così come indicato nel Contratto di locazione stipulato in data 12.11.2018 e registrato in data 21.11.2018 presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno al n. 10173 Serie 3T, risulta inferiore di un terzo al giusto prezzo.

Inoltre, è doveroso precisare che a seguito del sopralluogo del 29.07.2022 la scrivente ha rilevato, come ampiamente analizzato al *§ 6.3.3*, che l'immobile sub. 3, p.lla 388 del foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano, presenta installato un distributore automatico per "*attività di vendita di alimenti confezionati e bevande in*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

esercizi di vicinato esclusivamente mediante distributori automatici". Come anche precisato in data 11.10.2022 e a mezzo pec dall'avvocato Giuseppe Romanelli, procuratore legale della parte debitrice, è in atto il trasferimento del contratto di locazione n. 10173 Serie 3T, stipulato in data 12.11.2018 e registrato in data 21.11.2018 presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno, al sig. Castagno Fausto (figlio del sig. Castagno Romeo), ai sensi dell'art. 36 della Legge sulle Locazioni n. 392/78.

Immobile (laboratori arti e mestieri) sub. 9, p.lla 388 del foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano, ubicato in via Mario Antonio Alfani, n. civico 6.

Nel corso dei sopralluoghi è stato possibile verificare che tale immobile viene utilizzato da terzi (ossia dal sig. Castagno Fausto), come deposito per la sua attività commerciale concernenti prodotti di consumo (caffè, cioccolato, ecc.), senza percepire alcun canone locativo; per cui, non risulta registrato alcun contratto di locazione.

Si procederà al calcolo del più probabile canone locativo.

Sub. 9 p.lla 388 Foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano

- Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - data di riferimento: anno 2021 - 2° Semestre; zona **:** Centrale/Centro urbano - Municipio - V. Po - V. S. Francesco - C.so Umberto I fino a V. Puglie -C.so Europa - V. Budetti fino a V. Salerno esclusa; il valore locativo (€/mq x mese) per tale tipologia di immobile risulta non pervenuto;
- "Quotazioni Metroquadro" - Listino Ufficiale - periodico di rilevazione Anno 2021; Pontecagnano Faiano - Centrale – Centro urbano Capoluogo - C.so Umberto I (strade limitrofe e traverse) - vie: Alfano - Potenza - Salerno - Budetti,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pontecagnano Faiano; il valore locativo (€/mq) per tale tipologia di immobile risulta non pervenuto;

A seguito di valutazione, invece, effettuata da parte di rinomata Agenzia Immobiliare di Pontecagnano è emerso che il più probabile canone locativo (Cl) per immobili simili, in condizione di ordinarietà (stessa tipologia costruttiva, impianti, finiture e stato di manutenzione), ubicati nella stessa zona in cui ricade l'immobile in esame, risulta:

MIN 250,00 €/mese MAX 300,00 €/mese

MEDIO **Cl = 275,00 €/mese**

Pertanto, in definitiva, il più probabile canone locativo mensile **C3** del laboratorio per arti e mestieri sarà pari a:

Cl = 275,00 €/mese

Immobili (studio provato/uffici ed abitazione) sub. 16, 19 e 13, p.lla 388 del foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano, ubicati in via Mario Antonio Alfani, n. civico 4.

Nel corso dei sopralluoghi è stato possibile verificare che tali immobili sono utilizzati dal debitore, sig. -omissis- e, in particolare, l'abitazione insieme alla famiglia composta dalla coniuge, seconda figlia e nipote.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. Descrizione catastale degli immobili pignorati

Gli immobili ubicati nel fabbricato sito a Pontecagnano Faiano alla via Maria Antonio Alfani n. civico 6 e oggetto di pignoramento (*cfr. § 1*), sono individuati al Catasto Fabbricati al foglio **7** del Comune di Pontecagnano Faiano, mappale **388**.

In particolare, dalla visura per soggetto e dalla visura storica per immobile rilasciate alla scrivente in data 02.07.2020 dall'Agenzia del Territorio di Salerno, risultano intestati al sig. -omissis- gli immobili così individuati:

Catasto Fabbricati *– Foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano, p.lla* ***388*** *sub.* ***1*** *– Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 45 mq, Superficie Catastale 60 mq, RC € 785,53 - Corso Umberto I n. 140 – piano: T* (*cfr. Allegati NN. 14-15-16*).

Catasto Fabbricati *– Foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano, p.lla* ***388*** *sub.* ***2*** *– Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 48 mq, Superficie Catastale 63 mq, RC € 837,90 - Corso Umberto I n. 142 – piano: T* (*cfr. Allegati NN. 14-17-18*).

Catasto Fabbricati *– Foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano, p.lla* ***388*** *sub.* ***3*** *– Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 13 mq, Superficie Catastale 23 mq, RC € 226,93 - Corso Umberto I n. 144 – piano: T* (*cfr. Allegati NN. 14-19-20*).

Catasto Fabbricati *– Foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano, p.lla* ***388*** *sub.* ***9*** *– Categoria C/3, Classe 4, Consistenza 33 mq, Superficie Catastale 44 mq, RC € 172,13 - Via Mario Antonio Alfani n. 6 – piano: T* (*cfr. Allegati NN. 14-21-22*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

***Catasto Fabbricati** – Foglio **7** del Comune di Pontecagnano Faiano, p.lla **388** sub. **16** – Categoria A/10, Classe U, Consistenza 1,5 vani, Superficie Catastale 43 mq, RC € 654,61 - Via Mario Antonio Alfani n. 6 – piano: T* (*cfr. Allegati NN. 14-23-24*).

***Catasto Fabbricati** – Foglio **7** del Comune di Pontecagnano Faiano, p.lla **388** sub. **19** – Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale: tot. 120 mq/escluse aree scoperte 114 mq, RC € 371,85 - Via Mario Antonio Alfani n. 8 – piano: T-3-Interrato* (*cfr. Allegati NN. 14-25-26*).

***Catasto Fabbricati** – Foglio **7** del Comune di Pontecagnano Faiano, p.lla **388** sub. **13** – Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 12,5 vani, Superficie Catastale: tot. 354 mq/escluse aree scoperte 342 mq, RC € 1.355,70 - Via Mario Antonio Alfani n. 8 – piano: 2* (*cfr. Allegati NN. 14-27-28*).

In riferimento ai predetti elencati immobili identificati alla p.lla 388, si precisa che da indagini effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 07.09.2020 e in data 10.08.2022, il **tipo mappale (particella) n. 388 risulta inesistente al Catasto fabbricati e soppresso al Catasto terreni** già a partire dalla data del 30.11.1974, come da impianto meccanografico (*cfr. Allegato N. 29*). Infatti, la legge n. 679 del 1 ottobre 1969, aveva introdotto l'obbligo per i possessori di particelle censite nel catasto terreni sulle quali vengono edificati nuovi fabbricati, di produrre una denuncia di cambiamento nello stato dei terreni in dipendenza di costruzioni di fabbricati urbani.

Pertanto, sempre da indagini effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia del Territorio, allo stato attuale al Catasto Terreni, in luogo al tipo mappale n. 388, risultano altre particelle a seguito di frazionamento del 18.06.1986 e in particolare, il terreno su

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cui sorge il fabbricato ove sono ubicati gli immobili oggetto della presente procedura di pignoramento, risulta accatastato con il tipo mappale n. 751 del foglio 7, ma anche con il tipo mappale n. 225 del foglio 4, sempre del Comune di Pontecagnano Faiano (*cfr. Allegati NN.30-31-32-33*).

Per cui, da visura storica sia della particella 751, foglio 7 che della particella 225 del foglio 4, risulta alla voce "qualità/classe" del terreno, la dicitura "*fu d accert*", ossia "fabbricato urbano da accertare"; questo a seguito, per la p.lla 225 del foglio 4, di "*variazione identificativi* [eseguita da ufficio] *per allineamento mappe del 07.11.2006 protocollo SA0352739 in atti dal 07/11/2006*" (*cfr. Allegato N. 32*); anche per la p.lla 751 del foglio 7, a seguito di "*variazione identificativi* [eseguita da ufficio] *per allineamento mappe del 08.11.2006 protocollo n. SA0355380 in atti dal 08.11.2006*" (*cfr. Allegato N. 30*).

Quindi, sicuramente la dicitura "*fu d accert*" è stata apposta da Ufficio a seguito di un mancato allineamento delle due mappe (quella terreni e quella fabbricati). Sempre da informazioni assunte presso l'Agenzia del Territorio, la vecchia destinazione (in questo caso il tipo mappale identificato al n. 388), veniva provvisoriamente attribuita in passato al catasto terreni alle costruzioni ritenute urbane ma non ancora accertate al catasto dei Fabbricati. Per cui, le relative particelle continuano a rimanere provvisoriamente in carico con detta qualità ad una partita ordinaria del catasto terreni, fino a quando passeranno (in virtù appunto della legge n. n. 679 del 1 ottobre 1969) ad una nuova partita con la qualità di ente urbano, dopo essere state denunciante al catasto dei fabbricati.

In virtù di ciò, in sostanza, occorrerà inoltrare presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, una nuova pratica all'urbano al fine di attribuire al fabbricato, ove sono ubicati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

gli immobili pignorati, un nuovo tipo mappale che andrà probabilmente a sostituire quello al momento presente al Catasto Terreni con il n. 225 e con il n. 751, per ottenere il corretto allineamento delle due mappe (terreni e fabbricati).

Infine, quanto risultante dagli accertamenti esperiti dalla scrivente conferma quanto rilevabile dall'Atto di Pignoramento Immobiliare depositato in data 19.09.2019, redatto a cura dell'avv. Caterina Alfano, e quanto riscontrato nelle visure per soggetto e storiche estratti sempre dalla scrivente (*cfr. Allegati NN. 14÷28*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. Descrizione ipotecaria degli immobili pignorati (Dati Conservatoria RR.II.)

A seguito degli accertamenti eseguiti presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno** in data **04.10.2021**, **02.08.2022** e **03.08.2022** effettuando la ricerca per gli immobili accatastati alla Sezione Fabbricati del Comune di Pontecagnano Faiano, foglio 7, particella 388, subb. 1, 2, 3, 9, 16, 19 e 13 - per il periodo informatizzato dal 13.11.1990 al 01.08.2022 e per il periodo precedente dal 1962 12.11.1990 non informatizzato (ricerca al cartaceo - *cfr. Allegati NN. 34÷46*) risultano le seguenti formalità che saranno cancellate e non opponibili all'acquirente al momento della vendita:

n. 3 iscrizioni:

1. Iscrizione del 17.12.2004 – Registro Particolare n. 10134 Registro Generale n. 59553; Pubblico Ufficiale: Notaio Malinconico Raimondo; Repertorio n. 57297 del 14.12.2004; Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo del capitale di euro 3.000.000,00 durata anni 20 (modificata come da annotazione n. 6931 del 14.11.2007), a garanzia di euro 1.500.000,00; contro: -omissis-; a favore: Unicredit Banca con sede in Bologna, c.f. 12931320159; gravante su la piena proprietà degli immobili ubicati in Pontecagnano Faiano, al Corso Umberto I/via Mario Antonio Alfani n. 4, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 7, particella 388, subalterni 1, 2, 3, 9, 13, 16 e 19 (*cfr. Allegati NN. 34÷41-41a-41b*);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. Iscrizione del 12.07.2010 – Registro Particolare n. 6392 Registro Generale n. 29840; Pubblico Ufficiale: Notaio Malinconico Raimondo; Repertorio n. 66327/28235 del 06.07.2010; Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di riconoscimento di debito del capitale di euro 800.000,00, a garanzia di euro 800.000,00; contro: -omissis-; a favore: Unicredit Banca con sede in Roma, c.f. 12931320159; gravante su la piena proprietà degli immobili ubicati in Pontecagnano Faiano, al Corso Umberto I/via Mario Antonio Alfani n. 4, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 7, particella 388, subalterni 1, 2, 3, 9 e 13 (*cfr. Allegati NN. 34, 35, 36, 37, 38, 39 e 42*);
3. Iscrizione del 02.03.2016 – Registro Particolare n. 897 Registro Generale n. 8397; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Salerno; Repertorio n. 96 del 18.01.2016; Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del capitale di euro 450.000,00, a garanzia di euro 977.480,26; contro: -omissis-; a favore: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena, c.f. 00884060526; gravante su la piena proprietà degli immobili ubicati in Pontecagnano Faiano, al Corso Umberto I/via Mario Antonio Alfani n. 4, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 7, particella 388, subalterni 1, 2, 3, 9, 13, 16 e 19 (*cfr. Allegati NN. 34÷39 e 43*);

Ai fini della cancellazione totale della suddetta ipoteca volontaria, la scrivente ha inoltrato in data 09.08.2022 specifica richiesta al procuratore legale della parte creditrice M.P.S. SIENA NPL 2018 S.r.l.; ricevuto riscontro a mezzo pec in data 11.08.2022 sempre dal procuratore legale, si precisa che la Banca ha elaborato il **conteggio**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

estintivo con precisazione del credito notificata al debitore in data 17.12.2020, il quale ammonta per l'importo di **€ 1.681.060,43** (compresi gli interessi maturati e le spese di giustizia) (*Allegato N. 44*).

n. 6 trascrizioni:

1. Trascrizione del 18.11.1976 – Registro Particolare 24811 Registro Generale 21694; Pubblico Ufficiale: Notaio Rosapepe Elio; Repertorio n. 103520 Raccolta n. 12682 del 21.10.1976; Atto tra vivi – Donazione tra Bassano Maria Grazia Anna, nata il 07.07.1921 a Pontecagnano Faiano, e -omissis-, nato il 23.09.1946 a Pontecagnano, di area di risulta da demolizione sottotetto per sopraelevazione di un piano [secondo] avvenuto nell'anno 1986 che ha generato poi il sub. 13 della p.lla 388, foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano (*cfr. §§ 2-3-6 Allegati N. 45*); a favore: -omissis-; contro: -omissis-;
2. Trascrizione del 28.10.1994 – Registro Particolare 21884 Registro Generale 28349; Pubblico Ufficiale: Notaio Malinconico Raimondo; Repertorio n. 36131 Raccolta n. 12037 del 10.10.1994; Atto tra vivi – Divisione ereditaria immobili ubicati in fabbricato sito in Pontecagnano Faiano al Corso Umberto I/via Mario Antonio Alfani n. 4, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bellizzi al foglio 2, particella 388; a favore: -omissis- relativamente agli immobili accatastati al foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano, p.lla 388, subb. 1, 2, 3, 9, 16 e 19 (*cfr. § 2- Allegato N. 34÷38-40-41*);
3. Trascrizione del 21.10.1995 – Registro Particolare 22380 Registro Generale 28035; Pubblico ufficiale: Ufficio Registro; Repertorio n.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

53/663 del 17.04.1984; Atto per causa di morte della sig.ra -omissis- avvenuta in data 18.10.1983 (*cfr. Allegati NN. 34÷38 e 40-41*) – Certificato di denunciata successione; a favore: -omissis- relativamente agli immobili accatastati al foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano, p.lla 388, subb. 1, 2, 3, 9, 16 e 19 (*cfr. § 2- Allegato N. 34÷38-40-41*);

4. Trascrizione del 15.04.2019 – Registro Particolare 11850 Registro Generale 15294; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Salerno; Repertorio n. 2554 del 26.03.2019; Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili per la somma di euro 213.848,93 oltre spese ed interessi; Immobili siti in Pontecagnano Faiano, al Corso Umberto I/via Mario Antonio Alfani n. 4, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 7, particella 388, subalterni 1, 2, 3, 9 e 13; a favore: Unicredit Banca, con sede legale e direzionale generale in Milano, c.f. 00348170101; contro: -omissis- (*cfr. Allegati NN. 34÷41-46*);

5. Trascrizione del 25.06.2019 – Registro Particolare 19273 Registro Generale 25124; Pubblico Ufficiale: Notaio Malinconico Raimondo; Repertorio n. 36131 Raccolta n. 12037 del 10.10.1994; Atto per causa di morte – Accettazione tacita eredità; Immobili ubicati in fabbricato sito in Pontecagnano Faiano al Corso Umberto I/via Mario Antonio Alfani n. 4, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bellizzi al foglio 2, particella 388; a favore: -omissis- relativamente agli immobili accatastati al foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano, p.lla 388, subb. 1, 2, 3, 9, 16 e 19 (*cfr. § 2- Allegati NN. 34÷38-40-41*);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6. Trascrizione del 23.10.2019 – Registro Particolare 31704 Registro Generale 41426; Pubblico Ufficiale: UNEP Corte di Appello Salerno; Repertorio 9075 del 24.09.2019; Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili per la somma di euro 996.129,30 oltre spese ed interessi; Immobili siti in Pontecagnano Faiano, al Corso Umberto I/via Mario Antonio Alfani n. 4, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 7, particella 388, subalterni 1, 2, 3, 9, 13, 16 e 19; a favore: Siena NPL 2018 S.r.l., con sede legale e direzionale generale in Roma, c.f. 14535321005; contro: -omissis- (*cfr. Allegati NN. 34÷41*).

Inoltre, in riferimento all'esistenza di formalità e oneri, anche di natura condominiale gravanti sugli immobili pignorati, si precisa che in data **28.07.2022** la scrivente inoltrava all'Ufficio Tributi del Comune di Pontecagnano Faiano opportuna **istanza** al fine di accertare l'esistenza di eventuali pendenze tributarie a carico del sig. -omissis-. Le ricerche sono state effettuate a nome della signora –omissis- (a cui non è risultata alcuna pendenza tributaria) e del sig. -omissis-, c.f. - omissis- . E' risultato che:

- **non risultano oneri di natura condominiale**;
- da comunicazione dell'**Ufficio Tributi** del Comune di Pontecagnano Faiano, con **prot. n. 35296 del 08.08.2022** e successiva integrazione del **10.08.2022 prot. n. 35593**, la **posizione** relativa alla **tassa sulla proprietà degli immobili** (**IMU**) per unità immobiliari pignorate subb. 1,2,3,9, 16 e 19 del foglio 7 p.lla 388, alla **tassa per i rifiuti** (**TARI**) per la sola unità immobiliare sub. 13 del foglio 7 p.lla 388, a carico del sig. -omissis- risulta (*cfr. Allegato N. 47*):

IMU DOVUTO per il sub. 1, p.lla 388 del foglio 7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ANNO D'IMPOSTA	IMPORTO [€]
2012	444,57
2013	444,57
2017	444,57
2018	444,57
2019	444,57
2020	480,86
2021	480,86
TOTALE	**3.184,57**

IMU DOVUTO per il sub. 2, p.lla 388 del foglio 7

ANNO D'IMPOSTA	IMPORTO [€]
2012	474,21
2013	474,21
2017	474,21
2018	474,21
2019	474,21
2020	512,92
2021	512,92
TOTALE	**3.396,89**

IMU DOVUTO per il sub. 3, p.lla 388 del foglio 7

ANNO D'IMPOSTA	IMPORTO [€]
2012	128,43
2013	128,43
2017	128,43
2018	128,43
2019	128,43
2020	138,92
2021	138,92
TOTALE	**919,99**

IMU DOVUTO per il sub. 9, p.lla 388 del foglio 7

ANNO D'IMPOSTA	IMPORTO [€]
2012	247,98
2013	247,98
2017	247,98
2018	247,98
2019	247,98
2020	268,22
2021	268,22
TOTALE	**1.776,34**

IMU DOVUTO per il sub. 16, p.lla 388 del foglio 7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ANNO D'IMPOSTA	IMPORTO [€]
2012	538,87
2013	538,87
2017	538,87
2018	538,87
2019	538,87
2020	582,86
2021	582,86
TOTALE	**3.860,07**

IMU DOVUTO per il sub. 19, p.lla 388 del foglio 7

ANNO D'IMPOSTA	IMPORTO [€]
2012	612,21
2013	612,21
2017	612,21
2018	612,21
2019	612,21
2020	662,19
2021	662,19
TOTALE	**4.385,43**

In riferimento agli importi sopra riportati dell'IMU, si precisa che tali importi sono indicativi dell'"Imposta pura", come precisato dal medesimo Ufficio Tributi, e quindi non comprensivi delle spese, sanzioni ed interessi maturati fino ad oggi. Inoltre, da informazioni assunte sempre presso l'Ufficio Tributi del Comune di Pontecagnano Faiano, per gli anni di imposta 2012 e 2013 non è stato possibile precisare per i predetti subalterni pignorati della p.lla 388 del foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano, il numero del documento riguardante gli avvisi di accertamento delle pendenze tributarie in quanto esso stesso riguardante e comprensivo di altri immobili (*cfr. Allegato N. 47*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TARI DOVUTO per il sub. 13, p.lla 388 del foglio 7

ANNO D'IMPOSTA	DOVUTO [€]	VERSATO [€]	DIFFERENZA [€]
2017	848,00	340,00	508,00
2018	843,00	0,00	843,00
2019	843,00	0,00	843,00
2020	995,00	0,00	995,00
2021	994,00	994,00	0
TOTALE			**3.189,00**

In riferimento agli importi sopra riportati della TARI, si precisa che tali importi sono indicativi dell'"Imposta pura", come precisato dal medesimo Ufficio Tributi, e quindi non comprensivi delle spese, sanzioni ed interessi maturati fino ad oggi. Inoltre, da informazioni assunte sempre presso l'Ufficio Tributi del Comune di Pontecagnano Faiano, per gli anni di imposta 2009, 2010, 2011 e 2012 si precisa che per il predetto subalterno pignorati della p.lla 388 del foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano, risultano degli avvisi di accertamento delle pendenze tributarie (*cfr. Allegato N. 47*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. Descrizione dello stato dei luoghi

5.1 Ubicazione e confini del fabbricato per civile abitazione ove sono ubicati gli immobili pignorati

I beni oggetto di pignoramento, di proprietà del sig. -omissis-, sono costituiti da sette immobili (subb. 1, 2, 3, 9, 13, 16 e 19 p.lla 388 del foglio 7 – *cfr. § 3 - Allegati NN. 14÷33*) ubicati in un fabbricato avente destinazione civile (*cfr. § 6*) sito nel Comune di Pontecagnano (Faiano) alla via Corso Umberto I nn. civici 140, 142 e 144 per i locali commerciali, via Mario Antonio Alfani n. 4 per gli immobili del piano rialzato e l'abitazione al secondo piano e n. civico non identificato (probabilmente n. 6) per altro locale terraneo. Il fabbricato risulta quindi ubicato nel centro abitato di Pontecagnano.

L'abitato di Pontecagnano è raggiungibile attraverso l'Autostrada A3 Salerno-Reggio Calabria detta del Mediterraneo (sia verso sud che nord) e la Tangenziale che collega la città di Salerno proprio con il Comune di Pontecagnano, uscita Pontecagnano, percorrendo per un breve tratto la S.S.18 (Corso Umberto I) verso sud. Inoltre, è facilmente raggiungibile dai centri abitati dei comuni limitrofi, come San Cipriano Picentino, Giffoni Valle Piana, Montecorvino Pugliano, Montecorvino Rovella, Bellizzi e Battipaglia.

L'area di pertinenza, su cui insiste il fabbricato ove sono ubicati gli immobili pignorati, confina a nord con Corso Umberto I, e ad est con la strada pubblica Mario Antonio Alfani, a sud con corte interna provvista di giardino di altra proprietà (*cfr. § 6*), mentre ad ovest con fabbricato di altra proprietà.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La zona in cui è inserito il fabbricato, è caratterizzata dalla presenza di edifici che risalgono più o meno alla stessa epoca, con insediamenti di tipo civile/residenziale. Tale zona risulta dotata, nelle immediate vicinanze, di tutti i servizi sociali e pubblici (municipio, scuole, poste, uffici, ecc.), trasporti pubblici ed attività commerciali.

5.2 Descrizione del fabbricato civile ove sono ubicati gli immobili pignorati

Il fabbricato ove sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento è indicato al Catasto Fabbricati alla p.lla **388** del foglio **7** del Comune di Pontecagnano Faiano al Corso Umberto I/via Mario Antonio Alfani (*cfr. § 3*). Tale fabbricato presenta una conformazione regolare e stile sobrio, risalente al primo trentennio del secolo 1900 fino al primo piano e sul finire del 1970 per quanto riguarda il secondo piano e il piano sottotetto (*cfr. § 6*).

Il fabbricato è un edificio di tipo civile: consta di un piano seminterrato, un piano terra a livello stradale (da lato nord su Corso Umberto I), un piano rialzato (da lato est su via Mario Antonio Alfani e da lato sud con accesso da corte privata di altra proprietà), un primo piano di altra proprietà, un secondo piano di proprietà del sig. -omissis- e un piano sottotetto allo stato grezzo. Al piano seminterrato sono presenti i locali cantina (**associati al sub. 19** - *cfr. § 5.6.1*); al piano terra a livello stradale sono presenti i locali commerciali (**subb. 1, 2 e 3 -** *cfr. §§ 5.3-5.4*); al piano rialzato risulta l'accesso su via Maria Antonio Alfani dell'altro locale commerciale (**sub. 9** - *cfr. § 5.5*); sempre al piano rialzato (accesso da via Mario Antonio Alfani n. civico 4 e dalla corte privata sempre da via Mario Antonio Alfani n. civico 8) lo studio privato del sig. -omissis- (**sub. 16** - *cfr. § 5.6*) e gli ambienti utilizzati all'epoca sempre dal sig. -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

omissis- come uffici e segreteria politica (**sub. 19 -** *cfr. § 5.6*); al primo piano due unità abitative di altra proprietà (allo stato attuale della Società Frasta S.r.l. subentrata alla Società Metamorphosi S.r.l. – *cfr. Allegato N. 87*); al secondo piano è ubicata l'abitazione del sig. -omissis- (**sub. 13 -** *cfr. § 5.7*) e al piano sottotetto è presente il locale soffitta **associato al sub. 19** - *cfr. § 5.6.1*). L'accesso ai piani primo e secondo è consentito sempre tramite ingresso da via Mario Antonio Alfani n. civico 4 e da corte privata, con utilizzo di spazi comuni con scalone interno a tenaglia senza ascensore.

La struttura portante risulta mista, ossia il piano stradale, il piano rialzato e il primo piano sono in muratura portante in tufo, il secondo piano e il piano sottotetto in calcestruzzo armato con tompagni esterni in laterizio, mentre le tramezzature interne sono in mattoni forati. I solai di interpiano risultano in latero-cemento, mentre il sottotetto risulta internamente allo stato grezzo con orditura in legno a vista coperta da tegole in laterizio, presenta il solaio con massetto senza pavimentazione e i tompagni senza tinteggiatura.

Il fabbricato presenta le facciate intonacate e tinteggiate di colore prevalentemente giallo terra. Al primo piano i terrazzini sono protetti da ringhiere in ferro battuto e parapetti in calcestruzzo con elementi verticali di decoro; al secondo piano i terrazzini sono protetti da ringhiere in ferro su lato sud e da parapetto (muretto) in calcestruzzo su lato nord. Gli infissi esterni (come verrà meglio precisato in seguito) sono in legno Douglas, dotati soprattutto al secondo piano di vari sistemi di apertura (a battente e a vasistas per quelli in pvc) e di doppi infissi in alluminio; il sistema di oscuramento è composto da persiane avvolgibili in pvc con persiane alla romana interne per gli infissi degli ambienti del piano rialzato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il decoro architettonico e le condizioni esterne di manutenzione dell'intero fabbricato sono piuttosto buone, per cui non necessita al momento di lavori di manutenzione straordinaria (*Allegato N. 107/A - foto nn. 1÷8*).

L'ingresso principale al fabbricato, come già sopra precisato, avviene dal marciapiede di via Mario Antonio Alfani n. civico 4, lungo il lato est del fabbricato e attraverso un portoncino in legno con apertura a pulsante dall'interno (*Allegato N. 107/A - foto nn. 9-10*). Il portoncino di ingresso presenta due battenti (uno fisso l'altro mobile), attraverso il quale si accede direttamente in un vano ingresso rialzato di due gradini, e successivamente in un corridoio comune del piano rialzato, che consente a sua volta l'accesso ad un ampio androne comune del piano rialzato con scalone a tenaglia per l'accesso ai due piani superiori (piano primo e piano secondo), nonché al piano sottotetto; in prossimità dello scalone (per la precisione dal lato est del sottoscala) è possibile accedere al piano seminterrato (*cfr. § 5.6.1*) (*Allegato N. 107/A – foto nn. 11÷18*). Al piano rialzato sono ubicate le due unità immobiliari pignorate accatastate ai subb. 16 e 19 di proprietà del sig. -omissis- (*cfr. § 5.6*), mentre al piano secondo è ubicata l'abitazione pignorata sub. 13 di proprietà sempre del sig. -omissis- (*cfr. § 5.7*). E' possibile accedere all'ampio androne comune del piano rialzato del fabbricato anche dalla corte privata di altra proprietà, a sua volta accessibile dal n. civico 8 di via Mario Antonio Alfani; dalla corte privata, l'accesso avviene dal lato sud del fabbricato attraverso un ampio scalone esterno (che parte all'incirca dalla quota stradale) e una larga ed alta apertura protetta da infissi in alluminio e vetro *Allegato N. 107/A – foto nn. 22-23-24*). Si precisa che l'interno dell'androne comune del fabbricato (compreso lo scalone a tenaglia che consente l'accesso ai piani superiori), soprattutto in corrispondenza all'accesso agli immobili pignorati subb. 16 e 19 di proprietà del sig. -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

omissis-, risulta di una certa rilevanza architettonica: i vani porta di accesso agli immobili di proprietà del sig. -omissis- (così come le finestre dei medesimi immobili) sono contornati da mostre in legno verniciate con modanature di decoro di tipo antico; la pavimentazione è composta da marmette di graniglia di dimensioni pari a 20x20 cm con inserti di decoro della stessa dimensione; le pareti sono rivestite in basso da una boiserie in legno alta circa 1,00 m dal piano di calpestio, sormontata da una cornice sporgente di 20 cm sagomata in modo regolare, con una fascia sporgente centrale sempre in legno alta 8 cm; mentre, la parte restante delle pareti (compreso il soffitto) risulta affrescata con immagini bucoliche (*trompe l'oeil*), fiancheggiate da finte lesene in gesso e tinteggiate con effetto marmo; le ante di accesso dall'androne con scalone (fiancheggiate rispettivamente da una colonna con capitello ionico) sono a spinta in legno e vetro colorato stile tipo liberty (*Allegato N. 107/A – foto nn. 19-20-21*).

Il decoro architettonico e le condizioni interne di manutenzione delle parti comuni (androne e scalone con pianerottoli) sono piuttosto buone, per cui non necessita al momento di lavori di manutenzione straordinaria.

5.3 Descrizione e confini dell'immobile pignorato sub. 1, p.lla 388 del foglio 7, ubicato al piano stradale del fabbricato civile

Il bene immobile oggetto di pignoramento e di rilievo nel corso del sopralluogo del 15.07.2020 è rappresentato da un negozio, in catasto particella **388**, sub **1** del foglio di mappa **7** del Comune di Pontecagnano Faiano (*cfr. § 3 - Allegati NN. 15-16*). Tale immobile è ubicato al piano stradale del fabbricato avente destinazione civile, sito al Corso Umberto I al n. civico 140 del Comune di Pontecagnano (*cfr. § 6*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I confini dell'immobile, evinti anche dalle planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Salerno, sono: a nord con strada Corso Umberto I, ad ovest con altra proprietà, ad est con stessa proprietà (locale commerciale sub. 2) e a sud con stessa proprietà (immobile sub. 19 al piano rialzato) (*cfr. Allegato N. 16*).

Allo stato attuale tale immobile (in locazione - *cfr. § 2.2*) è costituito da: un ambiente regolare di forma rettangolare utilizzato per esposizione della merce (pizzicagnolo) e al contempo per area vendita con bancone; un retrobottega di forma rettangolare con soppalco, ubicato alle spalle del bancone vendita e separato da questo da tramezzo; un servizio igienico con antibagno sempre nell'ambiente del retrobottega (*cfr. Allegato N. 104- planimetria stato di fatto - produzione ctu*).

L'accesso al negozio avviene direttamente dal marciapiede del Corso Umberto I n. civico 140 (*cfr. § 5.2*), attraverso un vano porta di larghezza pari a 1,80 m e altezza pari a 2,85 m, con infisso in alluminio e vetro a doppio battente, di cui uno fisso e l'altro apribile per l'accesso alla clientela; essa è dotata di saracinesca in ferro del tipo avvolgibile e ad apertura elettronica (*Allegato N. 107/B – foto nn. 25-26-27*). Si precisa che risulta esternamente e alla sinistra dell'accesso al negozio, una piccola vetrinetta per esposizione merce, incassata nel muro portante del fabbricato.

L'ambiente del negozio, compreso il retrobottega e il bagno con antibagno, è pavimentato con piastrelle in ceramica di dimensioni pari a 50x50 cm. L'area vendita presenta, solo in corrispondenza del bancone, una controsoffittatura di altezza circa 40 cm, nonché varie scaffalature per l'esposizione della merce; il tramezzo divisorio con il retrobottega è rivestito, da lato del bancone e in corrispondenza di un lavabo in acciaio di tipo industriale, con piastrelline in ceramica di dimensioni 15x15 cm (*Allegato N. 107/B - foto nn. 28÷31*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al retrobottega si accede tramite un vano porta alle spalle del bancone; esso risulta rivestito alle pareti (come tutto il bagno e l'antibagno) da piastrelle in ceramica di dimensioni pari a 20x20 cm fin sotto il soppalco. Tale soppalco è accessibile tramite botola, risulta calpestabile ed è utilizzato (insieme al retrobottega) come deposito; è composto da un solaio avente spessore 10 cm, realizzato probabilmente con profilati metallici, tavelle in laterizio e massetto (*Allegato N. 107/B - foto n. 32*). Quindi, dal retrobottega si accede, tramite una porta a soffietto, all'antibagno che risulta, insieme al bagno, sopraelevato di 10 cm rispetto al piano di calpestio dell'intero negozio. Nell'antibagno è presente un lavabo in ceramica a colonna; nel bagno, separato da altra porta a soffietto, è presente il wc con scarico a cassetta incassata nel muro; nel bagno non risultano bucature verso l'esterno, per cui è presente il tiraggio (*Allegato N. 107/B – foto nn. 33-34*).

Il negozio è dotato di impianto idrico, elettrico (a norma), impianto di condizionamento con uno split interno e unità esterna; l'illuminazione, nell'area vendita, è consentita da faretti incassati nella controsoffittatura.

La distribuzione planimetrica del deposito è alquanto regolare e i materiali utilizzati sono di media qualità (*cfr. Allegato N. 104- planimetria stato di fatto - produzione ctu*).

5.4 Descrizione e confini degli immobili pignorati subb. 2 e 3, p.lla 388 del foglio 7, ubicati al piano stradale del fabbricato civile

I beni immobili oggetto di pignoramento e di rilievo nel corso del sopralluogo del 15.07.2020, sono rappresentati da due negozi, in catasto particella **388**, subb. **2** e **3** del foglio di mappa **7** del Comune di Pontecagnano Faiano (*cfr. § 3 - Allegati NN. 18-20*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tali immobili sono ubicati al piano stradale del fabbricato avente destinazione civile, sito al Corso Umberto I rispettivamente ai nn. civici 142 e 144 del Comune di Pontecagnano (*cfr. § 6*).

I confini degli immobili, evinti anche dalle planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Salerno, sono: per il sub. 2 a nord con strada Corso Umberto I, ad ovest con stessa proprietà (locale commerciale sub. 1), ad est con stessa proprietà (locale commerciale sub. 3) e a sud con stessa proprietà (immobili piano rialzato); per il sub. 3 a nord con strada Corso Umberto I, ad ovest con stessa proprietà (locale commerciale sub. 2), ad est con strada pubblica via Mario Antonio Alfani e a sud con stessa proprietà (locale commerciale sub. 2) (*cfr. Allegati NN. 18-20*).

Allo stato attuale tali immobili (in locazione - *cfr. § 2.2*) sono così distribuiti: ambienti aventi rispettivamente sviluppo piuttosto regolare di forma rettangolare, utilizzati per esposizione della merce (macchine e cialde per il caffè) e al contempo per area vendita con bancone (sub. 2); un retrobottega di forma rettangolare con soppalco (1), ubicato alle spalle del bancone vendita e separato da questo da tramezzo (sub. 2); altro ambiente di forma rettangolare con soppalco (2), adiacente al retrobottega predetto e utilizzato come deposito con un servizio igienico (sub. 2); infine, altro ambiente (sub. 3) accessibile direttamente dal marciapiede di Corso Umberto I n. civico 144 nonchè dall'ambiente deposito dell'immobile sub. 2, anch'esso utilizzato all'epoca dei sopralluoghi come deposito e allo stato attuale invece con distributore automatico SELBAR H24 (*cfr. Allegato N. 104- planimetria stato di fatto - produzione ctu*).

L'accesso al negozio accatastato come sub. 2 avviene direttamente dal marciapiede del Corso Umberto I n. civico 142 (*cfr. § 5.2*), attraverso un vano porta di larghezza pari a 1,80 m e altezza pari a 2,85 m, con infisso in alluminio e vetro a doppio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

battente, di cui uno fisso e l'altro apribile per l'accesso alla clientela; essa è dotata di saracinesca in ferro del tipo avvolgibile e ad apertura elettronica (*Allegato N. ?? – foto nn. 35-36*). Si precisa che risultano esternamente e ad entrambi i lati dell'accesso al negozio, rispettivamente due piccole vetrinette per esposizione merce, incassate nel muro portante del fabbricato.

L'ambiente del negozio (sub. 2), compreso il retrobottega, è pavimentato con lastre rettangolari in gres porcellanato effetto legno di dimensioni pari a 30x45 cm. L'area vendita presenta ai lati del soffitto una controsoffittatura di altezza totale circa 40 cm, mentre al centro risultano lampade da soffitto con cornice quadrata, nonché varie scaffalature per l'esposizione della merce. Sempre nell'area vendita, risulta presente lungo la parete est, una scala leggera removibile in legno, la quale consente l'accesso al soppalco (1) realizzato al di sopra del retrobottega alle spalle del bancone. Tale soppalco (1) risulta calpestabile ed è composto da un solaio avente spessore circa 10 cm, realizzato probabilmente con profilati metallici, tavelle in laterizio e massetto. Da tale soppalco (1), pavimentato con pannelli in linoleum antisdrucciolo, è consentito l'affaccio sull'area vendita tramite parapetto di protezione realizzato con elementi verticali in ferro (*Allegato N. 107/C - foto nn. 37÷43*).

Dal retrobottega predetto si accede, quindi e attraverso un ampio vano porta, all'altro ambiente di forma rettangolare con soppalco (2), utilizzato come deposito e sempre relativo all'immobile sub. 2. Tale ambiente è pavimentato con piastrelle in ceramica di dimensioni pari a 43x43 cm di colore bianco latte; risulta presente nell'angolo nord-ovest un piccolo ambiente chiuso, fino ad una certa altezza, da sottili tramezzi e pavimentato con piastrelline in klinker di dimensioni pari a 5x10 cm, al cui interno è installata una scala leggera removibile in ferro che conduce al soppalco (2),

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

utilizzato anch'esso come deposito. Tale soppalco (2) risulta calpestabile ed è composto da un solaio di circa 10 cm dato da una orditura di profilati in ferro a sezione rettangolare, su cui poggiano a tratti tavolati di legno rivestiti da pannelli in linoleum antisdrucciolo e a tratti risulta il getto di calcestruzzo (*Allegato N. 107/C - foto nn. 44÷48*).

Lungo la parete est dell'ambiente utilizzato a deposito è presente un altro accesso all'immobile in questione, ossia dalla via Mario Antonio Alfani, che risulta non utilizzabile in quanto occluso dalla presenza di scaffalature con merce. Ad ogni modo, tale accesso presenta dall'interno verso l'esterno, un infisso in vetro alluminio a singolo battente, una inferriata a doppio battente ed una saracinesca in ferro del tipo avvolgibile con apertura manuale (*Allegato N. 107/C - foto nn. 49-50*).

Sempre dall'ambiente utilizzato come deposito, è presente un piccolo bagno accessibile attraverso un vano porta dalla parete sud dell'ambiente stesso; esso risulta pavimentato con piastrelle in ceramica di dimensioni pari a 20x20 cm, e rivestito alle pareti da piastrelle sempre in ceramica di dimensioni pari a 20x25 cm fino ad un'altezza di 2,25 m dal piano di calpestio; all'interno del bagno risultano presenti un lavabo a colonna in ceramica, un wc con cassetta esterna per lo scarico, un boiler per la produzione di acqua calda (*Allegato N. 107/C - foto nn. 51-52*).

Come già precisato, dalla parete nord dell'ambiente utilizzato come deposito e relativo all'immobile sub. 2, si accede direttamente e attraverso un vano porta all'immobile sub. 3. Al momento dei sopralluoghi, tale ambiente di forma regolare e pavimentato con piastrelle in ceramica di dimensioni pari a 30x30, era utilizzato come deposito e non era accessibile dal Corso Umberto I al civico 144 per presenza di merce. Si precisa che all'interno dell'immobile sub. 3 è presente un bagno removibile realizzato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

con paretine composte da telaio in alluminio preverniciato bianco latte e pannelli in bachelite; risulta dotato di lavabo e wc con scarico a cassetta esterna; nonché nell'immobile sub. 3 è presente un'ampia vetrina che si apre lungo il lato est, visibile da via Mario Antonio Alfani (*Allegato N. 107/C - foto nn. 53-54-55*).

Allo stato attuale risulta, invece, presente nell'immobile accatastato come sub. 3 p.lla 388 del foglio 7, il distributore automatico di bevande SELFBAR H24 accessibile da Corso Umberto I sempre attraverso un vano porta (privo di infisso) di larghezza pari a 1,80 m e altezza pari a 2,85 m (*cfr. § 6.3.3*) (*Allegato N. 107/C - foto nn. 56-57*).

Gli immobili subb. 2 e 3 sono dotati di impianto idrico, elettrico (a norma), impianto di condizionamento con due split interni e unità esterne; l'illuminazione, nel retrobottega, è consentita da faretti incassati.

La distribuzione planimetrica dell'intero complesso è alquanto regolare e i materiali utilizzati sono di media/bassa qualità (*cfr. Allegato N. 104- planimetria stato di fatto - produzione ctu*).

5.5 Descrizione e confini dell'immobile pignorato sub. 9, p.lla 388 del foglio 7, ubicato al piano stradale del fabbricato civile

Il bene immobile oggetto di pignoramento e di rilievo nel corso del sopralluogo del 16.09.2020, è rappresentato da un locale commerciale utilizzato come deposito, in catasto particella **388**, sub. **9** del foglio di mappa **7** del Comune di Pontecagnano Faiano (*cfr. § 3 - Allegati NN. 21-22*). Tale immobile è ubicato al piano stradale, rialzato di circa 70 cm, del fabbricato avente destinazione civile, sito alla via Mario Antonio Alfani n. civico 6 del Comune di Pontecagnano (*cfr. § 6*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I confini dell'immobile, evinti anche dalle planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Salerno, sono: a nord e ad ovest con androne comune di accesso agli immobili subb. 16 e 19 al piano rialzato, ad est con strada pubblica via Mario Antonio Alfani e a sud con stessa proprietà (immobile sub. 16 al piano rialzato) (*cfr. Allegato N. 22*).

Allo stato attuale tale immobile (non locato ma utilizzato come deposito dalla Castagno Caffè, affittuario dei locali commerciali subb. 2 e 3 – *cfr. § 2.2 e Allegato N. 2*) è costituito da: due ambienti regolari (di cui uno più grande dell'altro) di forma rettangolare e comunicanti tra loro tramite un vano porta ad arco privo di infisso; un retrobottega con servizio igienico (separato, dall'ambiente più piccolo del locale, da un tramezzo con vano porta ad arco senza infisso) (*cfr. Allegato N. 104- planimetria stato di fatto - produzione ctu*).

L'accesso al locale avviene direttamente dal marciapiede della strada pubblica via Mario Antonio Alfani n. civico 6 (*cfr. § 5.2*), attraverso un vano porta di larghezza pari a 1,40 m e altezza pari a 2,40 m dalla quota 0,00 di calpestio dell'immobile in questione; come già precisato tale quota è rialzata, rispetto alla quota di strada, di circa 70 cm, infatti il vano porta è preceduto da due gradini avente pedata di dimensioni circa 30 cm ed alzata di circa 23 cm. Il vano porta di accesso dall'esterno presenta un infisso in alluminio e vetro a doppio battente, di cui uno fisso e l'altro apribile per l'accesso dall'esterno; esso è dotato di saracinesca in ferro del tipo avvolgibile e ad apertura manuale (*Allegato N. 107/D – foto nn. 58÷64*).

L'ambiente del locale, compreso il retrobottega e il bagno, è pavimentato con medesime piastrelle in ceramica di dimensioni pari a 20x20 cm, alternandosi aree in monocolore e aree con decoro colorato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'ambiente più piccolo del locale è quindi accessibile dalla strada pubblica, mentre l'ambiente più grande presenta lungo il muro est una finestra posta a circa 70 cm dal piano di calpestio. Sia il vano porta di accesso dall'esterno che la finestra risultano dall'interno contornati da mostre in legno verniciate (a detta del sig. -omissis- - *Allegato N. 2*) di recente; esse presentano modanature di decoro di tipo antico *Allegato N. 107/D - foto nn. 42÷48*). La finestra dell'ambiente più grande presenta un sistema datato di apertura, composto da maniglia in metallo con saliscendi; la persiana è in metallo di tipo avvolgibile; inoltre, lo stesso ambiente presenta sulle pareti in prossimità del soffitto, delle cornici continue a mensola con modanature realizzate in stucco e verniciate dello stesso colore delle mostre della finestra (*Allegato N. 107/D - foto n. 65*).

Come già precisato, al retrobottega si accede dall'ambiente più piccolo del locale commerciale lungo il suo lato nord, tramite un vano porta ad arco privo di infisso; esso risulta in stato di abbandono con all'interno materiale di risulta ed è rivestito alle pareti (come tutto il bagno) da piastrelle in ceramica di dimensioni pari a 15x15 cm per un'altezza di 1,20 m dal piano di calpestio. Il bagno è ricavato nel retrobottega tramite tramezzo di altezza 2,40 m ed è provvisto di vano porta senza infisso; all'interno il bagno è dotato di lavabo sospeso in ceramica e wc con cassetta di scarico esterna; il bagno risulta chiuso in alto da un tavolato di legno per utilizzo dello spazio superiore come piccolo ripostiglio fin sotto al soffitto; infine, nel servizio igienico è presente sul muro esterno portante est, una piccola feritoia circolare (*Allegato N. 107/D – foto nn. 66-67*).

Il locale è dotato di impianto idrico ed elettrico con canalette esterne, le cui utenze risultano (a detta del sig. -omissis-) non attivate. E' presente il quadro elettrico a norma (*Allegato N. 107/D – foto n. 68*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La distribuzione planimetrica del deposito è alquanto regolare e i materiali utilizzati sono di media/bassa qualità (*cfr. Allegato N. 104- planimetria stato di fatto - produzione ctu*).

5.6 Descrizione e confini degli immobili pignorati subb. 16 e 19, p.lla 388 del foglio 7, ubicati al piano rialzato del fabbricato civile

I beni immobili oggetto di pignoramento e dei rilievi nel corso sopralluoghi del 09.07.2021 e del 16.07.2021, sono rappresentati da due unità immobiliari, in catasto particella **388**, subb. **16** e **19** del foglio di mappa **7** del Comune di Pontecagnano Faiano (*cfr. § 3 - Allegati NN. 24-26*). Tali immobili sono ubicati al piano stradale del fabbricato avente destinazione civile, sito al Corso Umberto I rispettivamente al n. civico 4 del Comune di Pontecagnano (*cfr. § 6*); ulteriore accesso risulta dalla corte privata di altra proprietà, dal lato sud del fabbricato (*cfr. § 5.2*).

I confini degli immobili, evinti anche dalle planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Salerno, sono: per il sub. 16 a nord con stessa proprietà (locale commerciale sub. 9 al piano stradale) e corridoio comune di accesso ubicato allo stesso piano rialzato, ad ovest con androne comune di accesso ubicato allo stesso piano rialzato, ad est con strada pubblica via Mario Antonio Alfani e a sud con corte di proprietà privata accessibile al n. civico 8 di via Mario Antonio Alfani; per il sub. 19 a nord con stessa proprietà (locale commerciale sub. 1 al piano stradale), ad ovest con cortiletto (vanella) di stessa proprietà, ad est con androne comune di accesso ubicato allo stesso piano rialzato e a sud con corte di proprietà privata accessibile al n. civico 8 di via Mario Antonio Alfani.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allo stato attuale l'immobile sub. 16, avente un'altezza pari a 4,24 m dal piano di calpestio, è costituito da: uno studio privato avente uno sviluppo regolare (rettangolare) con ampio bow window sul lato sud; un servizio igienico ubicato all'interno (*cfr. Allegato N. 104- planimetria stato di fatto - produzione ctu*).

L'ingresso all'unità immobiliare sub. 16 avviene dal lato est dell'androne comune ubicato allo stesso piano rialzato (*cfr. § 5.2*) attraverso due vani porta in legno di tipo caposcala non blindati e aventi altezza pari a 2,90 m, di cui uno (la porta più in prossimità dell'accesso dalla corte esterna privata di altra proprietà) occlusa dall'interno per la presenza di una libreria (*Allegato N. 107/A – foto nn. 19-20 - Allegato N. 107/E – foto nn. 69-77*).

L'ambiente ha uno sviluppo regolare (rettangolare), illuminato da una finestra a doppio battente con infisso in legno e vetro che si apre lungo il alto est del fabbricato, con sistema di oscuramento del tipo avvolgibile in pvc, nonché dal sistema di finestre sempre con infisso in legno e vetro (in totale tre) in corrispondenza dell'area del bow window sul lato sud, anche qui con un sistema di oscuramento del tipo avvolgibile in pvc; la pavimentazione di tutto l'ambiente (compreso il bagno interno) risale agli anni '60-'70 del secolo scorso, composta da lastre di marmo rettangolari di dimensioni pari a 20x40 cm (*Allegato N. 107/E – foto nn. 70÷73*).

Come già precisato, lo studio presenta all'interno un servizio igienico, accessibile alla destra di chi entra nello studio privato dall'androne comune; l'accesso al bagno avviene attraverso un vano porta dotato di infisso in legno e vetro a unica anta battente; è presente un lavabo a colonna in ceramica e un wc con cassetta di scarico esterna, le pareti sono rivestite da piastrelle in ceramica di dimensioni pari a 15x15 cm, per un'altezza di 1,97 m dal piano di calpestio (*Allegato N. 107/E – foto nn. 74-75-76*);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'interno è privo di bucature, per cui è presente il sistema di tiraggio forzato, visibile anche dallo studio in quanto il tubo risulta passante sopra la porta occlusa dalla libreria (*Allegato N. 107/E – foto nn. 76- 77*).

L'immobile sub. 16 è dotato di impianto idrico ed elettrico, impianto di riscaldamento con calorifero in ghisa alloggiato sotto alla finestra che si apre sul tompagno est; la caldaia risulta all'esterno, in prossimità del cortiletto (vanella) di proprietà del sig. -omissis- e lungo il muretto ovest di confine con la proprietà adiacente, per la produzione di acqua calda sanitaria (*Allegato N. 107/E – foto n. 78-99*).

La distribuzione planimetrica dell'intero immobile è alquanto regolare e i materiali utilizzati sono di media qualità; i muri interni su lato sud, in corrispondenza delle aperture del bow window, presentano problemi significativi di infiltrazione da acqua piovana e risalita dal piano seminterrato, per cui necessitano interventi di manutenzione straordinaria (*cfr. Allegato N. 104- planimetria stato di fatto - produzione ctu – Allegato N. 107/E – foto nn. 79-80-81*).

In merito all'immobile sub. 19, allo stato attuale presenta un'altezza pari a 4,24 m dal piano di calpestio ed è costituito da: uno studio privato e una biblioteca tra loro comunicanti e aventi entrambi uno sviluppo regolare (rettangolare), con ampio bow window sul lato sud; un servizio igienico esterno ubicato nel sottoscala lato ovest (*cfr. Allegato N. 104- planimetria stato di fatto - produzione ctu*).

L'ingresso all'unità immobiliare sub. 19 avviene dal lato ovest dell'androne comune ubicato allo stesso piano rialzato (*cfr. § 5.2*) attraverso tre vani porta in legno di tipo caposcala non blindati e aventi altezza pari a 2,90 m, di cui uno in corrispondenza dello scalone (che consente l'accesso all'ambiente utilizzato come studio privato), il secondo al centro dell'androne comune (che consente l'accesso al vano utilizzato come

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

biblioteca), il terzo in prossimità dell'ingresso dalla corte esterna privata di altra proprietà (che consente l'accesso all'area del bow window utilizzata come segreteria all'epoca dell'attività politica) (*Allegato N. 107/A – foto n. 15 - Allegato N. 107/E – foto nn. 82÷87*).

Come già precisato, lo studio privato e la sala biblioteca sono tra loro comunicanti tramite un vano porta sempre di altezza pari a 2,90 m che, al momento del sopralluogo, risultava non utilizzabile e con le ante in legno del lato studio imbottite per la insonorizzazione (*Allegato N. 107/E – foto nn. 88-89*). La sala biblioteca, invece, è separata dalla zona del bow window da un'ampia e alta porta a doppio battente in legno e vetro colorato e rigato con antine laterali fisse e parte superiore altrettanto fissa (*Allegato N. 107/E – foto n. 90*). Inoltre, l'ambiente sempre dello studio privato è accessibile anche direttamente dall'esterno (cortiletto tipo vanella) attraverso un portoncino in legno a doppio battente di altezza pari a 2,30 m che si apre lungo il tompagno ovest del fabbricato (*Allegato N. 107/E – foto nn. 91-92*).

Gli ambienti hanno uno sviluppo regolare (rettangolare). Lo studio privato risulta illuminato da una finestra a doppio battente con infisso in legno e vetro che si apre lungo il lato ovest del fabbricato, con sistema di oscuramento del tipo avvolgibile in pvc e persiane alla romana; la pavimentazione dello studio consiste in un parquet incollato su piastrelle originarie in graniglia di cemento di dimensioni pari a 20x20 cm. La biblioteca è illuminata anch'essa da due finestre sempre a doppio battente con infisso in legno e vetro che si apre lungo il alto ovest del fabbricato, con sistema di oscuramento del tipo avvolgibile in pvc e persiane alla romana; la pavimentazione della sala è data da piastrelle in linoleum di colore rosso di dimensioni pari a 30x30, anch'esse incollate sulla pavimentazione originaria e uguale a quella dello studio privato. Infine, è presente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

il sistema di finestre sempre con infisso in legno e vetro (in totale tre) in corrispondenza dell'area del bow window sul lato sud, anche qui con un sistema di oscuramento del tipo avvolgibile in pvc (*Allegato N. 107/E – foto nn. 93-94-95*); è presente la pavimentazione originaria di marmette in graniglia di 20x20 cm, ove risulta visibile il collante su cui era stato posto il parquet.

L'unità immobiliare sub. 19 presenta un servizio igienico esterno ubicato nella zona del sottoscala lato ovest di altezza pari a 2,05 m, accessibile attraverso un vano porta a doppio battente, di cui uno fisso; esso risulta pavimentato con piastrelle in ceramica di dimensioni pari a 25x25 cm e rivestimento alle pareti sempre con piastrelle in ceramica 15x15 cm; è presente un lavabo a colonna in ceramica e un wc con cassetta esterna di scarico; non risultano bucature verso l'esterno, è dotato di un sistema di tiraggio forzato (*Allegato N. 107/E – foto nn. 96-97-98*).

L'immobile sub. 19 è dotato di impianto idrico ed elettrico, impianto di riscaldamento con caloriferi in ghisa alloggiati sotto le finestra che si aprono sul tompagno ovest; la caldaia risulta all'esterno, in prossimità del cortiletto (vanella) di proprietà del sig. -omissis- e lungo il muretto ovest di confine con la proprietà adiacente, per la produzione di acqua calda sanitaria (*Allegato N. 107/E – foto nn. 78-99*).

La distribuzione planimetrica dell'intero immobile è alquanto regolare e i materiali utilizzati sono di media qualità; i muri interni su lato sud, in corrispondenza delle aperture del bow window, presentano problemi significativi di infiltrazione da acqua piovana e risalita dal piano seminterrato; così come il soffitto dell'ambiente relativo alla sala biblioteca, per cui necessitano interventi di manutenzione straordinaria (*cfr. Allegato N. 104- planimetria stato di fatto - produzione ctu – Allegato N. 107/E – foto nn. 95-100*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5.6.1 Descrizione delle pertinenze (cantina e soffitta) dell'immobile pignorato sub. 19, p.lla 388 del foglio 7, ubicati rispettivamente al piano seminterrato e al piano sottotetto del fabbricato civile

Il bene immobile oggetto di pignoramento rappresentato dall'unità immobiliare, in catasto particella **388**, sub. **19** del foglio di mappa **7** del Comune di Pontecagnano Faiano (*cfr. § 3 - Allegato N. 26*), presenta delle pertinenze consistenti in due locali cantina e in un locale soffitta ubicati rispettivamente al piano seminterrato e al piano sottotetto del fabbricato civile di via Mario Antonio Alfani n. civico 4 (*cfr. §§ 3-5.2 – Allegato N. 26 – Allegato N. 106 - - planimetria stato di fatto - produzione ctu*).

L'accesso diretto ai locali cantina (1) e (2), oggetto di rilievo nel corso del sopralluogo del 16.07.2021, avviene dal piano rialzato alla destra (lato est) dello scalone che conduce ai piani superiori. Nello specifico, avviene attraverso un vano porta di caposcala non blindato a doppio battente (di cui uno fisso) che conduce in un piccolo spazio comune corrispondente alla zona di sottoscala e avente altezza pari a circa 2,05 m (*Allegato N. 107/E – foto n. 101*). Da tale spazio è possibile accedere ad una rampa di scale (sempre di proprietà comune) che conduce al piano seminterrato e che si sviluppa in corrispondenza della rampa centrale dello scalone (a tenaglia) dei livelli superiori; essa risulta allo stato grezzo ed è composta da 14 pedate di 30 cm e 15 alzate di 20 cm ed immette in uno spazio sempre comune, anch'esso allo stato grezzo (piano di calpestio composto da solo massetto, pareti e soffitto) di altezza pari a 2,85 m, da cui è possibile accedere ad un serie di ambienti (*Allegato N. 107/E – foto nn. 102-103-104*). Di fronte e alla destra di questo spazio comune è possibile accedere ai locali cantina (1) e (2) di proprietà del sig. -omissis- (*Allegato N. 107/E – foto nn. 104-105*). Nello

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

specifico, alla destra dello spazio comune l'accesso alla cantina (1) avviene attraverso un vano porta di altezza pari a 1,73 m, protetto da una cancellata in ferro (*Allegato N. 107/E – foto nn. 105-106-107*); mentre, attraverso una rampetta di quattro scalini (la quale come già precisato si sviluppa a partire dallo spazio grande comune e di fronte alla rampa di scale che proviene dal piano rialzato) si accede in un ulteriore spazio comune (più piccolo) di altezza pari a 1,85 m; da qui, risulta alla sinistra l'accesso alla cantina (2) sempre allo stato totalmente grezzo e di altezza pari a 1,85 m, di dimensioni più piccole e provvista (sul lato sud) di bucature verso l'esterno a livello circa della corte di altra proprietà (*Allegato N. 107/E – foto nn. 108÷112*).

Sia la cantina (1) che la cantina (2) presentano rispettivamente una bucatura protetta da una grata in ferro e comune ai locali cantina di altra proprietà. Inoltre, nella cantina (1) risulta il passaggio, in corrispondenza del soffitto, di tubature relative a vari impianti di cui alcuni dismessi (alimentavano l'antico bruciatore per il sistema di riscaldamento).

Solo il locale cantina (1) è dotato di impianto elettrico non a norma. La distribuzione planimetrica dell'intero immobile è alquanto regolare e i muri portanti del piano seminterrato sono stati realizzati (a detta del sig. -omissis-) con pietra di Faiano (*cfr. Allegato N. 4*).

Riguardo il <u>locale soffitta</u> ubicato al piano sottotetto e oggetto di rilievo nel corso del sopralluogo del 29.07.2022, questo è accessibile alla destra della smonta dell'ultima rampa del corpo scala sul pianerottolo del secondo piano; in particolare, avviene attraverso una porta di caposcala di tipo blindato che consente l'accesso in un piccolo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

spazio rettangolare di proprietà comune ove è presente una scala in ferro removibile che conduce direttamente al piano sottotetto (*cfr. Allegato N. 107/E - foto nn. 113-114-115*).

Tale locale sottotetto è costituito da un ampio vano di forma rettangolare allo stato totalmente grezzo, avente uno sviluppo pari all'ingombro del fabbricato e intorno al lucernario di copertura del corpo scala del fabbricato (*cfr. Allegato N. 106 - planimetria stato di fatto - produzione ctu*). Il vano sottotetto presenta il piano di calpestio composto da battuto di calcestruzzo (massetto) gettato direttamente su solaio, senza rivestimento di pavimentazione; la muratura perimetrale è priva di intonaco. Anche la copertura del vano sottotetto si presenta allo stato grezzo ed è costituita da quattro falde con travatura principale angolare in legno su cui poggiano travi ortogonali alla muratura sempre in legno (sorretti verticalmente da setti in calcestruzzo) su cui si sovrappone la travatura secondaria composta da listarelli in legno (arcarecci), con infine manto di tegole del tipo "marsigliese". Il vano sottotetto presenta nel complesso un'altezza massima al colmo pari a 3,40 m ed un'altezza minima utilizzabile di 1,65 m, oltre la quale viene considerato spazio tecnico con calpestio inclinato.

L'ambiente del sottotetto allo stato attuale è utilizzato come deposito di oggetti e materiale vario anche di altra proprietà, i quali risultano accatastati in varie parti e angoli dell'intero piano. Risultano inoltre due locali (soffitta) delimitati da setti murari composti da mattoni in calcestruzzo, di cui uno di proprietà del sig. -omissis- e di pertinenza dell'immobile pignorato sub. 19 (*cfr. Allegati NN. 9-26-106*)

A tale locale soffitta di proprietà del sig. -omissis-, che occupa l'angolo nord-ovest del piano sottotetto, è possibile accedere dalla destra della smonta della scala in ferro proveniente dal secondo piano, percorrendo un tratto dello spazio comune e attraverso un vano porta di altezza pari a 2,10 m dotato di anta in ferro senza serratura. Il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

locale presenta un'altezza massima al colmo di 3,40 m ed un'altezza minima di 1,90 m, risulta pavimentato con piastrelle in ceramica per esterno della dimensioni pari a 10x20 cm, per cui il piano di calpestio risulta sopraelevato di 10 cm rispetto al resto del piano sottotetto (*cfr. Allegato N. 107/E - foto nn. 116÷121*).

All'interno del locale è presente una finestra con infisso in ferro e vetro che si apre lungo il muro di tompagno sud che delimita il vuoto con lucernario; essa presenta una larghezza di 1,50 m ed un'altezza di 1,20 m ed è posta ad un'altezza di 1,50 m dal piano di calpestio.

Il locale soffitta risulta dotato del solo impianto elettrico, piuttosto rudimentale (non a norma quindi), con fili elettrici a vista ed illuminato da una sola lampadina a basso voltaggio collocata nella zona centrale del locale.

5.7 Descrizione e confini dell'immobile pignorato sub. 13, p.lla 388 del foglio 7, ubicato al piano secondo del fabbricato civile

Il bene immobile oggetto di pignoramento e di rilievo nel corso dei sopralluoghi del 04.08.2021 e 16.09.2021, è rappresentato da un'abitazione civile, in catasto particella **388**, sub. **13** del foglio di mappa **7** del Comune di Pontecagnano Faiano (*cfr. § 3 - Allegato N. 28*). Tale immobile è ubicato al piano secondo del fabbricato avente destinazione civile, sito alla via Mario Antonio Alfani n. civico 4 del Comune di Pontecagnano (*cfr. § 6*).

L'accesso diretto all'unità immobiliare, avente altezza 2,94 m circa, avviene di fronte e alla sinistra del pianerottolo di smonta dell'ultima rampa dello scalone che parte dal piano rialzato. Nello specifico, avviene attraverso due vani porta di caposcala blindati a doppio battente (di cui uno in genere lasciato fisso) che conducono

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rispettivamente nella zona di ingresso e nella zona di accesso al soggiorno/studio adiacente alla sala da pranzo (*Allegato N. 107/F – foto nn. 122-128*).

Dalla zona di ingresso, pavimentato con parquet a spina di pesce e privo di bucature verso l'esterno, è possibile accedere direttamente alla zona giorno e alla zona notte (*cfr. Allegato N. 105- planimetria stato di fatto - produzione ctu*); in particolare, lungo il lato est dell'ingresso è possibile accedere, attraverso un vano porta con anta scorrevole a scomparsa (scrigno) in legno e vetro colorato satinato, in un vasto ambiente utilizzato come sala da pranzo, pavimentato con parquet a spina di pesce e illuminato lungo il tompagno perimetrale sud da un ampio balcone composto da quattro ante in legno e vetro (di cui due ad apertura a battente), con doppi infissi in alluminio e sistema di oscuramento del tipo avvolgibile in pvc, che consente l'accesso esterno su ampio terrazzo scoperto (1) (pavimentato con piastrelline per esterno di dimensioni pari a 12x24 cm) con affaccio su corte privata di altra proprietà; nonché lungo il tompagno perimetrale est da un'ampia finestra a tre ante in legno e vetro con apertura a doppio battente sempre dotato di un sistema di oscuramento del tipo avvolgibile in pvc (*cfr. Allegato N. 107/F – foto nn. 129÷134a*). Si precisa che il parquet della sala da pranzo (come quello dell'adiacente soggiorno/studio altrettanto in parquet) presenta dei decori quadrati a mosaico composti da tasselli in ceramica di diversi colori. L'ambiente presenta, inoltre, un camino disposto nell'angolo nord-est (rivestito esternamente da lastre in travertino) ed una controsoffittatura estesa a tutto l'ambiente di sviluppo essenzialmente rettangolare, con tre livelli a degradare con faretti incassati per l'illuminazione artificiale (*cfr. Allegato N. 107/F – foto n. 135*).

Dalla sala da pranzo è possibile accedere direttamente all'ambiente cucina attraverso un vano porta con anta scorrevole a scomparsa (scrigno) in legno e vetro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

colorato satinato, che si apre lungo il lato ovest della sala da pranzo (*cfr. Allegato N. 107/F – foto nn. 136-137*). L'ambiente cucina è pavimentato con piastrelle in cotto di dimensioni pari a 20x20 cm ed è illuminato da un'ampia finestra in legno del tipo a nastro che sia apre lungo il tompagno perimetrale sud con sistema di oscuramento del tipo avvolgibile in pvc; nonché da due ampi balconcini in legno che si aprono rispettivamente lungo il lato ovest ed est dei muri perimetrali e che consentono l'accesso agli ampi terrazzi scoperti (1) e (2) (entrambi con affaccio su corte privata di altra proprietà), di cui il primo (da lato est della cucina) in comune con la sala da pranzo (*cfr. Allegato N. 107/F – foto nn. 138÷142*). Anche il terrazzo scoperto (2) risulta pavimentato con piastrelline per esterno di dimensioni pari a 12x24 cm. Si precisa che la cucina presenta lungo il lato ovest una struttura fissa in muratura che costituisce il piano di lavoro della cucina (ove risultano incassati il forno, il piano cottura e il lavello), realizzato con setti in calcestruzzo dello spessore di 10 cm; il piano di lavoro orizzontale, posto ad un'altezza di 95 cm dal piano di calpestio, presenta una profondità di 62 cm. Tutta la struttura fissa è rivestita con piastrelline di ceramica di dimensioni pari a 10x10 cm. Le medesime piastrelline, ruotate a 45 gradi, rivestono sia la superficie del piano di lavoro orizzontale e sia (per protezione) la parete compresa tra lo stesso piano di lavoro orizzontale e i pensili; altra struttura fissa in muratura risulta lungo la parete nord della cucina, a tutta altezza, ove risultano incassati altri elettrodomestici e contenitori.

Si precisa che all'ambiente cucina è possibile accedere anche dalla zona dell'ingresso, lungo il suo lato sud ed attraverso un vano porta con singola anta battente in legno e vetro colorato satinato (*cfr. Allegato N. 107/F – foto nn. 143-144*). In prossimità di tale accesso risultano gli ulteriori accessi a due ripostigli (1) e (2). Al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

primo ripostiglio (1) si accede lungo il lato est dell'ambiente cucina attraverso un vano porta dotato di anta in ferro e vetro; esso è sempre pavimentato con piastrelle in cotto di dimensioni pari a 20x20 cm ed è privo di bucature verso l'esterno (*cfr. Allegato N. 107/F – foto n. 145*). Al secondo ripostiglio (2) si accede lungo il lato ovest dell'ambiente cucina attraverso un vano porta dotato di singola anta battente in legno e vetro colorato satinato; tale ambiente risulta illuminato da una porta finestra in legno a singolo battente che si apre lungo il tompagno sud, con sistema di oscuramento del tipo avvolgibile in pvc, e consente l'accesso al terrazzo scoperto (2), in comune con la cucina; inoltre, è pavimentato con piastrelle rettangolari in ceramica di dimensioni pari a 13x26 cm ed è rivestito alla pareti da piastrelle sempre in ceramica di dimensioni pari a 20x20 cm per tutta l'altezza dal piano di calpestio; l'ambiente viene utilizzato anche come lavanderia, infatti sono presenti due lavatoi di cui uno di dimensioni più piccole (*cfr. Allegato N. 107/F – foto nn. 146-147*).

Ritornando alla sala da pranzo, dal suo lato nord ed attraverso un ampio vano porta con anta scorrevole a scomparsa (scrigno) in legno e vetro colorato satinato, si accede al grande ambiente soggiorno/studio, il quale presenta (come già precisato) un accesso anche dal pianerottolo attraverso la porta di caposcala (*cfr. Allegato N. 107/F – foto nn. 134-148*). Tale ambiente è dotato delle medesima controsoffittatura presente nella sala da pranzo con faretti incassati per l'illuminazione artificiale (*cfr. Allegato N. 107/F – foto n. 149*). Si precisa che nel soggiorno e a ridosso del tramezzo divisorio con la sala da pranzo, è stata ricavata attraverso due paretine in cartongesso (con rivestimento in finto mattone) una camera da letto (3) con cabina armadio, accessibile attraverso anta scorrevole a scomparsa, pavimentata sempre con parquet e illuminata, lungo il tompagno est, da un'ampia finestra a tre ante in legno e vetro con apertura a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

doppio battente sempre dotata di un sistema di oscuramento del tipo avvolgibile in pvc (*cfr. Allegato N. 107/F – foto nn. 150÷153*).

Il soggiorno/studio è illuminato, lungo il tompagno perimetrale nord, da un'ampio balcone a quattro ante (con due ad apertura a battente) dotato di doppi infissi in alluminio e affiancato rispettivamente da due ampie vetrate nonché da un'altra ampia vetrata nell'angolo nord-est ad apertura a ribalta, un sistema di oscuramento del tipo avvolgibile in pvc (*cfr. Allegato N. 107/F – foto nn. 154÷157*). Dal balcone è possibile accedere al terrazzo coperto pavimentato sempre con piastrelline per esterno e protetto da parapetto in muratura che consente l'affaccio su Corso Umberto I e imbocco di via Mario Antonio Alfani. Inoltre, dalla parete ovest dello studio, in prossimità della vetrata, attraverso un vano porta con anta battente è consentito l'accesso in una zona di disimpegno (2) pavimentato sempre con medesimo parquet (*cfr. Allegato N. 107/F – foto nn. 158-159-160*), dal cui lato nord ed attraverso un vano porta con anta battente si accede ad un bagno (3), illuminato da una finestra a tre ante, con apertura centrale a battente, che si apre lungo il tompagno nord e con affaccio sul terrazzo coperto. In esso sono presenti i seguenti igienici: un lavabo a colonna, un bidet e un wc con scarico a cassetta esterna, (*cfr. Allegato N. 107/F – foto nn. 161-162*), sopraelevati di 11 cm rispetto alla quota 0,0 del piano di calpestio dell'appartamento; il bagno padronale è pavimentato con tasselli piccoli in ceramica di forma quadrata montati secondo una disposizione a mosaico; anche le pareti risultano rivestite allo stesso modo per un'altezza di 2,45 metri dalla quota di calpestio 0,00, con decoro colorato alto 19 cm, sempre a mosaico, inserito ad un'altezza di circa 1,10 dal piano di calpestio.

Dal lato ovest del disimpegno (2) si accede, sempre attraverso un vano porta con singola anta battente in legno e vetro colorato satinato, alla zona notte dell'appartamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e, in particolare, al corridoio avente uno sviluppo in direzione sud e a L rovesciata, fino a concludere al disimpegno (1) accessibile quest'ultimo anche dal lato ovest dell'ingresso dell'abitazione (*cfr. Allegato N. 107/F – foto n. 159-163÷165*). Dal corridoio, procedendo in senso orario e prima dal suo lato nord e a gomito dal suo lato ovest, è possibile accedere a tre camere da letto (di cui quella matrimoniale dotata di cabina armadio), ad uno studiolo, ad un altro ripostiglio (3) (dal lato est del corridoio) e ad altri due servizi igienici (1) e (2). Si precisa che tutti gli ambienti predetti, a meno dei servizi igienici (1) e (2) e del ripostiglio (3), sono pavimentati allo stesso modo con piastrelle in ceramica di forma esagonale di dimensioni 28x28 cm con inserti di piastrelline quadrate e ruotate di 45 gradi di dimensioni pari a 11x11 cm; inoltre, la cabina armadio, i bagni (1) e (2), lo studiolo presentano una parte di soffitto in pendenza verso ovest fino a raggiungere un'altezza minima di 2,40 m. Per cui, provenendo dal disimpegno (2), dal lato nord del corridoio si accede prima alla camera da letto singola (1) e poi alla camera da letto matrimoniale, illuminate entrambe lungo il tompagno nord da un'ampia finestra a tre ante in legno e vetro con apertura a doppio battente dotata di doppi infissi in alluminio e di un sistema di oscuramento del tipo avvolgibile in pvc; si precisa che dal lato sud della camera da letto matrimoniale si accede, attraverso un vano porta, ad una cabina armadio priva di fatto di bucature verso l'esterno, a meno di un portoncino non utilizzato e chiuso in quanto di accesso ad altra proprietà (*cfr. Allegato N. 107/F – foto nn. 166÷169*).

A seguire lungo il corridoio, piegando quindi a gomito verso sud, si accede dal suo lato est ad un altro ripostiglio (3) privo di bucature verso l'esterno e pavimentato con piastrelle di ceramica di dimensioni pari a 13x26 cm (*cfr. Allegato N.107/F – foto n. 170*), mentre dal lato ovest si accede al bagno (1) tramite un vano porta con anta battente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

in legno; esso è illuminato da una porta-finestra a doppio battente in legno e vetro con base fissa, che si apre lungo il tompagno ovest, con sistema di oscuramento di tipo avvolgibile in pvc. Sono presenti i seguenti igienici in ceramica: un bidet e un wc con scarico a cassetta incassato nel tramezzo; due lavabi a colonna sulla parete di fronte, una vasca e un piatto doccia. Il bagno è pavimentato con piastrelle in ceramica di dimensioni pari a 20x20 cm; le medesime piastrelle di colore bianco decorano le pareti per tutta l'altezza dal piano di calpestio (*cfr. Allegato N. 107/F – foto nn. 171÷174*).

Ritornando sul corridoio, sempre lungo il suo lato ovest, si accede ad una stanzetta (studiolo) illuminata anch'essa lungo il tompagno ovest dalla medesima tipologia di finestra del bagno (1) (*cfr. Allegato N. 107/F – foto n. 175*).

Successivamente, ancora dal lato ovest del corridoio, si accede al bagno (2) attraverso un vano porta; esso è illuminato dalla stessa tipologia di finestra degli ambienti precedenti che si apre lungo il tompagno ovest, con sistema di oscuramento di tipo avvolgibile in pvc. Sono presenti i seguenti igienici in ceramica su piano sopraelevato di 11 cm rispetto alla quota 0,00 dell'abitazione: un bidet e un wc con scarico a cassetta incassato nel tramezzo; un lavabo a colonna sulla parete di fronte, un piatto doccia. Il bagno è pavimentato con piastrelle in ceramica di dimensioni pari a 25x30 cm; le medesime piastrelle di colore decorano le pareti per tutta l'altezza dal piano di calpestio (*cfr. Allegato N. 107/F – foto nn. 176-177-178*).

Infine, dal corridoio lato sud del corridoio/disimpegno (2), si accede alla camera singola (2) da un vano porta a singola anta battente, illuminata un ampio balcone composto da quattro ante in legno e vetro (di cui due ad apertura a battente), con doppi infissi in alluminio e sistema di oscuramento del tipo avvolgibile in pvc, che consente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'accesso esterno su ampio terrazzo scoperto (2) (*cfr. Allegato N. 107/F – foto nn. 179-180*).

Le rifiniture dell'abitazione sono medie.

L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico (a norma con i contatori collocati nella nicchia al piano rialzato), due citofoni a video (uno collocato nell'ingresso, l'altro in cucina), caldaia collocata all'esterno sul tompagno sud del terrazzo scoperto (2), che produce acqua calda sanitaria e riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio e ghisa; sistema di aria condizionata con split nella sala da pranzo (*cfr. Allegato N. 107/F – foto nn. 181÷184*).

La distribuzione planimetrica dell'appartamento è alquanto regolare, con sviluppo intorno al corpo scala e una separazione netta tra la zona giorno e la zona notte; essendo ubicato al secondo piano, gode di una buona luminosità con un'esposizione su tutti i quattro punti cardianali (*cfr. Allegato N. 105- planimetria stato di fatto - produzione ctu*).

In conclusione, può dirsi che l'abitazione è di taglio grande, necessita di interventi di manutenzione straordinaria a causa di diffusi problemi di infiltrazione di acqua piovana soprattutto nella zona giorno. Infine, esso fa parte di un fabbricato di tipo civile datato, di aspetto architettonico e condizioni manutentive buone.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6. Note in merito alla regolarità edilizia ed urbanistica

In data **13.07.2020** la scrivente inoltrava agli Uffici dell'Area Tecnica e Pianificazione Urbanistica del Comune di Pontecagnano Faiano **richiesta a mezzo pec di accesso agli atti**, relativa agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

In virtù di ciò, si effettuavano accessi presso l'Area Tecnica e Pianificazione Urbanistica del Comune di Pontecagnano Faiano in data 16.07.2020, 21.07.2020, 03.08.2020, 03.08.2022 che si sono protratti fino al 08.09.2022.

6.1 Strumenti urbanistici vigenti all'epoca della costruzione del fabbricato civile ove sono ubicati gli immobili pignorati

Da informazioni assunte dalla scrivente presso l'Area Tecnica e Pianificazione Urbanistica del Comune di Pontecagnano Faiano, relativamente al fabbricato di Corso Umberto I/ via Mario Antonio Alfani, catastalmente identificato al foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano, mappale 388 (*cfr. § 3*) e dove sono ubicati gli immobili pignorati catastalmente identificati ai subb. 1, 2, 3, 9, 13, 16 e 19 (*cfr. § 3 - Allegati NN. 14÷28*), si precisa che in data 28.04.2016 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 110, pubblicata all'Albo Pretorio Comunale in data 06.05.2016, si procedeva all'approvazione della proposta di Preliminare di P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale). Da informazioni assunte sempre presso l'Area Tecnica del Comune di Pontecagnano Faiano, allo stato attuale non si è ancora proceduto all'approvazione del predetto PUC. Per cui, ai sensi dell'art. 4, comma 1, della L.R. n. 19 del 22/06/2017 recante "*Misure di semplificazione e linee guida di supporto ai Comuni in materia di governo del territorio*", il comma 2 dell'articolo 44 della L.R. n. 16 del 22.12.2004 recante "*Norme*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sul governo del territorio" è sostituito dal comma 3, art. 28 della L.R. n. 31 del 28.12.2021 il quale recita: "*...In considerazione delle straordinarie condizioni determinate dall'emergenza covid sulle attività degli Enti territoriali, l'articolo 44 della legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16 (Norme sul governo del territorio) è così modificato: a) al comma 2, in tema di adozione e approvazione dei Piano urbanistico comunale (PUC), le parole "30 giugno 2021" e "31 dicembre 2021" sono sostituite, rispettivamente, con le seguenti: "30 giugno 2022" e "31 dicembre 2022*".

In virtù di ciò, sempre da informazioni assunte presso l'Area Tecnica del Comune di Pontecagnano Faiano, il fabbricato di Corso Umberto I/ via Mario Antonio Alfani, all'attualità è ancora regolamentato dal seguente strumento urbanistico:

Il **P.R.G.** (Piano Regolatore Generale), adottato con Delibere di C.C. n. 14/s del 02.09.1985 e n. 15 del 05.04.1986, poi approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 18 del 07.01.1988. Con Delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 18.11.1996 è stato approvato il Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) a seguito di modifiche apportate dalla Delibera di Consiglio Provinciale n. 152 del 25.02.1995, mentre la variante al R.E.C. è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 31.03.2009 con pubblicazione nel BURC n. 29 del 18.05.2009 (*cfr. Allegato N. 48*).

Prima del P.R.G., il Comune di Pontecagnano Faiano era regolamentato dal **P.d.F.** (Programma di Fabbricazione) approvato dal Provveditorato alle OO.PP. in data 20.02.1970. Nel P.d.F. l'area su cui insisteva il fabbricato ove sono ubicati gli immobili pignorati, era individuata come "**Zona omogenea B di completamento**".

Poiché, come risulta dalle informazioni assunte presso l'Area Tecnica del Comune di Pontecagnano Faiano, prima dell'approvazione del P.d.F. (20.02.1970), la zona oggetto di indagine non era regolamentata da strumenti urbanistici, e poiché per tali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

zone solo la Legge n.765/67 introduceva la necessità del titolo autorizzativo, modificando l'art. 31 della Legge n. 1150/42 che richiedeva il rilascio del titolo autorizzativo solo all'interno della perimetrazione dei Centri Urbani ("*Chiunque intenda nell'ambito del territorio Comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita Licenza al Sindaco […]*"), data l'età della costruzione (nel trentennio del 1900), si ritiene che **il fabbricato ove risultano ubicati gli immobili pignorati e di proprietà del sig. -omissis-, siano stati edificati legittimamente**.

In particolare nel P.R.G., l'intero fabbricato ove sono ubicati gli immobili pignorati ricade in "**Zona omogenea B3 - Residenziale**" (*cfr. Allegati NN. 49a-49b-49c*).

Ai sensi dell'art. 4 del Titolo I delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.R.G., tale zona viene definita come composta da: "*aree con valori ambientali e storico-artistici da salvaguardare e valorizzare…*"; per cui, "*…sono previsti interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione e restauro nel rispetto delle norme del P.di R. da aggiornare alla luce della normativa del presente P.R.G.*" (*cfr. Allegato N. 50*).

Infatti, l'art. 14 del Titolo III sempre delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.RG., stabilisce per la zona omogenea B3 (ossia zone residenziali soggette a P. di R.) che: "*per l'intervento in tali zone ha valore la normativa dello strumento esecutivo Piano di Recupero approvato con delibera del C.C. del 29.9.81 n. 302 e da aggiornare alla luce della normativa del presente P.R.G.*" (*cfr. Allegato N. 50*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Inoltre, l'area territoriale del Comune di Pontecagnano Faiano rientra nella **Perimetrazione delle Aree a Rischio Alluvioni di cui al "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del territorio (P.S.A.I.) – Rischio idraulico e Rischio di frana"** dell'Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale per il Bacino Idrografico del Fiume Sele (già rispettivamente Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Sele, del Destra Sele e del Sinistra Sele) ai sensi della legge regionale della Campania n. 8/94 del 07.02.1994 recante "*Norme in materia di difesa del suolo – Attuazione della legge 18 maggio 1989 n. 183 e successive modificazioni ed integrazioni*" e successiva legge regionale della Campania n. 4/2011 del 15.03.2011, all'art. 1, comma 255, relativa all'"*accorpamento dell'Autorità di Bacino Regionale in Destra Sele nell'unica Autorità di Bacino Regionale di Campania sud ed interregionale per il Bacino idrografico del fiume Sele*". La Variante al P.S.A.I. è stato poi adottata dal Comitato Istituzionale con Delibera n. 10 del 28.03.2011 e approvato con D.G.R.C. n. 563 del 29.10.2011, ove tutte le riperimetrazioni adottate di cui alle Delibere di comitato Istituzionale n. 41 del 30.07.2008 e n. 61 del 17.12.2008 venivano assorbite nel nuovo piano, con immediata efficacia a partire dal 26.04.2011 (data di pubblicazione dell'avviso dell'adozione della predetta Variante del P.S.A.I. con delibera n. 10/2011 sul B.U.R.C. n. 26).

Il Testo Unico delle Norme di Attuazione (NdA) è stato adottato in via definitiva con delibera n. 22 del 02.08.2016 sempre dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele, entrato poi in vigore dalla data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 190 del 16.08.2016.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Con la Direttiva quadro sulle acque 2000/60CE, l'art. 64 del D.Lgs. n. 152/06, la Legge n. 13/09, la Legge n. 221/2015, è stato individuato il Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale includendo i territori della Regione Campania. Successivamente, a seguito della pubblicazione su G.U. n. 27 del 02.02.2017 del D.M. del 25.10.2016 riguardante la "*Disciplina dell'attribuzione e del trasferimento alle Autorità di bacino distrettuali del personale e delle risorse strumentali, ivi comprese le sedi, e finanziarie delle Autorità di bacino, di cui alla legge 18 maggio 1989, n. 183*", cosiddetto D.M. "*Riforma autorità bacino*", gli elaborati dei vigenti Piani di assetto Idrogeologico – Rischio Idraulico e Rischio da Frana, furono trasmessi con Nota prot. n. 1085 all'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale dalla Regione Campania Direzione Generale dei LL. PP., acquisiti con Nota prot. 3525 del 17.05.2017.

In particolare, come si può evincere dalla cartografia elaborata già dal Piano per l'Assetto Idregeologico (P.A.I.) approvato e adottato nel 2011, successivamente aggiornata per i cicli 2011-2016 e 2016-2021, e in atto per il ciclo 2021-2027, l'area di sedime del fabbricato ove sono ubicati gli immobili pignorati e oggetto della presente relazione, **NON** rientra sia nella perimetrazione dell'area a Rischio Idraulico che in quella a Rischio da frana (*cfr. Allegati NN. 51a÷52c*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.2 Provvedimenti autorizzativi rilasciati ed in itinere relativi all'immobile ubicato al secondo piano (sub. 13) e al piano sottotetto del fabbricato civile

6.2.1 Licenza Edilizia n. 27 del 09.04.1976 – Pratica N. 40/76

In data 24.02.1976, il sig. -omissis-, nella qualità di proprietario del sottotetto del fabbricato (all'epoca comproprietario con la madre -omissis- – *cfr. § 2*) sito nel Comune di Pontecagnano Faiano al Corso Umberto I/via Mario Antonio Alfani, inoltrava al Sindaco del Comune di Comune di Pontecagnano Faiano **istanza prot. n. 1848 del 25.02.1976** in quanto "*...dovendo ristrutturare tale sottotetto...*" chiedeva "*...autorizzazione per eseguire i lavori di ristrutturazione...*", precisando poi "*...Il progetto, redatto dallo studio Ingar di Battipaglia, prevede la realizzazione di un piano abitabile al posto del sottotetto...*" (*cfr. Allegato N. 53*).

In particolare, nella **Relazione tecnica** allegata all'istanza del 25.02.1976 prot. n. 1848 si legge che "*...Il dott. -omissis- è proprietario in Pontecagnano del sottotetto del fabbricato --omissis-, ubicato in via Alfani, angolo Corso Umberto I. Il fabbricato, costituito da piano terra, primo piano e piano sottotetto, con una altezza variabile lungo via Alfani da un minimo di mt. 11,80 8ang. Corso Umberto), ad un massimo di mt. 12,50, risulta confinante a nord con Corso Umberto, ad est con via Alfani, a sud con giardino di proprietà -omissis-, ad ovest con vanella e scala comune. La superficie del lotto, comprendente il fabbricato e il giardino, risulta essere pari a mq. 1500. Il piano sottotetto presenta un'altezza d'imposta dal calpestio del 2° solaio pari a mt. 2,35, mentre l'altezza di colmo è di circa mt. 5 [...] Il dott. -omissis- intende ristrutturare la sua proprietà, realizzando al posto dell'attuale sottotetto un piano*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

abitabile, considerato anche il fatto che esiste attualmente la rampa di accesso. La ristrutturazione prevede l'aumento a mt. 3,10 dell'altezza periferica, mentre l'altezza di colmo della nuova copertura, da realizzare in tegole, rimane fissa alla quota attuale. La maggiore altezza, circa 80 cm, viene realizzata su quei lati dove risulta essere verificato il rapporto D/H previsto dal vigente P.d.F. Lungo il lato prospiciente la vanella, l'altezza rimane inalterata e come si può notare dai grafici allegati, la falda inclinata, precedentemente in tegole, viene realizzata in c.a., allo scopo di realizzare nel volume esistente i locali di servizio. I vani luce per i citati locali risultano già esistenti. Il progetto prevede la riduzione dell'attuale superficie coperta per la realizzazione di una terrazza coperta sul lato nord-est [...] La consistenza edilizia attuale risulta essere:

a) Fabbricato da ristrutturare: superficie coperta = 409,50 mq; volume = 4988,80 mc;

b) Negozi lungo via Alfani: superficie coperta = 90 mq; volume = 360 mc;

c) Garage interno: Volume = 200 mc

Il volume totale esistente è di: 4988,80 mc + 360 mc + 200 mc = 5.548,80 mc.

La zona comprendente il lotto è indicata dal P.d.F. come zona B di completamento e presenta un I_f pari a 6 mc/mq.

Il volume realizzabile secondo tale indice è: 1500 mc x 6 mc/mq = 9.000 mc

Il volume che si avrà sul lotto, dopo la ristrutturazione, risulterà pari a 5.876 mc, di gran lunga minore di quello realizzabile. Tutte le norme previste dal P.d.F. saranno rispettate e i relativi oneri corrisposti. Dal progetto si rivela, inoltre, come la ristrutturazione migliora e integra il prospetto attuale del fabbricato.

Caratteristiche tecnico-costruttive: muratura portante in tufo; solai in c.a.; tompagnature in laterizi; infissi esterni e interni in Douglas; ringhiere balconi e terrazzi in ferro battuto; copertura a tetto con tegole in cemento; intonaco esterno in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

granigliato plastico. Gli scarichi delle acque bianche e nere saranno convogliati nelle fogne cittadine. Il fabbricato sarà convenientemente rifinito in ogni sua parte, secondo le buone norme di tecnica edilizia" (*cfr. Allegati NN. 54-55*).

Esaminata in data 25.03.1976, con verbale n. 21, l'istanza prot. 1848 del 25.02.1976 presentata dal sig. -omissis- in data 24.02.1976 e la Relazione tecnica con grafici allegati, la Commissione Edilizia Comunale di Pontecagnano Faiano esprimeva parere favorevole (*cfr. cfr. testata grafici allegati all'istanza - Allegato N. 55*).

Per cui, in data **09.04.1976** il Sindaco del Comune di Pontecagnano Faiano, rilasciava la **Licenza Edilizia n. 27/76** al sig. -omissis- per la" *costruzione e ristrutturazione del piano sottotetto esistente in piano abitabile, del fabbricato sito in angolo con il C/so Umberto I e la via M. A. Alfani*" (*cfr. Allegato N. 56*).

Con **Atto di Donazione a rogito Notaio Elio Rosapepe rep. n. 103520 raccolta n. 12682 del 21.10.1976** (*cfr. Allegato N. 8*) **e in virtù di quanto ampiamente trattato al *§ 2*, si precisa che l'immobile ubicato al secondo piano del fabbricato di Corso Umberto I/via Mario Antonio Alfani n. 4 di cui la Licenza Edilizia n. 27/76 del 09.04.1976, è relativo all'immobile pignorato identificato al sub. 13, p.lla 388 del foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano, risultante quindi in capo al sig. -omissis-, parte debitrice** (*cfr § 3*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.2.2 Concessione Edilizia n. 2 del 07.01.1978 (Variante alla L.E. n. 27/76)

In data 26.11.1976, il sig. -omissis-, in quanto "*...titolare della licenza edilizia n. 27 del 09.04.1976, rilasciata dal Comune di Pontecagnano, relativa alla realizzazione di una sopraelevazione del fabbricato di proprietà -omissis-, sito alla via Alfani...*", inoltrava al Sindaco del Comune di Comune di Pontecagnano Faiano **istanza prot. n. 11577 del 27.11.1976** in cui chiedeva "*...autorizzazione a poter aprire nel prospetto del suddetto fabbricato un vano finestra, come risulta dai grafici allegati...*" precisando che "*...Il prospetto interessato alla variante richiesta è quello prospiciente via Alfani...*" (*cfr. Allegati NN. 57-58*).

In particolare, nella **Relazione del 16.12.1976 elaborata dall'Ufficio Tecnico Comunale** si legge che "*...L'Ufficio Tecnico, esaminata l'istanza sopra richiamata e gli atti tecnici relativi agli stessi allegati, formula le osservazioni ed i rilievi seguenti: nulla da osservare trattandosi di variante consistente nella realizzazione di un vano finestra nel prospetto prospiciente la via Mario Alfani e lievi variazioni di distribuzioni interne con inserzione di vani finestre in corrispondenza dello spigolo nord-ovest* [est] *dello stesso prospetto...*" (*cfr. Allegato N. 59*).

Esaminata in data 11.02.1977, con verbale n. 14, l'istanza prot. 11577 del 27.11.1976 presentata dal sig. -omissis- in data 26.11.1976, la Commissione Edilizia Comunale di Pontecagnano Faiano esprimeva parere favorevole *(cfr. testata grafici allegati all'istanza – Allegati NN. 58).*

Per cui, in data **07.01.1978** il Sindaco del Comune di Pontecagnano Faiano, rilasciava la **Concessione Edilizia n. 2/78** al sig. -omissis- per " *la variante alla costruzione/ristrutturazione del piano sottotetto esistente, in piano abitabile del*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fabbricato in angolo con il C/so Umberto I e la via M. A. Alfani…" (*cfr. Allegato N. 60*).

6.2.3 Permesso di Abitabilità Prot. n. 6059 del 07.08.1980

In data 09.05.1978, il sig. -omissis- *"…con riferimento alla licenza edilizia per la ristrutturazione di un fabbricato* [*cfr. §§ 6.2.1 e 6.2.2*], inoltrava al Sindaco del Comune di Comune di Pontecagnano Faiano **istanza prot. n. 6059 del 15.05.1978** in cui chiedeva, avendo ultimati i lavori del piano secondo del fabbricato ubicato al Corso Umberto I/via Mario Antonio Alfani, il "*…rilascio del certificato di abitabilità…*" (*cfr. Allegato N. 61*).

Successivamente, in data **07.08.1980** e con **prot. n. 6059** il Sindaco del Comune di Pontecagnano Faiano, visti i nulla osta da parte dell'Ufficiale Sanitario in data 17.03.1979, dell' Ufficio Tecnico Comunale e del Comando Provinciale dei VV. FF. di Salerno in data 03.05.1979 (*cfr. Allegati NN. 62-63*), "***…autorizzava l'abitabilità della costruzione di cui in premessa…***" (*cfr. Allegato N. 64*).

6.2.4 Richiesta di rilascio di Permesso di Costruire del 05.02.2007 Prot. n. 139 – Pratica n. 30/07

In data 05.02.2007, il sig. -omissis- inoltrava al Sindaco del Comune di Comune di Pontecagnano Faiano **istanza prot. n. 4139 del 05.02.2007** in cui chiedeva il rilascio del "*…permesso di costruire…*" al fine di procedere ai lavori di ristrutturazione edilizia con frazionamento del piano secondo [sub. 13] del fabbricato ubicato al Corso Umberto I/via Mario Antonio Alfani e conseguente recupero abitativo del sottotetto (*cfr. Allegati NN. 65-66-67*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In data **14.02.2007**, fu inviata al sig. -omissis- e da parte del responsabile del procedimento dell'Area Tecnica del Comune di Pontecagnano Faiano, una **richiesta prot. n. 5082** di integrazione della documentazione presentata con l'istanza del 05.02.2007 prot. n. 4139, ai fini dell'istruttoria della Pratica n. 30/07 (*cfr. Allegato N. 68*).

Si precisa che a seguito della predetta richiesta prot. n. 5082 del 14.07.2007, non fu presentata alcuna integrazione; per cui allo stato attuale l'istruttoria della Pratica n. 30/07 è sospesa.

6.2.5 D.I.A Prot. n. 24861 del 16.09.2008 – Pratica n. 515/08

In data **16.09.2008** e con **prot. n. 24861**, Pratica n. 515/08, il sig. -omissis-, in quanto comproprietario (all'epoca con i due fratelli – *cfr. Allegato N. 9*) del fabbricato sito nel Comune di Pontecagnano Faiano al Corso Umberto I/via Mario Antonio Alfani n. 4, presentava una **Denuncia di Inizio Attività** ai sensi e per gli effetti degli artt. 22 e 23 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. e ai sensi dell'art. 2, lettera "e" della legge regionale n. 19 del 28.11.2001, "*per i lavori esterni di manutenzione straordinaria alle facciate ed alla copertura a tetto, installazione impianto ascensore al fabbricato*" di Corso Umberto I/via Mario Antonio Alfani n. 4 (*cfr. Allegati NN. 69-70-71*).

Nello specifico, nella Relazione Istruttoria D.I.A. elaborata in data 01.10.2008 dal Tecnico Istruttore dell'Area Tecnica del Comune di Pontecagnano Faiano ai fini dell'avvio della Pratica n. 515/08, si legge che: "*...I lavori […] consistono in: spicconatura e rifacimento intonaci esterni; tinteggiatura facciate e zoccolatura in pietra; rifacimento infissi piano terra con montaggi vetri camera; impermeabilizzazione cornicione; rifacimento portone d'ingresso; riparazione copertura con pannelli isolanti*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e sovrastante manto di tegole antichizzate; installazione di n. 8 finestre per sottotetto; installazione impianto ascensore esterno con n. 4 fermate" (*cfr. Allegato N. 72*).

In virtù di ciò, la scrivente precisa che da informazioni assunte nel corso degli accessi presso l'Area Tecnica del Comune di Pontecagnano Faiano nonché nel corso dei sopralluoghi, **tali lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato di Corso Umberto I/via Mario Antonio Alfani n. 4 e così come sopra specificati, non sono stati mai realizzati**.

6.2.6 Richiesta di rilascio di Permesso di Costruire del 23.12.2008 Prot. n. 36863 – Pratica n. 675/08

In data 23.12.2008, il sig. -omissis- inoltrava al responsabile del procedimento dell'Area Tecnica del Comune di Pontecagnano Faiano **istanza prot. n. 36863 del 23.12.2008** in cui chiedeva il rilascio del "*...permesso di costruire per l'intervento di Ristrutturazione Edilizia come definito dall'art. 3, comma 1, punto d) del D.P.R. 380/2001 come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002, per il Recupero Abitativo, ai sensi della Legge Regione Campania n. 15 del 28/11/2000 e della L.R. n. 19/2001, del piano sottotetto dell'immobile sito in Comune di Pontecagnano Faiano alla via Alfani n. 4 ...*" (*cfr. Allegati NN. 73-74*).

Esaminata in data 05.03.2009 l'istanza prot. n. 36863 del 23.12.2008, presentata dal sig. -omissis- in data 23.12.2008, nonché la Relazione tecnica con i grafici allegati, ai fini dell'avvio della Pratica n. 675/08 il responsabile del procedimento dell'Area Tecnica del Comune di Pontecagnano Faiano esprimeva parere favorevole prot. n. 6455 del 05.03.2009 al rilascio del titolo autorizzativo alle seguenti condizioni: "*pagamento*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/01, il cui importo verrà trasmesso con separata nota" (*cfr. Allegato N. 75*).

Si precisa che ad oggi non risulta versato il contributo di costruzione; per cui allo stato attuale l'istruttoria della Pratica n. 675/08 è sospesa.

6.3 Provvedimenti autorizzativi rilasciati e relativi agli immobili ubicati al piano stradale (subb. 2 e 3) del fabbricato civile

6.3.1 Attività Edilizia Libera Prot. n. 32161 del 11.11.2008 - Pratica n. 606/08

In data **10.11.2008**, il sig. -omissis- in qualità di proprietario ed affittuario di un locale terraneo sito in Corso Umberto I al n. civico 142 (ossia sub. 2 p.lla 388 del foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano), inoltrava al responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia **comunicazione prot. n. 32161 del 11.11.2008, Pratica n. 606/08**, in cui dichiarava, ai sensi dell'art. 6, comma 1, lettera a) del D.P.R. 380/01 (Testo Unico sull'Edilizia), "…*di dar corso ai lavori di manutenzione ordinaria*…" precisando che "…*saranno eseguiti i seguenti lavori: rifacimento della pavimentazione interna*…" (*cfr. Allegato N. 76*).

6.3.2 Attività Edilizia Libera Prot. n. 3461 del 03.02.2012 - Pratica n. 47/12

In data **03.02.2012**, il sig. -omissis- in qualità di proprietario di un locale commerciale sito in Corso Umberto I al n. civico 144, sub. 3 p.lla 388 del foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano, inoltrava al responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia **comunicazione prot. n. 3461 del 03.02.2012, Pratica n. 47/12**, in cui dichiarava, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera a) del D.P.R. 380/01 (Testo Unico sull'Edilizia), "…*di provvedere all'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria […] consistenti in: lavori interni di manutenzione ordinaria – riparazione impianti*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

esistenti, riparazione intonaco e tinteggiatura, rifacimento pavimento e rivestimento…" (*cfr. Allegato N. 77*).

6.3.3 S.C.I.A. per Esercizio di vendita mediante apparecchi automatici in esercizi commerciali già abilitati Prot. n. 29977 del 14.07.2021

In data **14.07.2021**, il sig. Castagno Fausto, figlio del sig. Castagno Romeo quest'ultimo in qualità di locatario di un locale commerciale sito in Corso Umberto I al n. civico 144 (ossia sub. 3 p.lla 388 del foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano), inoltrava al responsabile dello Sportello Unico per le Attività Produttive, una **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) prot. n. 29977 del 14.07.2021** per "*attività di vendita di alimenti confezionati e bevande in esercizi di vicinato esclusivamente mediante distributori automatici*" (*cfr. Allegati NN. 78a-78b-78c-78d*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.4 Richiesta di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2009 (cosiddetta legge "Piano Casa") - Pratica N. 552/15 relativo al Progetto di demolizione e ricostruzione del fabbricato di Corso Umberto I/via Mario Antonio Alfani

In data **04.11.2013** e successivamente in data **03.12.2015**, il sig. -omissis-, in qualità di comproprietario (all'epoca) con la Società METAMORPHOSI s.r.l., inoltrava al responsabile del procedimento dell'Area Tecnica del Comune di Pontecagnano Faiano **richiesta di permesso di costruire per "*Progetto di demolizione e ricostruzione di un fabbricato sito al Corso Umberto I ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 19/2009 con incremento volumetrico del 35%*" rispettivamente prot. n. 33632 del 04.11.2013 e prot. n. 40317 del 03.12.2015** (*cfr. Allegati NN. 79-80*).

Successivamente, in data **17.12.2015 prot. n. 42150** il responsabile del procedimento sempre dell'Area Tecnica del Comune di Pontecagnano Faiano, trasmetteva al sig. -omissis- comunicazione di avvio del **procedimento con N. 552/2015** e contestuale richiesta di integrazione della documentazione mancante in allegato alle predette richieste di Permesso di Costruire (*cfr. Allegato N. 81*).

In virtù di ciò, in data **25.02.2016 prot. n. 5917** veniva inoltrata dal sig. -omissis- la documentazione integrativa richiesta con comunicazione prot. n. 42150 del 17.12.2015.

Per cui, in data **08.03.2016 prot. n. 7537** il responsabile del procedimento dell'Area Tecnica del Comune di Pontecagnano Faiano, esaminati gli atti depositati e relativi alla richiesta di rilascio del Permesso di Costruire di cui all'istanza del 03.12.2015 prot. n. 40317 e successive integrazioni, presentata dal sig. -omissis-,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

esprimeva parere contrario proponendo il diniego dell'istanza di "*Progetto di demolizione e ricostruzione di un fabbricato sito al Corso Umberto I*", previa comunicazione del **10.03.2016 prot. n. 7818** dei motivi ostativi ai sensi dell'art. 10 bis della legge n. 241/90 (*cfr. Allegati NN. 82-83*).

In data **22.04.2016 prot. n. 13120** il sig. -omissis- inoltrava al responsabile del procedimento dell'Area Tecnica del Comune di Pontecagnano Faiano, altra istanza con documentazione integrativa a quella già presentata e allegata alla richiesta prot. n. 40317 del 03.12.2015 e successive integrazioni, in riscontro alla comunicazione dei motivi ostativi prot. n. 7818 del 10.03.2016 (*cfr. Allegato N.84*).

Alla luce di ciò, in data **03.06.2016 prot. n. 17970** il responsabile del procedimento dell'Area Tecnica del Comune di Pontecagnano Faiano, esaminati gli atti depositati e relativi alla richiesta di rilascio del Permesso di Costruire di cui all'istanza del 03.12.2015 prot. n. 40317 e successive integrazioni di cui ultima del 22.04.2016 prot. n. 13120, presentata dal sig. -omissis-, esprimeva ulteriore parere contrario proponendo il diniego dell'istanza di "*Progetto di demolizione e ricostruzione di un fabbricato sito al Corso Umberto I*", previa comunicazione del **07.06.2016 prot. n. 18323** dei motivi ostativi sempre ai sensi dell'art. 10 bis della legge n. 241/90 (*cfr. Allegati NN. 85-86*).

In data **24.06.2016 al prot. n. 21900 del 04.07.2016**, veniva inoltrata all'Area Tecnica del Comune di Pontecagnano Faiano e da parte della Società FRASTA srl, comunicazione relativa al trasferimento della comproprietà per la quota parte della Società METAMORPHOSI srl alla stessa Società FRASTA srl con atto del Notaio Orlando Roberto, rep. n. 24217 racc. n. 1073, registrato a Salerno il 25.05.2016 al n. 6141, relativamente agli immobili ubicati al piano primo del fabbricato di Corso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Umberto I/via Mario Antonio Alfani n. 4 e accatastati ai subb. 17 e 18, p.lla 388 del foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano (*cfr. Allegato N. 87*). Pertanto, "*la richiesta del predetto permesso* [prot. n. 40317 del 03.12.2015] *deve intendersi inoltrata a nome di -omissis- e di Frasta srl che con la presente fa propri inclusi nella richiesta di permesso a costruire già agli atti dell'Ente*" (*cfr. Allegato N. 87*). Contestualmente, quindi **in data 04.07.2016 con prot. n. 21889**, il sig. -omissis- con la nuova comproprietaria Società FRASTA srl, inoltrava altra documentazione integrativa a quella già depositata con la richiesta del 03.12.2015 prot. n. 40317 e successive integrazioni (*cfr. Allegato N. 88*).

Per cui, in data **18.08.2016 prot. n. 27247** il responsabile del Settore SUE dell'Area Tecnica del Comune di Pontecagnano Faiano, insieme al responsabile del procedimento, esaminati gli atti depositati e relativi alla richiesta di rilascio del Permesso di Costruire di cui all'istanza del 03.12.2015 prot. n. 40317 e successive integrazioni di cui ultima del 04.07.2016 prot. n. 21889, presentata dal sig. -omissis- insieme alla nuova comproprietaria Società FRASTA srl,, **esprimeva parere conclusivo favorevole, accogliendo** la richiesta dell'istanza di "*Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico del 35%, fabbricato in Corso Umberto I*", presentata dal sig. -omissis- in data 03.12.2015 prot. n. 40317 e successive integrazioni (*cfr. Allegato N. 89*).

Successivamente, il sig. -omissis- inoltrava in data 13.02.2017 e al responsabile del procedimento del Comune di Pontecagnano Faiano, una istanza **prot. n. 5192 del 14.02.2017 di integrazione e/o variante** dell'originaria istanza del 03.12.2015 prot. n. 40317 (*cfr. Allegati NN. 90-91°-91b-91c-92a÷92i*). Pertanto, in data **12.05.2017 prot. n. 18398** il responsabile del procedimento dell'Area Tecnica del Comune di Pontecagnano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Faiano, esaminati gli atti depositati e relativi alla richiesta di rilascio del Permesso di Costruire di cui all'ultima istanza di integrazione e/o variante del 14.02.2017 prot. n. 5192, presentata dal sig. -omissis-, esprimeva parere contrario proponendo il diniego dell'istanza di "*Progetto di demolizione e ricostruzione di un fabbricato sito al Corso Umberto I*", previa comunicazione del **15.05.2017 prot. n. 18531** dei motivi ostativi aggiuntivi all'accoglimento, sempre ai sensi dell'art. 10 bis della legge n. 241/90 (*cfr. Allegati NN. 93-94*). Infatti, dalla predetta comunicazione del 15.05.2017 prot. n. 18531, si precisavano i motivi ulteriormente determinatisi che osteggiavano il rilascio del Permesso di Costruire a seguito della richiesta di integrazione e/o variante del 14.02.2017 prot. n. 5192, presentata dal sig. -omissis-, ossia: "*...in recente analoga situazione, la Cassazione (cfr. Sentenza della Cassazione 29 settembre 2016, n. 40694, sez. III penale nell'ambito di un procedimento edilizio [...] nel Comune di Pontecagnano Faiano con relativo sequestro di beni) ha inteso, in detta fase interlocutoria del giudizio, applicare la disposizione di cui al comma terzo dell'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968 – secondo cui le distanze fra fabbricati devono corrispondere alla altezza del fabbricato più alto, ammettendo distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni plano volumetriche – anche agli edifici posti nelle "altre zone" diverse dalla zona A e dalla zona C espressamente richiamate dai nn. 1 e 3 del comma primo del predetto art. 9; che all'attualità, e sino alla definizione del procedimento penale di cui al punto precedente, in via cautelativa si debba applicare precauzionalmente la detta interpretazione della norma data dalla Cassazione Penale con Sentenza del 29 settembre 2016, n. 40694 rilevando che il rispetto delle distanze minime e altezze*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

massime dei fabbricati di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 invocato dall'art. 5 comma 2 lett. c della L.R. 19/09, non è verificato…" (*cfr. Allegato N. 94*).

In virtù di ciò, in data 24.10.2018 il sig. -omissis- inviava riscontro prot. n. 43170 del 25.10.2018 al responsabile del procedimento, ove eccepiva la non applicabilità della Sentenza della Corte di Cassazione sopra citata. Per cui, **in data 07.01.2019 prot. n. 666** il responsabile del settore SUE del Comune di Pontecagnano Faiano, ribadendo le motivazioni di cui alla comunicazione del 15.05.2017 prot. n. 18531, esprimeva parere conclusivo contrario, respingendo la richiesta dell'istanza di "*Integrazione e/o variante - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico del 35%, fabbricato in Corso Umberto I*", prot. n. 5192 del 14.02.2017 presentata dal sig. -omissis- in data 03.12.2015 prot. n. 40317 e successive integrazioni (*cfr. Allegati NN. 95-96*).

Tale provvedimento negativo veniva, successivamente, impugnato dal sig. -omissis- con ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale della Campania – Distretto Salerno (R.G. 571/2019), deducendo "*il rispetto degli standard e che la disposizione del comma 3 dell'art. 9 D.M. 1444/1968, secondo cui la distanza tra fabbricati non può essere inferiore all'altezza del fabbricato limitrofo più alto, trova applicazione solo per gli immobili ricompresi in zona omogenea "C", mentre per quelli in zona "B" la distanza minima dei fabbricati è di 10,00 mt, nella specie puntualmente rispettata*".

Frattanto, nelle more del giudizio T.A.R., interveniva la legge n. 55/2019 del 14.06.2019, dove l'art. 5 "Norme in materia di rigenerazione urbana", comma 1, lettera b-bis, forniva una interpretazione autentica dell'art. 9 co. 3 del D.M. 1444/1968, come di seguito si riporta: "*le disposizioni di cui all'art. 9, commi secondo e terzo, del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, si interpretano nel senso che i limiti di distanza tra fabbricati ivi previsti si considerano riferiti esclusivamente alle*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

zone di cui al primo comma, numero 3), dello stesso articolo 9" ossia alla sola zona "C".

In virtù di ciò, in data 10.07.2019 acquisita al **prot. n. 29043 del 18.07.2019** il sig. -omissis- inoltrava al responsabile del Settore SUE apposita istanza di revoca del provvedimento n. 666/2019 di diniego di rilascio "*P.d.C. per intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento del 35% del fabbricato di Corso Umberto I/via Mario Antonio Alfani*" (ai sensi dell'art. 5 L.R.C. 19/2009) e quindi il riesame della istanza edilizia prot. n. 5192 del 14.02.2017 (*cfr. Allegato N. 97*).

Per cui, alla luce della sopravvenuta normativa che di fatto superava le motivazioni addotte nel parere contrario così come espresso nella comunicazione prot. n. 666 del 07.01.2019 (*cfr. Allegato N. 96*), successivamente in data **06.08.2019 prot. n. 31393** il responsabile del Settore SUE dell'Area Tecnica del Comune di Pontecagnano Faiano, riesaminati gli atti depositati e relativi alla richiesta di rilascio del Permesso di Costruire di cui all'istanza di variante del 14.02.2017 prot. n. 5192, presentata dal sig. -omissis- insieme alla nuova comproprietaria Società FRASTA srl,, **revocava il proprio provvedimento prot. n. 666 del 07.01.2019 di diniego del PdC e, contestualmente esprimeva nuovo parere conclusivo favorevole dell'istanza di** "*Integrazione e/o variante - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico del 35%, fabbricato in Corso Umberto I*" prot. n. 5192 del 14.02.2017 , presentata dal sig. -omissis- in data 03.12.2015 prot. n. 40317 e successive integrazioni (*cfr. Allegato N. 98*).

Si precisa che, **da informazioni assunte presso il Settore SUE dell'Area Tecnica del Comune di Pontecagnano Faiano, ad oggi la Pratica n. 552/15 risulta in itinere**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.5 Verifica conformità tra lo stato attuale degli immobili pignorati e rispettivamente ubicati al piano stradale, sottotetto e piano secondo del fabbricato di Corso Umberto I/via Mario Antonio Alfani, così come rilevati dal C.T.U., e quello di cui ai provvedimenti autorizzativi rilasciati

Dall'anno 2021 ad oggi, agli atti del Comune di Pontecagnano Faiano non risultano altri provvedimenti autorizzativi (la ricerca è stata effettuata per il nominativo di -omissis-).

Da un confronto tra lo stato attuale degli immobili pignorati, rilevato dalla scrivente nel corso dei vari sopralluoghi (*cfr. § 5 – Allegati NN. 1÷7*) e i grafici relativi ai progetti allegati ai vari titoli autorizzativi (precisati nei paragrafi precedenti), è stato possibile evincere che:

- gli immobili pignorati indicati al Catasto fabbricati con i **subb. 1, 2** e **3** p.lla 388 del foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano e corrispondenti ai negozi ubicati al piano stradale del fabbricato di Corso Umberto I rispettivamente ai nn. civici 140, 142 e 144, **dal punto di vista planimetrico non sono del tutto conformi al progetto originario**. Come è stato precisato al paragrafo 6.1, data l'età della costruzione (nel trentennio del 1900), non risultano depositati grafici del fabbricato originario presso l'Area Tecnica del Comune di Pontecagnano Faiano. Per cui, per il confronto è necessario fare riferimento alle planimetrie catastali dei locali, il cui accatastamento è stato effettuato in data 02.04.1990 (*cfr. § 3 – Allegati NN. 16-18-20*); riguardo le difformità rilevate, si preciserà meglio ai paragrafi successivi;

- l'immobile pignorato indicato al Catasto fabbricati con il **sub. 13**, p.lla 388 del foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano e corrispondente all'appartamento ubicato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

al piano secondo del fabbricato di Corso Umberto I/via Mario Antonio Alfani (con accesso principale al n. civico 4 di via Mario Antonio Alfani), **dal punto di vista planimetrico/volumetrico non risulta conforme ai progetti approvati** (C.E. n. 2/78 ossia Variante alla L.E. n. 27/76 - *cfr. § 6.2 – Allegati NN. 53÷60*); riguardo le difformità rilevate, si preciserà meglio ai paragrafi successivi;

- l'immobile pignorato indicato al Catasto fabbricati con il **sub. 19** p.lla 388 del foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano, ubicato al piano rialzato del fabbricato di Corso Umberto I/via Mario Antonio Alfani (con accesso principale al n. civico 4 di via Mario Antonio Alfani), **in merito alla destinazione d'uso non è del tutto conforme al progetto originario**. Come è stato precisato al paragrafo 6.1, data l'età della costruzione (nel trentennio del 1900), non risultano depositati grafici del fabbricato originario presso l'Area Tecnica del Comune di Pontecagnano Faiano. Per cui, per il confronto è necessario fare riferimento alla planimetria catastale dell'immobile, il cui accatastamento è stato effettuato nell'anno 1994 (*cfr. § 3 – Allegato N. 26*); riguardo le difformità rilevate, si preciserà meglio ai paragrafi successivi;

- il locale soffitta ubicato al piano sottotetto del fabbricato di Corso Umberto I/via Mario Antonio Alfani (con accesso principale al n. civico 4 di via Mario Antonio Alfani) e risultante incluso all'immobile pignorato ubicato al piano rialzato e indicato al Catasto fabbricati con il **sub. 19** p.lla 388 del foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano, **è stato ricavato senza titolo autorizzativo**. Come riferito al punto precedente, per il confronto è necessario fare riferimento alla planimetria catastale dell'immobile, il cui accatastamento è stato effettuato nell'anno 1994 (*cfr. § 3 – Allegato N. 26*); riguardo le difformità rilevate, si preciserà meglio ai paragrafi successivi;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.5.1 Difformità tra lo stato attuale degli immobili (negozi) subb. 1, 2 e 3 p.lla 388 del foglio 7, ubicati al piano stradale del fabbricato di Corso Umberto I nn. civici 140-142-144, così come rilevato dal C.T.U., e quello di cui ai provvedimenti autorizzativi rilasciati

Dai rilievi effettuati nel corso di due sopralluoghi rispettivamente del 15.07.2020 e 16.09.2020 (quest'ultimo solo per controllo di alcune misurazioni – *cfr. Allegati NN. 1-2*), la scrivente ha rilevato delle difformità negli immobili identificati al catasto fabbricati ai **subb. 1, 2 e 3** p.lla 388 del foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano (ubicati al piano stradale del fabbricato di Corso Umberto I rispettivamente nn. civici 140-142-144 e di proprietà del sig. -omissis-), rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali (*cfr. § 3 – Allegati NN. 16-18-20*).

In particolare, queste difformità risultano a seguito di:

- **Sub. 1** p.lla 388 foglio 7: prolungamento, alle spalle dell'attuale bancone di vendita, del tramezzo che divide il servizio igienico (ancora in essere) dal resto del locale commerciale, al fine di creare un retrobottega (con antibagno) utilizzato come deposito; presenza in tutta l'area del retrobottega, antibagno e bagno, di un soppalco (utilizzato come deposito) senza affaccio di altezza pari a circa 2,10 m., realizzato con sottili profilati metallici e getto di calcestruzzo di spessore 10 cm, calpestabile e accessibile dal retrobottega attraverso botola (*cfr. Allegati NN. 16-104*); ciò ha comportato aumento della superficie calpestabile dell'unità immobiliare e modifica opere interne;
- **Subb. 2 e 3** p.lla 388 foglio 7: innalzamento, alle spalle dell'attuale bancone di vendita nel locale commerciale **sub. 2**, di un tramezzo con vano porta che divide

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'area di vendita (ancora in essere) dal resto del locale commerciale, al fine di creare un retrobottega utilizzato come deposito; il servizio igienico risulta spostato nell'ambiente indicato sulla planimetria catastale come ripostiglio, conservando la delimitazione originaria con sottili tramezzi, spostando su lato corto il vano porta e inserendo una scala in ferro removibile che consente l'accesso ad un soppalco (2) calpestabile e di altezza pari a 1,88 m, che si estende in una parte del locale commerciale (utilizzato come deposito) compreso il servizio igienico; altra presenza di soppalco (1) di pari altezza alle spalle dell'attuale bancone (nell'area corrispondente al retrobottega) raggiungibile tramite scala in legno (ubicato nell'area vendita), quindi calpestabile e con affaccio nell'area prevista al ricevimento dei clienti e alla vendita (*cfr. Allegati NN. 18-104*). Anche in questo caso, ciò ha comportato aumento della superficie calpestabile dell'unità immobiliare. Inoltre, dal locale commerciale **sub. 2** (zona deposito) è possibile accedere, tramite un vano porta aperto lungo il muro comune ai due immobili, direttamente al locale commerciale identificato al catasto come **sub. 3** (avente accesso principale dal marciapiede di Corso Umberto I), comportando la fusione (accorpamento) dei due immobili andando a costituire un'unica unità immobiliare, nonché una modifica della distribuzione interna (senza variazione della destinazione urbanistica) (*cfr. Allegati NN. 18-20-104*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.5.2 Difformità tra lo stato attuale dell'immobile sub. 13, p.lla 388 del foglio 7, ubicato al piano secondo del fabbricato di Corso Umberto I/via Mario Antonio Alfani n. civico 4, così come rilevato dal C.T.U., e quello di cui ai provvedimenti autorizzativi rilasciati

Dai rilievi effettuati nel corso di due sopralluoghi rispettivamente del 04.08.2021 e 16.09.2021 (*cfr. Allegati NN. 5-6*), la scrivente ha rilevato delle difformità nell'immobile identificato al catasto fabbricati al **sub. 13**, p.lla 388 del foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano (ubicato al piano secondo del fabbricato di Corso Umberto I/via Mario Antonio Alfani n. civico 4 e di proprietà del sig. -omissis- Mario), rispetto a quanto descritto nelle relazioni tecniche e riportato nei grafici dei vari titoli autorizzativi (nello specifico come riportato nella Concessione Edilizia n. 2/78 del 07.01.1978, Variante alla L.E. n. 27/76 del 09.04.1976) (*cfr. §§ 6.2.1 e 6.2.2 – Allegati NN. 53÷60-105*).

In particolare, queste difformità risultano a seguito di:

- spostamento di una parte di tompagno nord (con vetrata) in prossimità dell'angolo est a chiusura dell'abitazione in corrispondenza dell'attuale soggiorno/studio, così come indicato nell'elaborato grafico allegato alla L.E. n. 27/76 del 09.04.1976 e alla Variante C.E. n. 2/78 del 07.01.1978, accorpando parte del terrazzo esterno e comportando una modifica della distribuzione interna, aumento di superficie e volume (ampliamento) e trasformazione del terrazzo da superficie accessoria non residenziale a superficie abitativa (cambio di destinazione d'uso); nonché modifica del prospetto nord inserendo un'unica ampia vetrata a nastro nell'ambiente indicato soggiorno/studio in luogo di una finestra e di un balcone e modifica del prospetto est inserendo sempre nello stesso ambiente una vetrata in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

corrispondenza dell'angolo nord-est (*cfr. §§ 6.2.1 e 6.2.2 – Allegati NN. 53÷60-105*);

- diversa distribuzione interna (modifica opere interne) dell'intero immobile, senza comportare una sostanziale modifica dei prospetti e, per il l resto, senza comportare aumento di superficie utile abitativa e volume (*cfr. §§ 6.2.1 e 6.2.2 – Allegati NN. 53÷60-105*).

6.5.3 Difformità tra lo stato attuale dell'immobile sub. 19, p.lla 388 del foglio 7, ubicato al piano rialzato del fabbricato di Corso Umberto I/via Mario Antonio Alfani n. civico 4, così come rilevato dal C.T.U., e quello di cui ai provvedimenti autorizzativi rilasciati

Dai rilievi effettuati nel corso del sopralluogo del 16.07.2021 (*cfr. Allegato N. 4*), la scrivente ha rilevato delle difformità nell'immobile identificato al catasto fabbricati al **sub. 19** p.lla 388 del foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano (ubicato al piano rialzato del fabbricato di via Mario Antonio Alfani n. civico 4 e di proprietà del sig. -omissis- Mario), rispetto a quanto riportato nella planimetrie catastale (*cfr. § 3 – Allegato N. 26*).

In particolare, queste difformità risultano a seguito di:

- cambio di destinazione d'uso in studio privato/ufficio e segreteria per attività politica dell'unità immobiliare destinata in origine ad abitazione, senza modifica di opere interne, senza modifica della superficie e della volumetria originaria (*cfr. § 6.2*);
- altezza del servizio igienico inferiore al limite consentito;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.5.4 Difformità tra lo stato attuale del locale soffitta ubicato al piano sottotetto e incluso all'immobile sub. 19 p.lla 388 del foglio 7, così come rilevato dal C.T.U., e quello di cui ai provvedimenti autorizzativi rilasciati

Dai rilievi effettuati nel corso del sopralluogo del 29.07.2022 (*cfr. Allegato N. 7*), la scrivente ha rilevato delle difformità nel locale soffitta incluso all'immobile pignorato e identificato al catasto fabbricati al sub. 19 p.lla 388 del foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano e di proprietà del sig. -omissis-. Tale locale soffitta è ubicato al piano sottotetto del fabbricato di Corso Umberto I/via Mario Antonio Alfani n. civico 4 (*cfr. § 3 – Allegati NN. 16-18-20*).

In particolare, queste difformità risultano a seguito di:

- innalzamento fin sotto al tetto di copertura (allo stato grezzo) di tramezzi divisori individuando in tal maniera l'ingombro del locale soffitta di esclusiva proprietà e pertinenza dell'immobile pignorato sub. 19 p.lla 388 del foglio 7 (così come di fatto risulta accatastato), comportando un intervento di frazionamento dell'intero piano sottotetto del fabbricato (*cfr. §§ 6.2.1 e 6.2.2 – Allegati NN. 53÷60-106*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.6 Inquadramento delle difformità rilevate tra lo stato attuale degli immobili (negozi) subb. 1, 2 e 3 p.lla 388 del foglio 7, ubicati al piano stradale del fabbricato di Corso Umberto I nn. civici 140-142-144, e quello di cui ai provvedimenti autorizzativi rilasciati e valutazione di un'eventuale sanatoria

In virtù di quanto precisato ai *§§ 6.1-6.3.1-6.3.2-6.3.3*, per le difformità elencate al *§ 6.5.1* non risultano depositati dei titoli autorizzativi presso l'Area Tecnica del Comune di Pontecagnano Faiano (DIA, SCIA, Permessi di Costruire, richieste di Sanatoria, ecc. – la ricerca è stata effettuata per il nominativo di -omissis-).

Pertanto, **i suddetti interventi sono stati realizzati senza alcun provvedimento autorizzativo**.

Dai sopralluoghi effettuati e dall'analisi dello stato dei luoghi, è stato possibile definire quanto segue in merito alla regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili pignorati identificati al Catasto fabbricati ai **subb. 1, 2 e 3** p.lla 388 del foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano.

Come evidenziato al paragrafo 6.5.1, nel corso dei sopralluoghi effettuati dalla scrivente sono state rilevate delle difformità nell'immobile pignorato **sub.1** p.lla 388 foglio 7, consistenti nel prolungamento del tramezzo del bagno al fine di creare uno spazio utilizzato come retrobottega con antibagno e soppalco esteso a tutta l'area del predetto retrobottega incluso l'antibagno e il bagno.

Ciò ha comportato le seguenti tipologie di abuso: **modifica di opere interne con aumento di superficie calpestabile**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per capire quale dovesse essere il provvedimento autorizzativo da richiedere per le difformità rilevate e soprattutto per verificare la loro eventuale sanatoria, bisognerebbe innanzitutto capire quale sia stato l'anno di realizzazione delle stesse.

A tal proposito è stato già precisato ai *§§ 6.1* e *6.5* che data l'età della costruzione (nel trentennio del 1900), non risultano depositati grafici del fabbricato originario presso l'Area Tecnica del Comune di Pontecagnano Faiano. Per cui, per il confronto è stato necessario fare riferimento alle planimetrie catastali dei locali, il cui accatastamento è stato effettuato in data 02.04.1990 (*cfr. § 3 – Allegato N. 16*). Per cui, si presume che gli abusi siano stati realizzati dopo l'anno 1990 quando risultava già vigente il P.R.G..

Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico sull'Edilizia), così come modificato dal D. Lgs. n. 76/2020 (c.d. Decreto Semplificazioni) convertito in L. n. 120/2020, nonché ai sensi dell'art. 2 del Regolamento Edilizio Comunale di Pontecagnano Faiano n. 29 del 18.05.2009, sono considerati interventi di "ristrutturazione edilizia " "*...quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il rispristino o la sostituzione di alcun elementi costitutivi dell'edificio; l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti [...]; E' consentito l'aumento di superficie utile [...] L'intervento di ristrutturazione edilizia è soggetto a Permesso di Costruire o DIA* [attuale SCIA]" (*cfr. Allegato N. 48*).

Nel caso in esame, è avvenuto aumento di superficie (senza comportare un incremento del carico urbanistico) del locale commerciale pignorato **sub. 1** p.lla 388 del foglio 7 (*cfr. § 6.5.1*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per cui, le difformità prima evidenziate e nel complesso, vanno inquadrate nella seguente tipologia di intervento: **ristrutturazione edilizia**. Quindi, tali interventi non potevano essere effettuati richiedendo una semplice autorizzazione.

Infatti, l'art. 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. n. 380/2001, riporta tra gli interventi subordinati a permesso di costruire gli interventi di ristrutturazione edilizia. Ma al tempo stesso, l'art. 23, comma 1 sempre del D.P.R. n. 380/01 precisa che "...*in alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio di attività: a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c)*...".

Quindi, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 nonché dell'art. 2 del Regolamento Edilizio Comunale di Pontecagnano Faiano n. 29 del 18.05.2009, la realizzazione di opere interne, comportante tra l'altro un aumento di superficie senza aumento del carico urbanistico, può essere soggetta sia a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) sia al rilascio di Permesso a Costruire.

In riferimento alla **sanatoria** di tale tipologia di abuso (ristrutturazione edilizia), l'**art. 36 del D.P.R. n. 380/2001** riporta al comma 1: "*In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso [...] il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, **possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento di presentazione della domanda***...", quindi, si deve valutare se le opere sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti in entrambi i momenti.

Come già precisato al *§ 6.1*, al momento dell'illecito (dopo l'anno 1990), nel Comune di Pontecagnano Faiano era già vigente (come all'attualità) il P.R.G. e l'intero

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fabbricato ove è ubicato l'immobile pignorato in questione, ricade in "**Zona omogenea B3**" (*cfr. § 6.1 – Allegati NN. 49a-49b-49c*).

L'art. 4 delle N.T.A. allegate al P.R.G. vigente sia all'epoca degli abusi che all'attualità precisa che in questa zona: "*...sono previsti interventi di [...] ristrutturazione...*" (*cfr. Allegato N. 50*).

Inoltre, l'art. 61 del R.E. Comunale n. 29 del 18.05.2009 così recita: "*...sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A...*" e "*…la parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio...*", dove per locali di categoria A2 sono compresi "negozi di vendita" ai sensi dell'art. 58 sempre del R.E. Comunale (*cfr. Allegato N. 48*). A seguire poi, l'art. 61 del R.E. Comunale stabilisce che "*...nei locali di categoria A [...] sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari al 40% del locale stesso, con altezza minima netta di m. 2.00 sia la di sotto che al di sopra del soppalco...*" (*cfr. Allegato N. 48*).

In virtù di ciò, dai rilievi effettuati nel corso dei vari sopralluoghi e dai calcoli eseguiti, la scrivente ha rilevato che **allo stato attuale la superficie del soppalco risulta inferiore al 40% del locale stesso e inoltre sono rispettate le altezze minime di m. 2,00 sia al di sotto che al di sopra del soppalco**.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, poiché ai sensi dell'art. 36, comma 1del D.P.R. n. 380/2001 **sussiste la doppia conformità**, si ritiene l'intervento di ristrutturazione edilizia **SANABILE ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 in quanto conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione della stessa, sia all'attualità**.

Inoltre, come già precisato, tali interventi possono essere realizzati anche con il regime della S.C.I.A. e quindi **SANATI ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Poiché gli interventi interni sono di media/lieve entità, questi non hanno determinato alcuna variazione del valore dell'immobile, per cui si dovrà considerare **la sanzione pecuniaria per la sanatoria pari a 1.000 €**, **così da rendere l'immobile conforme alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente all'attualità**. Si precisa che occorrerà aggiungere le spese relative alle operazioni di accatastamento del soppalco attraverso il DOCFA e le spese del tecnico.

Come evidenziato al paragrafo 6.5.1, nel corso dei sopralluoghi effettuati dalla scrivente sono state rilevate delle difformità negli immobili pignorati **subb. 2** e **3** p.lla 388 foglio 7, consistenti nella realizzazione nell'immobile **sub. 2** di due soppalchi praticabili raggiungibili rispettivamente con una scala in legno e una scala in ferro, di cui un soppalco (1) esteso a tutta l'area del retrobottega con affaccio nell'area prevista al ricevimento clienti e alla vendita, e un soppalco (2) esteso nell'ambiente adiacente utilizzato come deposito; innalzamento di un tramezzo con vano porta che divide l'area destinata alla clientela dal retrobottega utilizzato come deposito; uno spostamento del bagno nell'ambiente definito nella planimetria catastale come ripostiglio; nonché fusione (accorpamento) dello stesso immobile **sub. 2** con l'immobile **sub. 3,** andando così a costituire un'unica unità immobiliare senza cambio di destinazione d'uso.

Ciò ha comportato le seguenti tipologie di abuso: **fusione (accorpamento) con modifica di opere interne e aumento di superficie calpestabile**.

Anche in questo caso, per capire quale dovesse essere il provvedimento autorizzativo da richiedere per le difformità rilevate e soprattutto per verificare la loro eventuale sanatoria, bisognerebbe innanzitutto capire quale sia stato l'anno di realizzazione delle stesse.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Già è stato precisato ai *§§ 6.1* e *6.5* che, data l'età della costruzione (nel trentennio del 1900), non risultano depositati grafici del fabbricato originario presso l'Area Tecnica del Comune di Pontecagnano Faiano. Per cui, anche in tal caso per il confronto è stato necessario fare riferimento alle planimetrie catastali dei locali, il cui accatastamento è stato effettuato in data 02.04.1990 (*cfr. § 3 – Allegati NN. 18-20*). Per cui, si presume che gli abusi siano stati realizzati dopo l'anno 1990 quando risultava già vigente il P.R.G..

In merito alla difformità relativa all'**aumento di superficie calpestabile** creatasi a seguito della realizzazione dei due soppalchi (1) e (2) nell'immobile pignorato **sub. 2**, dal punto di vista della normativa urbanistica si conferma quanto già ampiamente esposto in riferimento alla medesima difformità realizzata nel sub. 1. Per cui, al fine di verificare la possibilità di **sanare** tale tipologia di abuso (che rientra negli interventi di ristrutturazione edilizia) ai dell'**art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 (doppia conformità)**, la scrivente ha rilevato, a seguito dei rilievi effettuati nel corso dei vari sopralluoghi e dei calcoli eseguiti, che **allo stato attuale la superficie totale dei due soppalchi risulta superiore al 40% del locale stesso e inoltre non sono rispettate le altezze minime di m. 2,00 sia al di sotto che al di sopra del soppalco**.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, poiché ai sensi dell'art. 36, comma 1del D.P.R. n. 380/2001 **non sussiste la doppia conformità**, si ritiene l'intervento di ristrutturazione edilizia **NON SANABILE ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 in quanto non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione della stessa, sia all'attualità**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ai fini della stima, al valore di mercato complessivo dell'immobile pignorato si dovrà **detrarre il costo necessario alla demolizione dei due soppalchi (1) e (2) e al ripristino dello stato dei luoghi**, così da rendere **l'immobile sub. 2 conforme alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente all'attualità**.

In merito alla difformità relativa alla **fusione (accorpamento) dei due immobili subb. 2 e 3 con modifica di opere interne** creatasi a seguito dell'apertura di un vano porta lungo il muro comune ai due immobili, anche in questo caso e in virtù di quanto sopra esposto, si può presumere che tali abusi (come lo spostamento del bagno) siano stati realizzati dopo l'anno 1990 quando risultava già vigente, come all'attualità, il P.R.G.. Come già precisato, l'art. 4 delle N.T.A. allegate al P.R.G. vigente sia all'epoca degli abusi che all'attualità precisa che in questa zona omogenea **B3**: "*...sono previsti interventi di [...] ristrutturazione...*" (*cfr. Allegato N. 50*).

Inoltre, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico sull'Edilizia), così come modificato dal D. Lgs. n. 76/2020 (c.d. Decreto Semplificazioni) convertito in L. n. 120/2020, nonché ai sensi dell'art. 2 del Regolamento Edilizio Comunale di Pontecagnano Faiano n. 29 del 18.05.2009, sono considerati interventi di "manutenzione straordinaria" "*...le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso...".

Nel caso in esame, è avvenuto accorpamento delle due unità immobiliari **subb. 2** e **3** p.lla 388 del foglio 7 senza comportare aumento della volumetria complessiva e modifica della originaria destinazione d'uso (*cfr. § 6.4.1*).

Per cui, le difformità prima evidenziate vanno inquadrate nella seguente tipologia di intervento: **manutenzione straordinaria**.

Ai sensi dell'art. 22, comma 1, lettera a) nonché sempre ai sensi dell'art. 2 del Regolamento Edilizio Comunale di Pontecagnano Faiano n. 29 del 18.05.2009, "...*sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività [...]: a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b)*...".

In virtù di ciò, tali interventi difformi possono essere **SANATI ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001**, e poiché risultano di media/lieve entità, questi non hanno determinato alcuna variazione del valore dei due immobili, per cui si dovrà considerare **la sanzione pecuniaria per la sanatoria pari a 1.000 €**, **così da rendere entrambi gli immobili conformi alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente all'attualità**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.7 Inquadramento delle difformità rilevate tra lo stato attuale dell'immobile (abitazione) sub. 13 p.lla 388 del foglio 7, ubicato al piano secondo del fabbricato di via Mario Antonio Alfani n. civico 4, e quello di cui ai provvedimenti autorizzativi rilasciati e valutazione di un'eventuale sanatoria

In virtù di quanto precisato al *§ 6.2*, per le difformità elencate al *§ 6.5.2* non risultano depositati altri titoli autorizzativi presso l'Area Tecnica del Comune di Pontecagnano Faiano (DIA, SCIA, Permessi di Costruire, richieste di Sanatoria, ecc. – la ricerca è stata effettuata per il nominativo di -omissis-).

Pertanto, **i suddetti interventi sono stati realizzati senza alcun provvedimento autorizzativo**.

Dai sopralluoghi effettuati e dall'analisi dello stato dei luoghi, è stato possibile definire quanto segue in merito alla regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile pignorato identificato al Catasto fabbricati al **sub. 13** p.lla 388 del foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano.

Come evidenziato al paragrafo 6.5.2, nel corso dei sopralluoghi effettuati dalla scrivente sono state rilevate delle difformità nell'immobile pignorato **sub.13** p.lla 388 foglio 7, consistenti nella modifica della distribuzione interna (senza sostanziale variazione delle rispettive funzioni) attraverso l'accorpamento di parte del terrazzo esterno coperto con affaccio su Corso Umberto I (spostando verso l'esterno il tompagno nord con vetrate a nastro) con conseguente aumento di superficie e volume (ampliamento) e trasformazione del terrazzo da superficie accessoria non residenziale a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

superficie abitativa (cambio di destinazione d'uso), nonché modifica del prospetto nord ed est in corrispondenza dell'angolo nord-est dell'ambiente soggiorno/studio.

Per cui, nell'immobile identificato al catasto fabbricati al **sub. 13**, p.lla 388 del foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano (ubicato al piano secondo del fabbricato di via Mario Antonio Alfani n. 4 e di proprietà del sig. -omissis-), si sono rilevate delle difformità che hanno comportato le seguenti tipologie di abuso: **modifica di opere interne, ampliamento comportante aumento di superficie e volume con parziale cambiamento di destinazione d'uso (da terrazzo esterno a soggiorno/studio) e modifica dei prospetti**.

Per capire quale dovesse essere il provvedimento autorizzativo da richiedere per le difformità rilevate e soprattutto per verificare la loro eventuale sanatoria, bisognerebbe innanzitutto capire quale sia stato l'anno di realizzazione delle stesse.

A tal proposito, è stato già precisato ai *§§ 6.2.1* e *6.2.2* che l'immobile consistente in abitazione e ubicato al piano secondo del fabbricato di via Mario Antonio Alfani n. 4 è stato realizzato tra l'anno 1976 e l'anno 1978. Per cui, per il confronto è stato necessario fare riferimento anche alla planimetria catastale dell'immobile, il cui accatastamento è stato effettuato in data 10.03.1986 (*cfr. § 3 – Allegato N. 28*), ove risulta già la diversa distribuzione interna (senza una sostanziale modifica dei prospetti) come all'attualità rispetto a quanto autorizzato con la C.E. n. 2/78 del 07.01.1978 (variante alla L.E. n. 27/76 del 09.04.1976), mentre non risulta l'ampliamento avvenuto attraverso l'accorpamento del terrazzo esterno in corrispondenza dell'angolo nord-est e comportante aumento di superficie, volume e modifica dei prospetti. In virtù di ciò, si presume che per quanto riguarda la diversa distribuzione interna (modifica opere

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

interne) l'abuso sia stato realizzato dopo il 1978 e comunque entro il 1986, quando lo strumento urbanistico vigente era il P.d.F. e poi veniva adottato e approvato il P.R.G. (*cfr. § 6.1*); invece, per quanto riguarda l'intervento consistente nell'accorpamento del terrazzo esterno in corrispondenza dell'angolo nord-est e comportante aumento di superficie, volume e modifica dei prospetti, tale abuso sia stato eseguito a partire dall'anno 1986, quando risultava già vigente, come all'attualità, il P.R.G. (*cfr. § 6.1*).

In merito alla difformità relativa alla **modifica di opere interne**, l'art. 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico sull'Edilizia), così come modificato dal D. Lgs. n. 76/2020 (c.d. Decreto Semplificazioni) convertito in L. n. 120/2020, nonché ai sensi dell'art. 2 del Regolamento Edilizio Comunale di Pontecagnano Faiano n. 29 del 18.05.2009, sono considerati interventi di "manutenzione straordinaria" "*…le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico […] Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42…*".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel caso in esame, è avvenuta appunto una diversa distribuzione interna senza alterare la volumetria, senza modificare la originaria destinazione d'uso, ossia quella abitativa, e senza modificare in modo sostanziale i prospetti del fabbricato (*cfr. § 6.5.2*).

Per cui, le difformità prima evidenziate e nel complesso, vanno inquadrate nella seguente tipologia di intervento: **manutenzione straordinaria**. All'epoca dell'abuso, tali interventi potevano essere effettuati richiedendo una semplice autorizzazione ai sensi dell'art. 48 della legge n. 457/78 oppure con semplice comunicazione ai sensi dell'art. 26 della legge n. 47/85 (successivamente D.I.A. e poi C.I.L.A. nonché S.C.I.A.).

Come già precisato al *§ 6.1*, al momento dell'illecito (dall'anno 1978 all'anno 1986), nel Comune di Pontecagnano Faiano era già vigente (come all'attualità) il P.R.G. e l'intero fabbricato ove è ubicato l'immobile pignorato in questione, ricade in "**Zona omogenea B3**" (*cfr. § 6.1 – Allegati NN. 49a-49b-49c*). Prima era vigente il P.d.F. e l'intero fabbricato ove è ubicato l'immobile pignorato in questione, ricadeva in "Zona omogenea B" di Completamento. L'art. 4 delle N.T.A. allegate al P.R.G. vigente sia all'epoca degli abusi che all'attualità (che da informazioni assunte presso l'Area Tecnica del Comune di Pontecagnano Faiano ricalca in linee generali quelle del P.d.F.) precisa che in questa zona: "...*sono previsti interventi di [...] ristrutturazione*..." (*cfr. Allegato N. 50*).

Per cui, alla luce di tutto ciò, riguardo le difformità relative alla **modifica di opere interne**, in quanto classificabili come interventi di manutenzione straordinaria dagli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Pontecagnano Faiano sia all'epoca dell'abuso che all'attualità, ai sensi dell'art. 22, comma 1 del D.P.R. n. 380/01, tali interventi possono essere realizzati con il regime della S.C.I.A. e quindi **SANATI ai**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001. Inoltre, poiché le modifiche non hanno determinato alcuna variazione del valore dell'immobile, si dovrà considerare **la sanzione pecuniaria per la sanatoria pari a 1.000 €**, **così da rendere l'immobile conforme alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente all'attualità**.

In merito alle difformità relative all'**ampliamento comportante aumento di superficie e volume con cambiamento di destinazione d'uso (da terrazzo esterno a soggiorno/studio) e modifica dei prospetti**, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico sull'Edilizia), così come modificato dal D. Lgs. n. 76/2020 (c.d. Decreto Semplificazioni) convertito in L. n. 120/2020, come già precisato sopra, sono considerati interventi di "manutenzione straordinaria" "*...le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitarie e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico...*".

Nel caso in esame, è avvenuto cambio di destinazione d'uso (senza comportare un incremento del carico urbanistico) di una parte del terrazzo in soggiorno/studio con aumento di superficie e volume (*cfr. § 6.4.2*).

L'art. 3, comma 1, lettera e) e e.1) del T.U. D.P.R. 380/2001, riconduce nell'ambito degli "interventi di nuova costruzione" "*...quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio...*" e in particolare "*...la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente...*".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per cui, le difformità prima evidenziate e nel complesso, vanno inquadrate nella seguente tipologia di intervento: **nuova costruzione**.

Alla luce di quanto esposto sopra, l'art. 10, comma 1 del D.P.R. n. 308/01 e successive modifiche ed integrazioni (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) così recita: "*...Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire: a) gli interventi di nuova costruzione...*".

Pertanto, in riferimento alla **sanatoria** di tale tipologia di abuso (nuova costruzione), l'**art. 36 del D.P.R. n. 380/2001** riporta al comma 1: "*In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso [...] il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile,* ***possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento di presentazione della domanda****...*"; quindi, si deve valutare se le opere sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti in entrambi i momenti.

Come già precisato al *§ 6.1*, al momento dell'illecito (a partire dall'anno 1986), nel Comune di Pontecagnano Faiano era vigente, come all'attualità, il P.R.G. e l'intero fabbricato ove è ubicato l'immobile pignorato in questione, ricadeva (come ricade all'attualità) in "**Zona omogenea B3**" soggetta anche a Piano di Recupero (*cfr. § 6.1– Allegati NN. 49a-49b-49c*).

In virtù di ciò, l'art. 4 delle N.T.A. allegate al P.R.G. vigente sia all'epoca degli abusi che all'attualità precisa che in questa zona: "*...sono previsti interventi di [...] ristrutturazione...*" (*cfr. Allegato N. 50*). Secondo l'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico sull'Edilizia), così come modificato dal D. Lgs. n.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

76/2020 (c.d. Decreto Semplificazioni) convertito in L. n. 120/2020, così come già precisato sono considerati interventi di "ristrutturazione edilizia" "*...gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti [...] L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana...*".

Ai sensi dell'art. 2 del Regolamento Edilizio Comunale di Pontecagnano Faiano n. 29 del 18.05.2009, risulta che per gli interventi di ristrutturazione "*...è consentito l'aumento di superficie utile...*" **escludendo quindi aumenti di volumetria** (*cfr. Allegato N. 48*). Poiché le norme urbanistiche comunali vengono ritenute sempre più restrittive rispetto a quelle nazionali, ai sensi ai sensi dell'art. 36, comma 1del D.P.R. n. 380/2001 **non sussiste la doppia conformità**, per cui si ritiene l'**intervento di ampliamento comportante aumento di superficie e volume con cambiamento di destinazione d'uso (da terrazzo esterno a soggiorno/studio) e modifica dei prospetti, NON SANABILE ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 in quanto non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione della stessa, sia all'attualità**. Pertanto, ai fini della stima, al valore di mercato complessivo dell'immobile pignorato si dovrà **detrarre il costo necessario alla demolizione di tale ampliamento e al ripristino dello stato dei luoghi**, così da rendere **l'immobile conforme alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente all'attualità**. (*cfr. § 6.2.1 e 6.2.2 - Allegati NN. 53÷60*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.8 Inquadramento delle difformità rilevate tra lo stato attuale dell'immobile (uffici/studio privato) sub. 19 p.lla 388 del foglio 7, ubicato al piano rialzato del fabbricato di via Mario Antonio Alfani n. civico 4, e quello di cui ai provvedimenti autorizzativi rilasciati e valutazione di un'eventuale sanatoria

In virtù di quanto precisato al *§ 6.1*, per le difformità elencate al *§ 6.5.3* non risultano depositati altri titoli autorizzativi presso l'Area Tecnica del Comune di Pontecagnano Faiano (DIA, SCIA, Permessi di Costruire, richieste di Sanatoria, ecc. – la ricerca è stata effettuata per il nominativo di -omissis-).

Pertanto, **i suddetti interventi sono stati realizzati senza alcun provvedimento autorizzativo**.

Dai sopralluoghi effettuati e dall'analisi dello stato dei luoghi, è stato possibile definire quanto segue in merito alla regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile pignorato identificato al Catasto fabbricati al **sub. 19** p.lla 388 del foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano.

Come evidenziato al paragrafo 6.5.3, nel corso del sopralluogo effettuato dalla scrivente sono state rilevate delle difformità nell'immobile pignorato **sub.19** p.lla 388 foglio 7, consistenti nel cambio di destinazione d'uso in studio privato/ufficio e segreteria per attività politica dell'unità immobiliare destinata in origine ad abitazione, senza modifica di opere interne, senza modifica della superficie e della volumetria originaria (*cfr. § 6.1- Allegati NN. 26-104*).

Per cui, nell'immobile identificato al catasto fabbricati al **sub. 19**, p.lla 388 del foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano (ubicato al piano rialzato del fabbricato di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

via Mario Antonio Alfani n. 4 e di proprietà del sig. -omissis-), si sono rilevate delle difformità che ha comportato la seguente tipologia di abuso: **cambio di destinazione d'uso**.

Per capire quale dovesse essere il provvedimento autorizzativo da richiedere per le difformità rilevate e soprattutto per verificare la loro eventuale sanatoria, bisognerebbe innanzitutto capire quale sia stato l'anno di realizzazione delle stesse.

A tal proposito è stato già precisato ai *§§ 6.1* e *6.5* che data l'età della costruzione (nel trentennio del 1900), non risultano depositati grafici del fabbricato originario presso l'Area Tecnica del Comune di Pontecagnano Faiano. Per cui, per il confronto è stato necessario fare riferimento alla planimetria catastale dell'immobile, il cui accatastamento è stato effettuato in data 30.09.1994 (*cfr. § 3 – Allegato N. 26*). Pertanto, si presume che l'abuso sia stati realizzato al massimo nell'anno 1994 quando risultava già vigente il P.R.G.. Inoltre, come è noto, l'attività politica del sig. -omissis- era già in atto a partire dal 1985 fino a tutto il 2006 (*cfr. § 6.1*).

Come già precisato, l'art. 4 delle N.T.A. allegate al P.R.G. vigente sia all'epoca degli abusi che all'attualità precisa che in questa zona omogenea **B3**: "*...sono previsti interventi di [...] ristrutturazione...*" soggetta anche a Piano di Recupero (*cfr. § 6.1– Allegati NN. 49a-49b-49c-50*).

Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico sull'Edilizia), così come modificato dal D. Lgs. n. 76/2020 (c.d. Decreto Semplificazioni) convertito in L. n. 120/2020, sono considerati interventi di "manutenzione straordinaria" "*...le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

servizi igienico-sanitarie e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico…". Nel caso in esame, è avvenuto cambio di destinazione d'uso dell'immobile senza incremento del carico urbanistico, per cui tali interventi sono da considerare, sempre ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. n. 380/2001, interventi di **ristrutturazione edilizia**. Quindi, tali interventi non potevano essere effettuati richiedendo una semplice autorizzazione.

A conferma di ciò, l'art. 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. n. 380/2001, riporta tra gli interventi subordinati a permesso di costruire gli interventi di ristrutturazione edilizia che, tra l'altro: "*…comportino mutamenti della destinazione d'uso…*", come nel caso specifico.

Inoltre, l'art. 4, lettera m) del R.E. Comunale n. 29 del 18.05.2009 stabilisce che sono soggette a Permesso di Costruire: "*…modifiche di destinazione d'uso di edifici o parti di essi…*", come è avvenuto in tal caso.

Ma al tempo stesso, l'art. 23, comma 1 sempre del D.P.R. n. 380/01 precisa che "*…in alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio di attività: a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c)…*".

Quindi, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 nonché dell'art. 2 del Regolamento Edilizio Comunale di Pontecagnano Faiano n. 29 del 18.05.2009, il cambio di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico, può essere soggetto sia a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) sia al rilascio di Permesso a Costruire.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In riferimento alla **sanatoria** di tale tipologia di abuso (ristrutturazione edilizia), l'**art. 36 del D.P.R. n. 380/2001** riporta al comma 1: "*In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso […] il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile,* ***possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento di presentazione della domanda***…"; quindi, si deve valutare se le opere sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti in entrambi i momenti.

Come già precisato al *§ 6.1*, al momento dell'illecito (dopo l'anno 1985), nel Comune di Pontecagnano Faiano era già vigente (come all'attualità) il P.R.G..

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, poiché ai sensi dell'art. 36, comma 1del D.P.R. n. 380/2001 **sussiste la doppia conformità**, si ritiene l'intervento di ristrutturazione edilizia **SANABILE ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 in quanto conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione della stessa, sia all'attualità**.

Inoltre, come già precisato, tali interventi possono essere realizzati anche con il regime della S.C.I.A. e quindi **SANATI ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001**. Poiché gli interventi interni sono di media/lieve entità (in quanto non sono state eseguite modifiche di opere interne con aumento di superficie e volume e tanto meno aumento del carico urbanistico), per cui si dovrà considerare **la sanzione pecuniaria per la sanatoria pari a 1.000 €**, **così da rendere l'immobile conforme alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente all'attualità**.

In merito, all'**altezza interna utile del bagno esterno** e facente parte dell'immobile pignorato sub. 19, da precisare che essendo pari a 2,05 m, **risulta**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

incongruente con l'attuale destinazione. Infatti, nella prassi ordinaria per ambienti in muratura adibiti ad ufficio, si fa riferimento all'art. 1 del D.M. della Sanità del 05.07.1975 a modifica delle Istruzioni Ministeriali del 20.06.1896 e succ., il quale stabilisce che "*L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione* [assimilabile anche ad ufficio in quanto sono ambienti in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone] *è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli…*", per cui a conferma di quanto già affermato, l'**altezza utile del bagno dell'immobile sub. 19 adibito a studio/segreteria è inferiore al limite consentito**. Per cui, **nella stima dell'immobile predetto non verrà computata la superficie relativa al servizio igienico**.

6.9 Inquadramento delle difformità rilevate tra lo stato attuale del locale soffitta incluso al sub. 19 p.lla 388 del foglio 7, ubicato al piano sottotetto del fabbricato di via Mario Antonio Alfani n. civico 4, e quello di cui ai provvedimenti autorizzativi rilasciati e valutazione di un'eventuale sanatoria

In virtù di quanto precisato al *§ 6.1*, per le difformità elencate al *§ 6.5.4* non risultano depositati altri titoli autorizzativi presso l'Area Tecnica del Comune di Pontecagnano Faiano (DIA, SCIA, Permessi di Costruire, richieste di Sanatoria, ecc. – la ricerca è stata effettuata per il nominativo di -omissis-).

Pertanto, **i suddetti interventi sono stati realizzati senza alcun provvedimento autorizzativo**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dai sopralluoghi effettuati e dall'analisi dello stato dei luoghi, è stato possibile definire quanto segue in merito alla regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile pignorato consistente in un locale soffitta e incluso all'immobile pignorato e identificato al Catasto fabbricati al **sub. 19** p.lla 388 del foglio 7 del Comune di Pontecagnano Faiano.

Come evidenziato al paragrafo 6.5.4, nel corso dei sopralluoghi effettuati dalla scrivente sono state rilevate delle difformità nel locale soffitta incluso all'immobile pignorato e identificato al Catasto fabbricati al **sub. 19** p.lla 388 del foglio 7, consistenti nell'innalzamento fin sotto al tetto di copertura (allo stato grezzo) di tramezzi divisori, comportando in tal maniera un intervento di frazionamento dell'intero piano sottotetto del fabbricato (*cfr. §§ 6.2.1 e 6.2.2 – Allegati N. 26-55-58-106*).

Ciò ha comportato le seguenti tipologie di abuso: **frazionamento con modifica di opere interne**.

Per capire quale dovesse essere il provvedimento autorizzativo da richiedere per le difformità rilevate e soprattutto per verificare la loro eventuale sanatoria, bisognerebbe innanzitutto capire quale sia stato l'anno di realizzazione delle stesse.

A tal proposito è stato già precisato ai *§§ 6.1* e *6.5* che data l'età della costruzione (nel trentennio del 1900), non risultano depositati grafici del fabbricato originario presso l'Area Tecnica del Comune di Pontecagnano Faiano. Per cui, per il confronto è stato necessario fare riferimento alla planimetria catastale dell'immobile, il cui accatastamento è stato effettuato in data 30.09.1994 (*cfr. § 3 – Allegato N. 26*). Per cui, si presume che gli abusi siano stati realizzati al massimo nell'anno 1994 quando risultava già vigente il P.R.G..

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Come già precisato, l'art. 4 delle N.T.A. allegate al P.R.G. vigente sia all'epoca degli abusi che all'attualità precisa che in questa zona omogenea **B3**: "*...sono previsti interventi di [...] ristrutturazione...*" (*cfr. Allegato N. 50*).

Inoltre, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico sull'Edilizia), così come modificato dal D. Lgs. n. 76/2020 (c.d. Decreto Semplificazioni) convertito in L. n. 120/2020, nonché ai sensi dell'art. 2 del Regolamento Edilizio Comunale di Pontecagnano Faiano n. 29 del 18.05.2009, sono considerati interventi di "manutenzione straordinaria" "*...le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso...*".

Nel caso in esame, è avvenuto frazionamento del piano sottotetto senza comportare aumento della volumetria complessiva e modifica della originaria destinazione d'uso (*cfr. §§ 6.4.1 e 6.4.2*).

Per cui, le difformità prima evidenziate vanno inquadrate nella seguente tipologia di intervento: **manutenzione straordinaria**.

Ai sensi dell'art. 22, comma 1, lettera a) nonché sempre ai sensi dell'art. 2 del Regolamento Edilizio Comunale di Pontecagnano Faiano n. 29 del 18.05.2009, "*...sono*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività […]: a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b)…".

In virtù di ciò, tali interventi difformi possono essere **SANATI ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001**, e poiché risultano di media/lieve entità, questi non hanno determinato alcuna variazione del valore dei due immobili, per cui si dovrà considerare **la sanzione pecuniaria per la sanatoria pari a 1.000 €**, **così da rendere il locale soffitta di pertinenza all'immobile pignorato sub. 19 conforme alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente all'attualità**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7. Note in merito al criterio utilizzato per la stima degli immobili pignorati

L'**Estimo** è stata definita come la disciplina che "*insegna ad individuare una metodologia atta a formulare giudizi di valori di beni singoli e collettivi in sintonia con le esigenze della sola parte interessata alla stima*" (*cfr. Grillenzoni M. – Grittani G., Estimo – Teoria, procedure di valutazione e casi applicativi* – BOLOGNA).

La scelta del **criterio di stima** dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in esame, gli immobili ubicati nel territorio comunale di Bellizzi (SA) saranno stimati secondo l'aspetto economico del **valore di mercato** (ossia "*il valore del bene è dato da quanto è prevedibile che se ne possa ricavare se posto in vendita*" – *cfr. A. Puglisi/L. Puglisi – Guida alla stima delle abitazioni* – DEI), cioè stabilendo il più probabile prezzo a cui lo si potrebbe vendere con riferimento al momento in cui viene formulata la stima. Ovviamente, il più "probabile prezzo" dipende dal rapporto tra domanda e offerta, per cui il criterio di stima di più logica applicazione è quello di tipo **diretto** o di **stima sintetico comparativo** il quale consiste nella "*formazione della scala dei dati storici noti (prezzi) e nel successivo inserimento del bene da stimare nel <<gradino>> della scala che presenta con il bene maggiori analogie, allo scopo di determinare il dato ipotetico incognito (valore)*" (*C. Forte – B. dè Rossi – Principi di economia ed estimo* – ETAS LIBRI) e adottando come riferimento il **parametro superficie**.

Il metodo sintetico si concretizza, quindi, nell'accertare i prezzi correnti di mercato di beni aventi le stesse caratteristiche, estrinseche ed intrinseche, dei beni in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

esame; ciò consente di ottenere tante serie omogenee di prezzi unitari ed, in questa serie, troverà il suo posto il bene da stimare.

Inoltre, la teoria di stima si basa sul principio dell'**ordinarietà**; ciò significa che "*la stima deve riferirsi a condizioni che si possono verificare normalmente, non ad eventi speciali o straordinari*" (*cfr. Puglisi-Puglisi – Guida alla stima delle abitazioni* – DEI). Infatti, nella costruzione di queste serie andranno esclusi i valori eccezionali affinché le serie stesse siano l'espressione di un mercato ordinario.

Per cercare beni simili a quello oggetto di stima si deve, innanzitutto, valutare quale sia la destinazione ordinaria dell'immobile.

E' d'uopo dalla parte della scrivente procedere a tre precisazioni:

1. Per quanto riguarda i locali commerciali accatastati ai subb. 2 e 3 (*cfr. Allegati NN. 17÷20*) e ubicati al piano stradale di Corso Umberto I nn. civici 142 e 144, come ampiamente precisato al paragrafo 6.6, a seguito della fusione (accorpamento) dei due immobili si è ottenuta di fatto una sola unità immobiliare. Per cui, si procederà per entrambi ad un'unica valutazione (unico lotto);

2. Per quanto riguarda il locale commerciale ubicato al piano stradale di via Mario Antonio Alfani n. civico 6 e accatastato al sub. 9 nella categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri) (*cfr. Allegati NN. 21-22*), come precisato al paragrafo 2.2 risulta utilizzato da terzi come deposito senza regolare contratto di locazione registrato. Si procederà alla valutazione dell'immobile considerando la sua effettiva destinazione d'uso di laboratorio per arti e mestieri;

3. Per quanto riguarda l'unità immobiliare ubicata al piano rialzato di via Mario Antonio Alfani n. civico 4 e accatastato al sub. 19 nella categoria A/2 (abitazione di tipo civile) (*cfr. Allegati NN. 25-26*), come ampiamente precisato al paragrafo 5.6, al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

momento dei sopralluoghi è stato possibile accertare che tale immobile è stato utilizzato (ma anche a tutt'oggi) come studio privato/biblioteca/segreteria nel corso dell'attività politica della parte debitrice, sig. -omissis-. Per cui, da indagini svolte presso rinomate Agenzie immobiliari del Comune di Pontecagnano, è stato possibile stabilire che l'immobile può avere una sua appetibilità sul mercato sia nel caso in cui venga valutato come studio privato/ufficio e sia come abitazione civile, anche in considerazione del fatto che presenta un accesso privato dal cortiletto (vanella) adiacente. A questo punto, il criterio di stima che si adotterà per la valutazione del predetto immobile è il criterio del valore di trasformazione: "*il bene non vale tanto per il suo valore al momento attuale ma per quanto potrebbe valere se fosse oggetto di lavori o di migliorie*" (*cfr. Puglisi-Puglisi-Guida alla stima delle abitazioni –DEI*). Ossia, il criterio del più probabile valore di trasformazione viene applicato quando si ritiene che l'attuale destinazione economica dell'immobile non sia da considerare ordinaria ma, al contrario, si debbano eseguire opere che, trasformando l'immobile, lo rendano adatto ad un nuovo utilizzo. Tale criterio è spesso utilizzato per valutare infatti gli immobili da "ristrutturare". Infatti, nel caso in esame, sia esso valutato come studio privato/ufficio o come abitazione, l'immobile presenta la necessità (dettata da norme igieniche) di essere dotato di un servizio igienico interno dato che, quello esterno nel sottoscala, non è utilizzabile in quanto l'altezza utile è inferiore al limite consentito; per cui, come già precisato nella stima dell'immobile predetto non verrà computata la superficie relativa al servizio igienico esterno (*cfr. § 6.7*).

Pertanto, la stima avverrà secondo il criterio del valore di mercato ordinario (sia relativo a quello dello studio privato/ufficio e sia relativo a quello di un'abitazione) da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cui si opererà poi una detrazione al valore ordinario pari al costo dei lavori eseguiti (bagno interno).

Si avrà quindi che:

$$V_t = V_m - K$$

dove V_t = Valore di trasformazione

V_m = Valore di mercato ordinario

K = Costo della trasformazione.

Ovviamente, si è proceduto ad una verifica della fattibilità dell'intervento sotto due aspetti: legale (strumenti urbanistici, ecc.) e tecnico. Si precisa che al valore della vendita dell'immobile come studio privato/ufficio occorrerà poi effettuare una variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate competente per territorio.

Per cui, in definitiva, il criterio di stima che viene adottato per tutti gli immobili è quello del **valore di mercato**: "*il valore del bene è dato da quanto è prevedibile che se ne possa ricavare se posto in vendita*" (*cfr. Puglisi-Puglisi-Guida alla stima delle abitazioni –DEI*).

In sintesi, la stima di un immobile si articola nelle seguenti fasi:

- ricerca di beni simili e dei relativi prezzi unitari;
- calcolo del valore ordinario ed eventuale correzione dello stesso per la presenza di *comodi positivi o negativi*;
- calcolo del valore reale, considerando le differenze (*aggiunte o detrazioni*) che il bene da stimare presenta rispetto alla media dei beni simili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Una volta conosciuto il valore unitario della zona, è sufficiente moltiplicarlo per la superficie dell'immobile per ottenere il suo **valore ordinario** (a cui applicare poi aggiunte e detrazioni).

In genere, la letteratura in merito fa riferimento alla superficie commerciale (superficie lorda dell'immobile, pari alla "*somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine*" – *cfr. A. Puglisi/L. Puglisi – Guida alla stima delle abitazioni* – DEI).

Da indagini svolte presso rinomate Agenzie Immobiliari presenti sul territorio comunale di Pontecagnano nonché ai sensi del D.P.R. n. 138/98 ("*Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla legge n. 662/96*"), si è dedotto che:

- viene considerata come superficie a cui applicare il valore unitario, la superficie interna calpestabile dei **beni** oggetto del presente pignoramento, con riferimento a quanto stabilito dalla Delibera Regionale della Campania n. 7844 del 02.10.1996 e s.m.e i.;
- alla superficie non residenziale (accessori dell'organismo edilizio come i terrazzi esterni coperto e scoperti al secondo piano e pertinenze come il locale cantina ubicato al piano seminterrato e il locale soffitta ubicato al piano sottotetto), si applica un coefficiente di omogeneizzazione pari al 25%;
- ai soppalchi praticabili ma utilizzati come depositi si applica un coefficiente di omogeneizzazione pari al 50%;
- non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a parti comuni e spazi considerati come volumi tecnici (cortiletto/vanella).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il valore ordinario è il *valore medio*, in senso statistico, dei beni simili presi a confronto. Il bene da stimare può essere perfettamente assimilabile alla media, oppure può presentare delle differenze più o meno significative che richiedono una correzione del valore ordinario. La correzione avviene, quindi, previa valutazione di eventuali differenze: *comodi e* gli *scomodi, aggiunte e detrazioni*.

I ***comodi*** e ***scomodi*** sono caratteristiche non modificabili del bene da stimare che lo collocano al di sopra o al di sotto della media dei beni simili presi a confronto. Sono *comodi*, per esempio, la particolare ubicazione, la facile accessibilità, la vicinanza ai mezzi pubblici di trasporto, la presenza di servizi pubblici, la migliore esposizione, ecc. I *comodi* non sono, in quanto tali, facilmente quantificabili monetariamente, tuttavia incidono, anche se in misura modesta, sul valore complessivo del bene per la maggiore o minore domanda di mercato che possono indurre: l'entità della correzione è stabilita, ovviamente, in modo del tutto empirico.

La superficie calcolata ai fini estimativi viene, quindi, corretta attraverso alcuni coefficienti, che riflettono le diverse caratteristiche dei beni.

A tal fine, si fa riferimento alla formula:

$$V_m = V_{mu}(K_1 x K_2 x \ldots x K_n) \; x \; S_c$$

dove per V_{mu} s'intende il prezzo di mercato medio unitario per immobili analoghi in condizioni ordinarie e secondo il principio della permanenza delle condizioni, per S_c la superficie convenzionale dell'immobile, e il generico K_n esprime i *comodi* e gli *scomodi*, cioè l'apprezzamento o il deprezzamento sul mercato delle particolari caratteristiche dell'immobile (estrinseche e intrinseche).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I parametri $\mathbf{K_n}$ di seguito riportati, per la valutazione dei *comodi* e *scomodi*, si riferiscono ai dati tecnici ed economici di cui agli artt. 9 e 11 della Delibera di Giunta Regionale della Campania n. 7844 del 02.10.1996 e s.m.e i.:

- *parametro K_1* – caratteristiche posizionali estrinseche del fabbricato
  - ubicazione: centrale = +10%; semicentrale = +5%; periferica = 0%;
  - accessibilità: da strada principale = +10%; da strada secondaria = +5%; da strada periferica = 0%;
  - vicinanza ai mezzi pubblici di trasporto: da -5% a +5%;
  - possibilità di parcheggio pubblico: da -5% a +5%;
  - presenza di vie di comunicazione: da -5% a +5%;
  - presenza di servizi pubblici: da -5% a +5%;
  - zone particolarmente favorevoli o sfavorevoli per i commercio: da -5% a +5%.
- *parametro K_2* – caratteristiche intrinseche del fabbricato
  - tipologia edilizia: casa unifamiliare = +20%; bifamiliare = +15%; a schiera = +10%; plurifamiliare fino a 3 piani = +5%; multipiano oltre i 3 piani = +3%; in linea o a crescent = +5%; a corte = +3%; a torre = +1%;
  - tipologia edilizia con numero di appartamenti per piano = minore di 3 per ogni scala = +3%; impianto ascensore = +2%; con tetto = +2%;
  - tipologia costruttiva: con struttura in c.a. = +2%; con solaio latero-cementizio = +1%; con tramezzi in laterizio = +0,3%; con intonaco = +0,7%; impermeabilizzazione dei balconi = +0,2%;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- età di costruzione: da 0 a 5 anni = 0,0%; da 5 a 10 anni = da -0,1% a -5%; da 10 a 20 anni = da -5,01% a -10%; da 20 a 30 anni = da -10,01% a -20%; oltre 30 anni = da -20,01% a -30%;
- stato di manutenzione: ottimo = +20%; buono = +15%; sufficiente = 10%; mediocre = -5%; pessimo = -15%.

- *parametro K_3* – caratteristiche intrinseche della specifica unità immobiliare
  - accessibilità, distribuzione degli spazi interni, dimensioni in pianta ed in altezza dell'unità immobiliare: da -10% a +10%;
- *parametro K_4* – stato di manutenzione della specifica unità immobiliare
  - qualità delle finiture: pavimenti = +0,3%; rivestimenti = +0,2%; intonaci e stucchi = +0,2%; tinteggiatura = +0,2%;
  - qualità degli infissi esterni: finestre e porte finestre = +0,5%. Qualità degli infissi interni: porta d'ingresso di sicurezza = +0,1%; porte interne = +0,2%. Per i garage con ingresso singolo = +2%;
  - qualità dell'impianto elettrico = +0,3%; telefonico/Wi-Fi = +0,1%; citofonico = +0,1%; TV = +0,1%;
  - qualità dell'impianto di riscaldamento con caldaia autonoma = +0,3%; condizionamento = +0,1%;
  - qualità dei servizi igienico-sanitari e/o delle condizioni igienico-sanitarie = da -0,5% a +0,5%.
- parametro K_5 – visibilità, esposizione e potenzialità di reddito = da -10% a +10%.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Secondo questa impostazione, le superfici da utilizzare per le operazioni di stima degli immobili pignorati (negozi, studio privati/uffici con pertinenze, abitazione) sono di seguito definiti.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7.1 Quantificazione delle superfici degli immobili pignorati

7.1.1 Quantificazione della superficie dell'immobile pignorato (negozio) ubicato al piano stradale e identificato al sub. 1, p.lla 388 del foglio 7

Da informazioni assunte presso rinomate Agenzie Immobiliari del Comune di Pontecagnano Faiano è emerso che, nel calcolo della superficie degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, utile alle operazioni di stima all'attualità, viene considerata la superficie interna calpestabile (al netto dei tramezzi e dei muri perimetrali, dei vani porta e degli sguinci delle finestre).

Si precisa che in riferimento al soppalco praticabile utilizzato come deposito e soggetto a sanatoria (*cfr. § 6.6*), si procede all'applicazione di un coefficiente di omogeneizzazione pari al 50% per il calcolo della superficie utile alle operazioni di stima.

Secondo questa impostazione, la superficie utile calpestabile da utilizzare per l'operazione di stima dell'immobile pignorato è riportata nelle seguente tabella ed è distinta in base al suo utilizzo (*cfr. Allegato N. 104 - planimetria stato di fatto - produzione ctu*):

Destinazione	Superficie [mq]
Area vendita	33,88
Retrobottega	2,50
Bagno (con antibagno)	2,45
Soppalco	5,05

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pertanto, applicando un coefficiente correttivo pari a 1,00 alle singole superfici relative ai vani principali ed agli accessori diretti e un coefficiente correttivo pari a 0,50 alla superficie del soppalco, la superficie utile interna calpestabile è pari a:

1,00 (33,88 mq) + 1,00 (2,50 mq) + 1,00 (2,45 mq) + 0,50 (5,05 mq) =

33,88 mq + 2,50 mq + 2,45 mq + 2,52 mq = **41,35 mq**.

7.1.2 Quantificazione delle superfici degli immobili pignorati (negozi) ubicati al piano stradale e identificati ai subb. 2 e 3, p.lla 388 del foglio 7

Da informazioni assunte presso rinomate Agenzie Immobiliari del Comune di Pontecagnano Faiano è emerso che, nel calcolo della superficie degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, utile alle operazioni di stima all'attualità, viene considerata la superficie interna calpestabile (al netto dei tramezzi e dei muri perimetrali, dei vani porta e degli sguinci delle finestre).

Secondo questa impostazione, la superficie utile calpestabile da utilizzare per l'operazione di stima degli immobili pignorati è riportata nelle seguente tabella ed è distinta in base al suo utilizzo (*cfr. Allegato N. 104 - planimetria stato di fatto - produzione ctu*):

Destinazione	Superficie [mq]
Area vendita	18,04
Retrobottega	29,69
Bagno	2,34
H24 SELFBAR	13,25

Si precisa che nel calcolo della superficie complessiva degli immobili pignorati oggetto di fusione (*cfr. § 6.6*) e utile alle operazioni di stima, in virtù di quanto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ampiamente trattato nel paragrafo 6 in merito alla regolarità edilizia ed urbanistica, **non vengono computate le superfici dei due soppalchi utilizzati come depositi in quanto realizzati senza provvedimento autorizzativo e non sanabili, per cui soggetti a demolizione e ripristino dello stato dei luoghi**.

Pertanto, applicando un coefficiente correttivo pari a 1,00 alle singole superfici relative ai vani principali ed agli accessori diretti, la superficie utile interna calpestabile è pari a:

1,00 (18,04 mq) + 1,00 (29,69 mq) + 1,00 (2,34 mq) + 1,00 (13,25 mq) =

18,04 mq + 29,69 mq + 2,34 mq + 13,25 mq = **63,32 mq**.

7.1.3 Quantificazione della superficie dell'immobile pignorato (laboratorio per arti e mestieri) ubicato al piano stradale e identificato al sub. 9, p.lla 388 del foglio 7

Da informazioni assunte presso rinomate Agenzie Immobiliari del Comune di Pontecagnano Faiano è emerso che, nel calcolo della superficie degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, utile alle operazioni di stima all'attualità, viene considerata la superficie interna calpestabile (al netto dei tramezzi e dei muri perimetrali, dei vani porta e degli sguinci delle finestre).

Secondo questa impostazione, la superficie utile calpestabile da utilizzare per l'operazione di stima dell'immobile pignorato è riportata nelle seguente tabella ed è distinta in base al suo utilizzo (*cfr. Allegato N. 104 - planimetria stato di fatto - produzione ctu*):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione	Superficie [mq]
Deposito	29,68
Retrobottega	2,29
Bagno	1,08

Pertanto, applicando un coefficiente correttivo pari a 1,00 alle singole superfici relative ai vani principali ed agli accessori diretti, la superficie utile interna calpestabile è pari a:

1,00 (29,68 mq) + 1,00 (2,29 mq) + 1,00 (1,08 mq) =

29,68 mq + 2,29 mq + 1,08 mq = **33,05 mq**.

7.1.4 Quantificazione della superficie dell'immobile pignorato (studio privato/ufficio) ubicato al piano rialzato e identificato al sub. 16, p.lla 388 del foglio 7

Da informazioni assunte presso rinomate Agenzie Immobiliari del Comune di Pontecagnano Faiano è emerso che, nel calcolo della superficie degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, utile alle operazioni di stima all'attualità, viene considerata la superficie interna calpestabile (al netto dei tramezzi e dei muri perimetrali, dei vani porta e degli sguinci delle finestre).

Secondo questa impostazione, la superficie utile calpestabile da utilizzare per l'operazione di stima dell'immobile pignorato è riportata nelle seguente tabella ed è distinta in base al suo utilizzo (*cfr. Allegato N. 104 - planimetria stato di fatto - produzione ctu*):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione	Superficie [mq]
Studio privato	30,14
Bagno	2,79

Pertanto, applicando un coefficiente correttivo pari a 1,00 alle singole superfici relative ai vani principali ed agli accessori diretti, la superficie utile interna calpestabile è pari a:

1,00 (30,14 mq) + 1,00 (2,79 mq) =

30,14 mq + 2,79 mq = **32,93 mq**.

7.1.5 Quantificazione della superficie dell'immobile pignorato (studio privato/biblioteca/segreteria) ubicato al piano rialzato e identificato al sub. 19, p.lla 388 del foglio 7

Da informazioni assunte presso rinomate Agenzie Immobiliari del Comune di Pontecagnano Faiano è emerso che, nel calcolo della superficie degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, utile alle operazioni di stima all'attualità, viene considerata la superficie interna calpestabile (al netto dei tramezzi e dei muri perimetrali, dei vani porta e degli sguinci delle finestre).

Secondo questa impostazione, la superficie utile calpestabile da utilizzare per l'operazione di stima dell'immobile pignorato è riportata nelle seguente tabella ed è distinta in base al suo utilizzo (*cfr. Allegati NN. 104-106 - planimetria stato di fatto - produzione ctu*):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione	Superficie [mq]
Studio privato	26,33
Biblioteca/ufficio/segreteria	47,75
Locale cantina (1)	27,45
Locale cantina (2)	6,32
Locale soffitta	33,91

Si precisa che nel calcolo della superficie complessiva dell'immobile pignorato e utile alle operazioni di stima (*cfr. § 6.8*), in virtù di quanto ampiamente trattato nel paragrafo 6 in merito alla regolarità edilizia ed urbanistica, **non viene computata la superficie del bagno esterno e ubicato nel sottoscala lato ovest del piano rialzato in quanto la sua altezza utile è inferiore al limite consentito**.

Pertanto, applicando un coefficiente correttivo pari a 1,00 alle singole superfici relative ai vani principali ed agli accessori diretti e un coefficiente correttivo pari a 0,25 alla superficie delle pertinenze (locali cantina e locali soffitta) all'immobile pignorato, la superficie utile interna calpestabile è pari a:

1,00 (26,33 mq) + 1,00 (47,75 mq) + 0,25 (27,45 mq) +

+ 0,25 (6,32 mq) + 0,25 (33,91 mq)=

26,33 mq + 47,75 mq + 6,86 mq + 1,58 mq + 8,48 mq = **91,00 mq**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7.1.6 Quantificazione della superficie dell'immobile pignorato (abitazione) ubicato al piano secondo e identificato al sub. 13, p.lla 388 del foglio 7

Da informazioni assunte presso rinomate Agenzie Immobiliari del Comune di Pontecagnano Faiano è emerso che, nel calcolo della superficie degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, utile alle operazioni di stima all'attualità, viene considerata la superficie interna calpestabile (al netto dei tramezzi e dei muri perimetrali, dei vani porta e degli sguinci delle finestre).

Secondo questa impostazione, la superficie utile calpestabile da utilizzare per l'operazione di stima dell'immobile pignorato è riportata nelle seguente tabella ed è distinta in base al suo utilizzo (*cfr. Allegato N. 105 - planimetria stato di fatto - produzione ctu*):

Destinazione	**Superficie [mq]**
Ingresso	9,76
Sala da pranzo	43,92
Cucina	24,04
Ripostiglio (1)	3,50
Ripostiglio (2)	7,84
Ripostiglio (3)	3,37
Soggiorno/studio	35,26
Disimpegno (1)	8,32
Disimpegno (2)	4,07
Corridoio	17,21
Camera da letto matrimoniale	19,96
Cabina armadio	6,42
Camera da letto singola (1)	17,31

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Camera da letto singola (2)	14,70
Camera da letto (3) con cabina armadio	20,60
Studiolo	10,20
Bagno (1)	9,15
Bagno (2)	5,73
Bagno (3)	5,63
Terrazzo coperto	24,21
Terrazzo scoperto (1)	13,76
Terrazzo scoperto (2)	12,31

Si precisa che nel calcolo della superficie complessiva dell'unità abitativa pignorata e utile alle operazioni di stima, in virtù di quanto ampiamente trattato nel paragrafo 6 in merito alla regolarità edilizia ed urbanistica, una parte del soggiorno/studio **non viene computata essendo stata edificata senza provvedimento autorizzativo e quindi soggetta a demolizione e ripristino dello stato dei luoghi**. Al contempo, la porzione di superficie sottratta dal soggiorno/studio andrà aggiunta al terrazzo coperto (*cfr. § 6.7*).

Pertanto, applicando un coefficiente correttivo pari a 1,00 alle singole superfici relative ai vani principali ed agli accessori diretti e un coefficiente correttivo pari a 0,25 alle superfici non residenziali (terrazzo coperto e terrazzi scoperti (1) e (2) dell'immobile pignorato, la superficie utile interna calpestabile è pari a:

1,00 (9,76 mq) + 1,00 (43,92 mq) + 1,00 (24,04 mq) + 1,00 (3,50 mq) +
+ 1,00 (7,84 mq) + 1,00 (3,37 mq) + 1,00 (35,26 mq) +1,00 (8,32 mq) +
+ 1,00 (4,07 mq) + 1,00 (17,21 mq) + 1,00 (19,96 mq) + 1,00 (6,42 mq) +
+ 1,00 (17,31 mq) + 1,00 (14,70 mq) + 1,00 (20,60 mq) + 1,00 (10,20 mq) +

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

+ 1,00 (9,15 mq) + 1,00 (5,73 mq) + 1,00 (5,63 mq) + 0,25 (24,21 mq) +

+ 0,25 (13,76 mq) + 0,25 (12,31 mq) =

9,76 mq + 43,92 mq + 24,04 mq + 3,50 mq +7,84 mq + 3,37 mq + 35,26 mq +

+ 8,32 mq + 4,07 mq + 17,21 mq + 19,96 mq + 6,42 mq + 17,31 mq + 14,70 mq +

+ 20,60 mq + 10,20 mq + 9,15 mq + 5,73 mq + 5,63 mq + 6,05 mq +

+ 3,44 mq + 3,08 mq = = **279,56 mq**.

7.2 Stima dell'immobile pignorato (negozio) ubicato al piano stradale e identificato al sub. 1, p.lla 388 del foglio 7

A seguito di indagini svolte dalla scrivente su:

- Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - data di riferimento: anno 2021 - 2° Semestre; zona **:** Centrale/Centro urbano - Municipio - V. Po - V. S. Francesco - C.so Umberto I fino a V. Puglie -C.so Europa - V. Budetti fino a V. Salerno esclusa; il Valore di Mercato (€/mq) per tale tipologia di immobile risulta (*cfr. Allegato N. 99a*):

  MIN 1.450,00 €/mq MAX 2.100,00 €/mq MEDIO = **1.775,00 €/mq**

- "Quotazioni Metroquadro" - Listino Ufficiale - periodico di rilevazione Anno 2021; Pontecagnano Faiano - Centrale – Centro urbano Capoluogo - C.so Umberto I (strade limitrofe e traverse) - vie: Alfano - Potenza - Salerno - Budetti, Pontecagnano Faiano; il Valore del Mercato Immobiliare (€/mq), per tale tipologia di immobile risulta (*cfr. Allegato N. 100*): **1.150,00 €/mq**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per cui il valore medio (Va) tra il valore di mercato di cui alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e quello indicato nel Listino Ufficiale di "Quotazioni Metroquadro", risulta: **Va = 1462,50 €/mq**

A seguito di valutazione, invece, effettuata da parte di rinomata Agenzia Immobiliare di Pontecagnano è emerso che il Valore Unitario di Mercato (Vb) per immobili simili, in condizione di ordinarietà (stessa tipologia costruttiva, impianti, finiture e stato di manutenzione), ubicati nella stessa zona in cui ricade l'immobile in esame, risulta:

MIN 1.200,00 €/mq MAX 1.500,00 €/mq **Vb = 1.350,00 €/mq**

Pertanto il Valore Unitario di Mercato (Vmu), alla base del criterio sintetico – comparativo, a cui applicare i parametri K_n, ai fini della valutazione dei *comodi* e *scomodi* rispetto all'ordinario, nonché eventuali *aggiunte* e/o *detrazioni*, risulta:

Vmu = (Va + Vb) / 2 = (1.462,50 + 1.350,00)mq/2 = **1406,25 €/mq**

7.2.1 Valutazione dei comodi e scomodi al valore ordinario

Determinazione del coefficiente K_1 – Caratteristiche posizionali estrinseche del fabbricato

- Ubicazione: centrale = +10%; semicentrale = +5%; periferica = 0%;
  coefficiente applicato = 1,10
- Accessibilità: da strada principale = +10%; secondaria = +5%; periferica = 0%;
  coefficiente applicato = 1,10
- Vicinanza ai mezzi pubblici di trasporto: da -5% a +5%;
  coefficiente applicato = 1,05
- Possibilità di parcheggio pubblico: da -5% a +5%;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

coefficiente applicato = 1,05

- Presenza di vie di comunicazione: da -5% a +5%;

  coefficiente applicato = 1,05

- presenza di servizi pubblici: da -5% a +5%;

  coefficiente applicato = 1,05

- Zone particolarmente favorevoli o sfavorevoli per i commercio: da -5% a +5%;

  coefficiente applicato = 1,05

Si pondera il coefficiente **K_1 = 1,06**

Determinazione del coefficiente K_2 – Caratteristiche intrinseche del fabbricato

- tipologia edilizia: casa unifamiliare = +20%; bifamiliare = +15%; a schiera = +10%; plurifamiliare fino a 3 piani = +5%; multipiano oltre i 3 piani = +3%; in linea o a crescent = +5%; a corte = +3%; a torre = +1%;

  coefficiente applicato = 1,15

- tipologia edilizia con numero di appartamenti per piano = minore di 3 per ogni scala = +3%; impianto ascensore = +2%; con tetto = +2%;

  coefficiente applicato = 1,00

- tipologia costruttiva: con struttura in c.a. = +2%; con solaio latero-cementizio = +1%; con tramezzi in laterizio = +0,3%; con intonaco = +0,7%; impermeabilizzazione dei balconi = +0,2%;

  coefficiente applicato = 1,00

- età di costruzione: da 0 a 5 anni = 0,0%; da 5 a 10 anni = da -0,1% a -5%; da 10 a 20 anni = da -5,01% a -10%; da 20 a 30 anni = da -10,01% a -20%; oltre 30 anni = da -20,01% a -30%;

  coefficiente applicato = 1,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- stato di manutenzione: ottimo = +20%; buono = +15%; sufficiente = 10%; mediocre = -5%; pessimo = -15%;

  coefficiente applicato = 1,10

  Si pondera il coefficiente **K_2 = 1,05**

Determinazione del coefficiente K_3 – Caratteristiche intrinseche della specifica unità immobiliare

- accessibilità, distribuzione degli spazi interni, dimensioni in pianta ed in altezza dell'unità immobiliare, stato locativo: da -10% a +10%;

  Si pondera il coefficiente **K_3 = 0,90**

Determinazione del coefficiente K_4 – Stato di manutenzione della specifica unità immobiliare

- qualità delle finiture: pavimenti = +0,3%; rivestimenti = +0,2%; intonaci e stucchi = +0,2%; tinteggiatura = +0,2%;

  coefficiente applicato = 1,00

- qualità degli infissi esterni: finestre e porte finestre = +0,5%. Qualità degli infissi interni: porta d'ingresso di sicurezza = +0,1%; porte interne = +0,2%.

  coefficiente applicato = 1,02

- qualità dell'impianto elettrico = +0,3%; telefonico/Wi-Fi = +0,1%; citofonico = +0,1%; TV = +0,1%;

  coefficiente applicato = 1,00

- qualità dell'impianto di riscaldamento con caldaia autonoma = +0,3%; condizionamento = +0,1%;

  coefficiente applicato = 1,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- qualità dei servizi igienico-sanitari e/o delle condizioni igienico-sanitarie = da -0,5% a +0,5%;

  coefficiente applicato = 0,95

  Si pondera il coefficiente **K_4 = 0,99**

Determinazione del coefficiente K_5 – Visibilità, esposizione e potenzialità di reddito = da -10% a +10%;

Si pondera il coefficiente **K_5 = 1,05**

Tenuto conto della **superficie convenzionale dell'immobile (41,35 mq)** (*cfr. § 7.1.1 - Allegato N. 104*), dell'attuale situazione del mercato immobiliare e della determinazione dei *comodi* e *scomodi* è possibile calcolare il Valore di Mercato del bene all'attualità con il Criterio Sintetico-Comparativo:

$$V_m = V_{mu}(K_1 x K_2 x \ldots x K_n) \times S_c$$

$$V_m = 1.406{,}25\ €/mq(1{,}06x1{,}05x0{,}90x0{,}99x1{,}05) \times 41{,}35\ mq$$

$$V_m = 60.548{,}05\ €$$

A questo punto, bisogna tener conto delle *detrazioni*. In particolare, da questo valore, considerato quanto detto in merito alla regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto di divisione, si devono decurtare gli oneri, a titolo di oblazione, per accertamento di conformità, sanzioni e/o eventuali costi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi nell'ipotesi di insanabilità.

Ai fini della regolarità urbanistica, trattasi di modifica di opere interne con aumento di superficie calpestabile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto riguarda il predetto l'abuso, tali interventi possono essere realizzati con il regime della S.C.I.A. e quindi sanati ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 (*cfr. § 6.6*). Inoltre, poiché le modifiche non hanno determinato alcuna variazione del valore dell'immobile, si dovrà considerare la sanzione pecuniaria per la sanatoria pari a **1.000 €**, così da rendere l'immobile conforme alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente all'attualità.

Pertanto, il **Valore di Mercato del presente bene, oggetto di pignoramento immobiliare**, risulta pari a:

$$\mathbf{V_{mS} = V_m} - \textit{detrazioni}$$

$$\mathbf{V_{mS}} = € \ (60.548{,}05 - 1.000{,}00) = \mathbf{59.548{,}05 €}$$

7.3 Stima degli immobili pignorati (negozi) ubicati al piano stradale e identificati ai subb. 2 e 3, p.lla 388 del foglio 7

A seguito di indagini svolte dalla scrivente su:

- Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - data di riferimento: anno 2021 - 2° Semestre; zona **:** Centrale/Centro urbano - Municipio - V. Po - V. S. Francesco - C.so Umberto I fino a V. Puglie -C.so Europa - V. Budetti fino a V. Salerno esclusa; il Valore di Mercato (€/mq) per tale tipologia di immobile risulta (*cfr. Allegato N. 99a*):

  MIN 1.450,00 €/mq MAX 2.100,00 €/mq MEDIO = **1.775,00 €/mq**

- "Quotazioni Metroquadro" - Listino Ufficiale - periodico di rilevazione Anno 2021; Pontecagnano Faiano - Centrale – Centro urbano Capoluogo - C.so Umberto I (strade limitrofe e traverse) - vie: Alfano - Potenza - Salerno - Budetti,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pontecagnano Faiano; il Valore del Mercato Immobiliare (€/mq), per tale tipologia di immobile risulta (*cfr. Allegato N. 100*): **1.150,00 €/mq**.

Per cui il valore medio (Va) tra il valore di mercato di cui alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e quello indicato nel Listino Ufficiale di "Quotazioni Metroquadro", risulta: **Va = 1462,50 €/mq**

A seguito di valutazione, invece, effettuata da parte di rinomata Agenzia Immobiliare di Pontecagnano è emerso che il Valore Unitario di Mercato (Vb) per immobili simili, in condizione di ordinarietà (stessa tipologia costruttiva, impianti, finiture e stato di manutenzione), ubicati nella stessa zona in cui ricade l'immobile in esame, risulta:

MIN 1.200,00 €/mq MAX 1.500,00 €/mq **Vb = 1.350,00 €/mq**

Pertanto il Valore Unitario di Mercato (Vmu), alla base del criterio sintetico – comparativo, a cui applicare i parametri K_n, ai fini della valutazione dei *comodi* e *scomodi* rispetto all'ordinario, nonché eventuali *aggiunte* e/o *detrazioni*, risulta:

Vmu = (Va + Vb) / 2 = (1.462,50 + 1.350,00)mq/2 = **1406,25 €/mq**

7.3.1 Valutazione dei comodi e scomodi al valore ordinario

Determinazione del coefficiente K_1 – Caratteristiche posizionali estrinseche del fabbricato

- Ubicazione: centrale = +10%; semicentrale = +5%; periferica = 0%; coefficiente applicato = 1,10
- Accessibilità: da strada principale = +10%; secondaria = +5%; periferica = 0%; coefficiente applicato = 1,10
- Vicinanza ai mezzi pubblici di trasporto: da -5% a +5%;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

coefficiente applicato = 1,05

- Possibilità di parcheggio pubblico: da -5% a +5%;

  coefficiente applicato = 1,05

- Presenza di vie di comunicazione: da -5% a +5%;

  coefficiente applicato = 1,05

- presenza di servizi pubblici: da -5% a +5%;

  coefficiente applicato = 1,05

- Zone particolarmente favorevoli o sfavorevoli per i commercio: da -5% a +5%;

  coefficiente applicato = 1,05

  Si pondera il coefficiente **K_1 = 1,06**

Determinazione del coefficiente K_2 – Caratteristiche intrinseche del fabbricato

- tipologia edilizia: casa unifamiliare = +20%; bifamiliare = +15%; a schiera = +10%; plurifamiliare fino a 3 piani = +5%; multipiano oltre i 3 piani = +3%; in linea o a crescent = +5%; a corte = +3%; a torre = +1%;

  coefficiente applicato = 1,15

- tipologia edilizia con numero di appartamenti per piano = minore di 3 per ogni scala = +3%; impianto ascensore = +2%; con tetto = +2%;

  coefficiente applicato = 1,00

- tipologia costruttiva: con struttura in c.a. = +2%; con solaio latero-cementizio = +1%; con tramezzi in laterizio = +0,3%; con intonaco = +0,7%; impermeabilizzazione dei balconi = +0,2%;

  coefficiente applicato = 1,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- età di costruzione: da 0 a 5 anni = 0,0%; da 5 a 10 anni = da -0,1% a -5%; da 10 a 20 anni = da -5,01% a -10%; da 20 a 30 anni = da -10,01% a -20%; oltre 30 anni = da -20,01% a -30%;

  coefficiente applicato = 1,00

- stato di manutenzione: ottimo = +20%; buono = +15%; sufficiente = 10%; mediocre = -5%; pessimo = -15%;

  coefficiente applicato = 1,10

  Si pondera il coefficiente **K_2 = 1,05**

Determinazione del coefficiente K_3 – Caratteristiche intrinseche della specifica unità immobiliare

- accessibilità, distribuzione degli spazi interni, dimensioni in pianta ed in altezza dell'unità immobiliare, stato locativo: da -10% a +10%;

  Si pondera il coefficiente **K_3 = 0,90**

Determinazione del coefficiente K_4 – Stato di manutenzione della specifica unità immobiliare

- qualità delle finiture: pavimenti = +0,3%; rivestimenti = +0,2%; intonaci e stucchi = +0,2%; tinteggiatura = +0,2%;

  coefficiente applicato = 0,90

- qualità degli infissi esterni: finestre e porte finestre = +0,5%. Qualità degli infissi interni: porta d'ingresso di sicurezza = +0,1%; porte interne = +0,2%.

  coefficiente applicato = 1,00

- qualità dell'impianto elettrico = +0,3%; telefonico/Wi-Fi = +0,1%; citofonico = +0,1%; TV = +0,1%;

  coefficiente applicato = 1,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- qualità dell'impianto di riscaldamento con caldaia autonoma = +0,3%; condizionamento = +0,1%;

  coefficiente applicato = 1,00

- qualità dei servizi igienico-sanitari e/o delle condizioni igienico-sanitarie = da -0,5% a +0,5%;

  coefficiente applicato = 0,95

  Si pondera il coefficiente **K_4 = 0,97**

Determinazione del coefficiente K_5 – Visibilità, esposizione e potenzialità di reddito = da -10% a +10%;

Si pondera il coefficiente **K_5 = 1,05**

Tenuto conto della **superficie convenzionale totale dei due immobili (63,32 mq)** (*cfr. § 7.1.2 - Allegato N. 104*), dell'attuale situazione del mercato immobiliare e della determinazione dei *comodi* e *scomodi* è possibile calcolare il Valore di Mercato del bene all'attualità con il Criterio Sintetico-Comparativo:

$$V_m = V_{mu}(K_1 x K_2 x \ldots x K_n) \times S_c$$

$$V_m = 1.406{,}25\ €/mq(1{,}06x1{,}05x0{,}90x0{,}97x1{,}05) \times 63{,}32\ mq$$

$$V_m = 90.845{,}23\ €$$

A questo punto, bisogna tener conto delle *detrazioni*. In particolare, da questo valore, considerato quanto detto in merito alla regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto di divisione, si devono decurtare gli oneri, a titolo di oblazione, per accertamento di conformità, sanzioni e/o eventuali costi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi nell'ipotesi di insanabilità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ai fini della regolarità urbanistica, trattasi di una fusione (accorpamento) dei due immobili subb. 2 e 3 con modifica di opere interne e aumento di superficie calpestabile per la presenza di due soppalchi.

Per quanto riguarda l'aumento di superficie calpestabile per la presenza di due soppalchi, alla luce di quanto esposto al paragrafo 6.6 si ritiene questo non sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 in quanto non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione della stessa, sia all'attualità.

Pertanto occorre provvedere alla demolizione degli stessi abusi ed al successivo ripristino dello stato dei luoghi. A tal uopo il Computo Metrico Estimativo riporta il seguente importo = **1.642,63 €** (*cfr. Allegato N. 101*).

Per quanto riguarda, invece, l'abuso relativo alla fusione (accorpamento) dei due immobili subb. 2 e 3 con modifica di opere interne tali interventi possono essere realizzati con il regime della S.C.I.A. e quindi sanati ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 (*cfr. § 6.6*). Inoltre, poiché le modifiche non hanno determinato alcuna variazione del valore dell'immobile, si dovrà considerare la sanzione pecuniaria per la sanatoria pari a **1.000 €**, così da rendere l'immobile conforme alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente all'attualità.

Per cui, **totale oneri per sanatoria e costi di demolizione e/o ripristino:**

Detrazioni = € (1.642,63 + 1.000,00) = **2.642,63 €**

Pertanto, il **Valore di Mercato del presente bene, oggetto di divisione immobiliare**, risulta pari a:

$$V_{mS} = V_m - \textit{detrazioni}$$

$$V_{mS} = € (90.845,23 € – 2.642,63) = \mathbf{88.202,60 €}$$

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7.4 Stima dell'immobile pignorato (laboratorio per arti e mestieri) ubicato al piano stradale e identificato al sub. 9, p.lla 388 del foglio 7

A seguito di indagini svolte dalla scrivente su:

- Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - data di riferimento: anno 2021 - 2° Semestre; zona **:** Centrale/Centro urbano - Municipio - V. Po - V. S. Francesco - C.so Umberto I fino a V. Puglie -C.so Europa - V. Budetti fino a V. Salerno esclusa; il Valore di Mercato (€/mq) per tale tipologia di immobile risulta non pervenuto;
- "Quotazioni Metroquadro" - Listino Ufficiale - periodico di rilevazione Anno 2021; Pontecagnano Faiano - Centrale – Centro urbano Capoluogo - C.so Umberto I (strade limitrofe e traverse) - vie: Alfano - Potenza - Salerno - Budetti, Pontecagnano Faiano; il Valore del Mercato Immobiliare (€/mq), per tale tipologia di immobile risulta non pervenuto.

A seguito di valutazione, invece, effettuata da parte di rinomata Agenzia Immobiliare di Pontecagnano è emerso che il Valore Unitario di Mercato (Vb) per immobili simili, in condizione di ordinarietà (stessa tipologia costruttiva, impianti, finiture e stato di manutenzione), ubicati nella stessa zona in cui ricade l'immobile in esame, risulta:

MIN 800,00 €/mq MAX 1.000,00 €/mq

Pertanto il Valore Unitario di Mercato (Vmu), alla base del criterio sintetico – comparativo, a cui applicare i parametri K_n, ai fini della valutazione dei *comodi* e *scomodi* rispetto all'ordinario, nonché eventuali *aggiunte* e/o *detrazioni*, risulta:

Vmu = (Vmin + Vmax) / 2 = (800,00 + 1.000,00)mq/2 = **900,00 €/mq**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7.4.1 Valutazione dei comodi e scomodi al valore ordinario

Determinazione del coefficiente K_1 – Caratteristiche posizionali estrinseche del fabbricato

- Ubicazione: centrale = +10%; semicentrale = +5%; periferica = 0%;

  coefficiente applicato = 1,10
- Accessibilità: da strada principale = +10%; secondaria = +5%; periferica = 0%;

  coefficiente applicato = 1,10
- Vicinanza ai mezzi pubblici di trasporto: da -5% a +5%;

  coefficiente applicato = 1,05
- Possibilità di parcheggio pubblico: da -5% a +5%;

  coefficiente applicato = 1,05
- Presenza di vie di comunicazione: da -5% a +5%;

  coefficiente applicato = 1,05
- presenza di servizi pubblici: da -5% a +5%;

  coefficiente applicato = 1,05
- Zone particolarmente favorevoli o sfavorevoli per i commercio: da -5% a +5%;

  coefficiente applicato = 1,05

  Si pondera il coefficiente **$K_1 = 1,06$**

Determinazione del coefficiente K_2 – Caratteristiche intrinseche del fabbricato

- tipologia edilizia: casa unifamiliare = +20%; bifamiliare = +15%; a schiera = +10%; plurifamiliare fino a 3 piani = +5%; multipiano oltre i 3 piani = +3%; in linea o a crescent = +5%; a corte = +3%; a torre = +1%;

  coefficiente applicato = 1,15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- tipologia edilizia con numero di appartamenti per piano = minore di 3 per ogni scala = +3%; impianto ascensore = +2%; con tetto = +2%;

  coefficiente applicato = 1,00

- tipologia costruttiva: con struttura in c.a. = +2%; con solaio latero-cementizio = +1%; con tramezzi in laterizio = +0,3%; con intonaco = +0,7%; impermeabilizzazione dei balconi = +0,2%;

  coefficiente applicato = 1,00

- età di costruzione: da 0 a 5 anni = 0,0%; da 5 a 10 anni = da -0,1% a -5%; da 10 a 20 anni = da -5,01% a -10%; da 20 a 30 anni = da -10,01% a -20%; oltre 30 anni = da -20,01% a -30%;

  coefficiente applicato = 1,00

- stato di manutenzione: ottimo = +20%; buono = +15%; sufficiente = 10%; mediocre = -5%; pessimo = -15%;

  coefficiente applicato = 1,10

  Si pondera il coefficiente **K_2 = 1,05**

Determinazione del coefficiente K_3 – Caratteristiche intrinseche della specifica unità immobiliare

- accessibilità, distribuzione degli spazi interni, dimensioni in pianta ed in altezza dell'unità immobiliare: da -10% a +10%;

  Si pondera il coefficiente **K_3 = 0,90**

Determinazione del coefficiente K_4 – Stato di manutenzione della specifica unità immobiliare

- qualità delle finiture: pavimenti = +0,3%; rivestimenti = +0,2%; intonaci e stucchi = +0,2%; tinteggiatura = +0,2%;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

coefficiente applicato = 0,90

- qualità degli infissi esterni: finestre e porte finestre = +0,5%. Qualità degli infissi interni: porta d'ingresso di sicurezza = +0,1%; porte interne = +0,2%.

  coefficiente applicato = 1,00

- qualità dell'impianto elettrico = +0,3%; telefonico/Wi-Fi = +0,1%; citofonico = +0,1%; TV = +0,1%;

  coefficiente applicato = 0,90

- qualità dell'impianto di riscaldamento con caldaia autonoma = +0,3%; condizionamento = +0,1%;

  coefficiente applicato = 0,90

- qualità dei servizi igienico-sanitari e/o delle condizioni igienico-sanitarie = da -0,5% a +0,5%;

  coefficiente applicato = 0,95

Si pondera il coefficiente **K_4 = 0,93**

Determinazione del coefficiente K_5 – Visibilità, esposizione e potenzialità di reddito = da -10% a +10%;

Si pondera il coefficiente **K_5 = 1,00**

Tenuto conto della **superficie convenzionale dell'immobile (33,05 mq)** (*cfr. § 7.1.3 - Allegato N. 104*), dell'attuale situazione del mercato immobiliare e della determinazione dei *comodi* e *scomodi*, è possibile calcolare il Valore di Mercato del bene all'attualità con il Criterio Sintetico-Comparativo:

$$V_m = V_{mu}(K_1 x K_2 x \ldots x K_n) \times S_c$$

$$V_m = 900{,}00\ €/mq(1{,}06x1{,}05x0{,}90x0{,}93x1{,}00) \times 33{,}05\ mq = 27.709{,}88\ €$$

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7.5 Stima dell'immobile pignorato ubicato al piano rialzato e identificato al sub. 16 (studio privato/ufficio), p.lla 388 del foglio 7

A seguito di indagini svolte dalla scrivente su:

- Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - data di riferimento: anno 2021 - 2° Semestre; zona **:** Centrale/Centro urbano - Municipio - V. Po - V. S. Francesco - C.so Umberto I fino a V. Puglie -C.so Europa - V. Budetti fino a V. Salerno esclusa; il Valore di Mercato (€/mq) per tale tipologia di immobile risulta (*cfr. Allegato N. 99b*):

  MIN 1.200,00 €/mq MAX 1.750,00 €/mq MEDIO = **1.475,00 €/mq**

- "Quotazioni Metroquadro" - Listino Ufficiale - periodico di rilevazione Anno 2021; Pontecagnano Faiano - Centrale – Centro urbano Capoluogo - C.so Umberto I (strade limitrofe e traverse) - vie: Alfano - Potenza - Salerno - Budetti, Pontecagnano Faiano; il Valore del Mercato Immobiliare (€/mq), per tale tipologia di immobile risulta (*cfr. Allegato N. 100*): **950,00 €/mq**.

Per cui il valore medio (Va) tra il valore di mercato di cui alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e quello indicato nel Listino Ufficiale di "Quotazioni Metroquadro", risulta: **Va = 1.212,50 €/mq**

A seguito di valutazione, invece, effettuata da parte di rinomata Agenzia Immobiliare di Pontecagnano è emerso che il Valore Unitario di Mercato (Vb) per immobili simili, in condizione di ordinarietà (stessa tipologia costruttiva, impianti, finiture e stato di manutenzione), ubicati nella stessa zona in cui ricade l'immobile in esame, risulta:

MIN 1.000,00 €/mq MAX 1.100,00 €/mq **Vb = 1.050,00 €/mq**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pertanto il Valore Unitario di Mercato (Vmu), alla base del criterio sintetico – comparativo, a cui applicare i parametri K_n, ai fini della valutazione dei *comodi* e *scomodi* rispetto all'ordinario, nonché eventuali *aggiunte* e/o *detrazioni*, risulta:

Vmu = (Va + Vb) / 2 = (1.212,50 + 1.050,00)mq/2 = **1.131,25 €/mq**

7.5.1 Valutazione dei comodi e scomodi al valore ordinario

Determinazione del coefficiente K_1 – Caratteristiche posizionali estrinseche del fabbricato

- Ubicazione: centrale = +10%; semicentrale = +5%; periferica = 0%;

  coefficiente applicato = 1,10
- Accessibilità: da strada principale = +10%; secondaria = +5%; periferica = 0%;

  coefficiente applicato = 1,10
- Vicinanza ai mezzi pubblici di trasporto: da -5% a +5%;

  coefficiente applicato = 1,05
- Possibilità di parcheggio pubblico: da -5% a +5%;

  coefficiente applicato = 1,05
- Presenza di vie di comunicazione: da -5% a +5%;

  coefficiente applicato = 1,05
- presenza di servizi pubblici: da -5% a +5%;

  coefficiente applicato = 1,05
- Zone particolarmente favorevoli o sfavorevoli per i commercio: da -5% a +5%;

  coefficiente applicato = 1,05

  Si pondera il coefficiente **K_1 = 1,06**

Determinazione del coefficiente K_2 – Caratteristiche intrinseche del fabbricato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- tipologia edilizia: casa unifamiliare = +20%; bifamiliare = +15%; a schiera = +10%; plurifamiliare fino a 3 piani = +5%; multipiano oltre i 3 piani = +3%; in linea o a crescent = +5%; a corte = +3%; a torre = +1%;

  coefficiente applicato = 1,15
- tipologia edilizia con numero di appartamenti per piano = minore di 3 per ogni scala = +3%; impianto ascensore = +2%; con tetto = +2%;

  coefficiente applicato = 1,00
- tipologia costruttiva: con struttura in c.a. = +2%; con solaio latero-cementizio = +1%; con tramezzi in laterizio = +0,3%; con intonaco = +0,7%; impermeabilizzazione dei balconi = +0,2%;

  coefficiente applicato = 1,00
- età di costruzione: da 0 a 5 anni = 0,0%; da 5 a 10 anni = da -0,1% a -5%; da 10 a 20 anni = da -5,01% a -10%; da 20 a 30 anni = da -10,01% a -20%; oltre 30 anni = da -20,01% a -30%;

  coefficiente applicato = 1,00
- stato di manutenzione: ottimo = +20%; buono = +15%; sufficiente = 10%; mediocre = -5%; pessimo = -15%;

  coefficiente applicato = 1,10

  Si pondera il coefficiente **K_2 = 1,05**

Determinazione del coefficiente K_3 – Caratteristiche intrinseche della specifica unità immobiliare

- accessibilità, distribuzione degli spazi interni, dimensioni in pianta ed in altezza dell'unità immobiliare: da -10% a +10%;

  Si pondera il coefficiente **K_3 = 1,05**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Determinazione del coefficiente K_4 – Stato di manutenzione della specifica unità immobiliare

- qualità delle finiture: pavimenti = +0,3%; rivestimenti = +0,2%; intonaci e stucchi = +0,2%; tinteggiatura = +0,2%;

  coefficiente applicato = 0,90
- qualità degli infissi esterni: finestre e porte finestre = +0,5%. Qualità degli infissi interni: porta d'ingresso di sicurezza = +0,1%; porte interne = +0,2%.

  coefficiente applicato = 0,95
- qualità dell'impianto elettrico = +0,3%; telefonico/Wi-Fi = +0,1%; citofonico = +0,1%; TV = +0,1%;

  coefficiente applicato = 0,95
- qualità dell'impianto di riscaldamento con caldaia autonoma = +0,3%; condizionamento = +0,1%;

  coefficiente applicato = 1,00
- qualità dei servizi igienico-sanitari e/o delle condizioni igienico-sanitarie = da -0,5% a +0,5%;

  coefficiente applicato = 0,95

  Si pondera il coefficiente **K_4 = 0,95**

Determinazione del coefficiente K_5 – Visibilità, esposizione e potenzialità di reddito = da -10% a +10%;

Si pondera il coefficiente **K_5 = 1,00**

Tenuto conto della **superficie convenzionale dell'immobile (32,93 mq)** (*cfr. § 7.1.4 - Allegato N. 104*), dell'attuale situazione del mercato immobiliare e della determinazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dei *comodi* e *scomodi* è possibile calcolare il Valore di Mercato del bene all'attualità con il Criterio Sintetico-Comparativo:

$$V_m = V_{mu}(K_1 x K_2 x \ldots x K_n) \times S_c$$

$$V_m = 1.131,25 \text{ €/mq}(1,06x1,05x1,05x0,95x1,00) \times 32,93 \text{ mq}$$

$$V_m = \underline{41.357,89 \text{ €}}$$

7.6 Stima dell'immobile pignorato ubicato al piano rialzato e identificato al sub. 19 (studio privato/ufficio - abitazione), p.lla 388 del foglio 7

7.6.1 Stima dell'immobile pignorato identificato al sub. 19, p.lla 388 del foglio 7, come studio privato/ufficio

A seguito di indagini svolte dalla scrivente su:

- Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - data di riferimento: anno 2021 - 2° Semestre; zona : Centrale/Centro urbano - Municipio - V. Po - V. S. Francesco - C.so Umberto I fino a V. Puglie -C.so Europa - V. Budetti fino a V. Salerno esclusa; il Valore di Mercato (€/mq) per tale tipologia di immobile risulta (*cfr. Allegato N. 99b*):

  MIN 1.200,00 €/mq MAX 1.750,00 €/mq MEDIO = **1.475,00 €/mq**

- "Quotazioni Metroquadro" - Listino Ufficiale - periodico di rilevazione Anno 2021; Pontecagnano Faiano - Centrale – Centro urbano Capoluogo - C.so Umberto I (strade limitrofe e traverse) - vie: Alfano - Potenza - Salerno - Budetti, Pontecagnano Faiano; il Valore del Mercato Immobiliare (€/mq), per tale tipologia di immobile risulta (*cfr. Allegato N. 100*): **950,00 €/mq**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per cui il valore medio (Va) tra il valore di mercato di cui alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e quello indicato nel Listino Ufficiale di "Quotazioni Metroquadro", risulta: **Va = 1.212,50 €/mq**

A seguito di valutazione, invece, effettuata da parte di rinomata Agenzia Immobiliare di Pontecagnano è emerso che il Valore Unitario di Mercato (Vb) per immobili simili, in condizione di ordinarietà (stessa tipologia costruttiva, impianti, finiture e stato di manutenzione), ubicati nella stessa zona in cui ricade l'immobile in esame, risulta:

MIN 900,00 €/mq MAX 950,00 €/mq **Vb = 925,00 €/mq**

Pertanto il Valore Unitario di Mercato (Vmu), alla base del criterio sintetico – comparativo, a cui applicare i parametri K_n, ai fini della valutazione dei *comodi* e *scomodi* rispetto all'ordinario, nonché eventuali *aggiunte* e/o *detrazioni*, risulta:

Vmu = (Va + Vb) / 2 = (1.212,50 + 925,00)mq/2 = **1.068,75 €/mq**

7.6.2 Valutazione dei comodi e scomodi al valore ordinario come studio privato/ufficio

Determinazione del coefficiente K_1 – Caratteristiche posizionali estrinseche del fabbricato

- Ubicazione: centrale = +10%; semicentrale = +5%; periferica = 0%;
  coefficiente applicato = 1,10
- Accessibilità: da strada principale = +10%; secondaria = +5%; periferica = 0%;
  coefficiente applicato = 1,10
- Vicinanza ai mezzi pubblici di trasporto: da -5% a +5%;
  coefficiente applicato = 1,05

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Possibilità di parcheggio pubblico: da -5% a +5%;

  coefficiente applicato = 1,05

- Presenza di vie di comunicazione: da -5% a +5%;

  coefficiente applicato = 1,05

- presenza di servizi pubblici: da -5% a +5%;

  coefficiente applicato = 1,05

- Zone particolarmente favorevoli o sfavorevoli per i commercio: da -5% a +5%;

  coefficiente applicato = 1,05

  Si pondera il coefficiente **K_1 = 1,06**

Determinazione del coefficiente K_2 – Caratteristiche intrinseche del fabbricato

- tipologia edilizia: casa unifamiliare = +20%; bifamiliare = +15%; a schiera = +10%; plurifamiliare fino a 3 piani = +5%; multipiano oltre i 3 piani = +3%; in linea o a crescent = +5%; a corte = +3%; a torre = +1%;

  coefficiente applicato = 1,15

- tipologia edilizia con numero di appartamenti per piano = minore di 3 per ogni scala = +3%; impianto ascensore = +2%; con tetto = +2%;

  coefficiente applicato = 1,00

- tipologia costruttiva: con struttura in c.a. = +2%; con solaio latero-cementizio = +1%; con tramezzi in laterizio = +0,3%; con intonaco = +0,7%; impermeabilizzazione dei balconi = +0,2%;

  coefficiente applicato = 1,00

- età di costruzione: da 0 a 5 anni = 0,0%; da 5 a 10 anni = da -0,1% a -5%; da 10 a 20 anni = da -5,01% a -10%; da 20 a 30 anni = da -10,01% a -20%; oltre 30 anni = da -20,01% a -30%;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

coefficiente applicato = 1,00

- stato di manutenzione: ottimo = +20%; buono = +15%; sufficiente = 10%; mediocre = -5%; pessimo = -15%;

  coefficiente applicato = 1,10

  Si pondera il coefficiente **K_2 = 1,05**

Determinazione del coefficiente K_3 – Caratteristiche intrinseche della specifica unità immobiliare

- accessibilità, distribuzione degli spazi interni, dimensioni in pianta ed in altezza dell'unità immobiliare: da -10% a +10%;

  Si pondera il coefficiente **K_3 = 1,05**

Determinazione del coefficiente K_4 – Stato di manutenzione della specifica unità immobiliare

- qualità delle finiture: pavimenti = +0,3%; rivestimenti = +0,2%; intonaci e stucchi = +0,2%; tinteggiatura = +0,2%;

  coefficiente applicato = 0,90

- qualità degli infissi esterni: finestre e porte finestre = +0,5%. Qualità degli infissi interni: porta d'ingresso di sicurezza = +0,1%; porte interne = +0,2%.

  coefficiente applicato = 0,95

- qualità dell'impianto elettrico = +0,3%; telefonico/Wi-Fi = +0,1%; citofonico = +0,1%; TV = +0,1%;

  coefficiente applicato = 0,95

- qualità dell'impianto di riscaldamento con caldaia autonoma = +0,3%; condizionamento = +0,1%;

  coefficiente applicato = 1,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- qualità dei servizi igienico-sanitari e/o delle condizioni igienico-sanitarie = da -0,5% a +0,5%;

  coefficiente applicato = 0,95

  Si pondera il coefficiente **K_4 = 0,95**

Determinazione del coefficiente K_5 – Visibilità, esposizione e potenzialità di reddito = da -10% a +10%;

Si pondera il coefficiente **K_5 = 1,00**

Tenuto conto della **superficie convenzionale dell'immobile (91,00 mq)** (*cfr. § 7.1.5 - Allegato NN. 104-106*), dell'attuale situazione del mercato immobiliare e della determinazione dei *comodi* e *scomodi* è possibile calcolare il Valore di Mercato del bene all'attualità con il Criterio Sintetico-Comparativo:

$$V_m = V_{mu}(K_1 x K_2 x \ldots x K_n) \times S_c$$

$$V_m = 1.068{,}75\ €/mq(1{,}06x1{,}05x1{,}05x0{,}95x1{,}00) \times 91{,}00\ mq$$

$$V_m = 107.975{,}58\ €$$

A questo punto, bisogna tener conto delle *detrazioni*. In particolare, da questo valore, considerato quanto detto in merito alla regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto di divisione, si devono decurtare gli oneri, a titolo di oblazione, per accertamento di conformità, sanzioni e/o eventuali costi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi nell'ipotesi di insanabilità.

Ai fini della regolarità urbanistica, trattasi per l'immobile del piano rialzato di un cambio di destinazione d'uso da abitazione in studio privato/ufficio e segreteria per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

attività politica e per il locale soffitta (pertinenza) di un frazionamento con modifica di opere interne.

In entrambi i casi, l'abuso sia relativo al cambio di destinazione d'uso che relativo al frazionamento con modifica di opere interne, sono interventi che possono essere realizzati con il regime della S.C.I.A. e quindi sanati ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 (*cfr. §§ 6.8-6.9*). Inoltre, poiché le modifiche non hanno determinato alcuna variazione del valore dell'immobile, si dovrà considerare sempre in entrambi i casi e rispettivamente, la sanzione pecuniaria per la sanatoria pari a **1.000 €**, così da rendere l'immobile conforme alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente all'attualità.

Per cui, **totale oneri per sanatoria:**

Detrazioni = € (1.000,00 + 1.000,00) = **2.000 €**

Pertanto, il **Valore di Mercato del presente bene, oggetto di divisione immobiliare**, risulta pari a:

$$V_{mS} = V_m - \textit{detrazioni}$$

$$V_{mS} = € (107.975,58 € – 2.000,00) = \mathbf{105.975,58\ €}$$

Infine, il costo di trasformazione risultante dal computo metrico estimativo (*cfr. Allegato N. 102*) è pari a **€ 4.883,58**, per cui in riferimento a quanto detto al *§ 7* si avrà:

$$V_t = € 105.975,58 - € 4.883,58 = \mathbf{€\ 101.092,00}$$

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7.6.3 Stima dell'immobile pignorato identificato al sub. 19, p.lla 388 del foglio 7, come abitazione

A seguito di indagini svolte dalla scrivente su:

- Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - data di riferimento: anno 2021 - 2° Semestre; zona **:** Centrale/Centro urbano - Municipio - V. Po - V. S. Francesco - C.so Umberto I fino a V. Puglie -C.so Europa - V. Budetti fino a V. Salerno esclusa; il Valore di Mercato (€/mq) per tale tipologia di immobile risulta (*cfr. Allegato N. 99c*):

  MIN 1.150,00 €/mq MAX 1.650,00 €/mq MEDIO = **1.400,00 €/mq**

- "Quotazioni Metroquadro" - Listino Ufficiale - periodico di rilevazione Anno 2021; Pontecagnano Faiano - Centrale – Centro urbano Capoluogo - C.so Umberto I (strade limitrofe e traverse) - vie: Alfano - Potenza - Salerno - Budetti, Pontecagnano Faiano; il Valore del Mercato Immobiliare (€/mq), per tale tipologia di immobile risulta (*cfr. Allegato N. 100*): **1.500,00 €/mq**.

Per cui il valore medio (Va) tra il valore di mercato di cui alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e quello indicato nel Listino Ufficiale di "Quotazioni Metroquadro", risulta: **Va = 1.450,00 €/mq**

A seguito di valutazione, invece, effettuata da parte di rinomata Agenzia Immobiliare di Pontecagnano è emerso che il Valore Unitario di Mercato (Vb) per immobili simili, in condizione di ordinarietà (stessa tipologia costruttiva, impianti, finiture e stato di manutenzione), ubicati nella stessa zona in cui ricade l'immobile in esame, risulta:

MIN 1.300,00 €/mq MAX 1.400,00 €/mq **Vb = 1.350,00 €/mq**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pertanto il Valore Unitario di Mercato (Vmu), alla base del criterio sintetico – comparativo, a cui applicare i parametri K_n, ai fini della valutazione dei *comodi* e *scomodi* rispetto all'ordinario, nonché eventuali *aggiunte* e/o *detrazioni*, risulta:

Vmu = (Va + Vb) / 2 = (1.450,00 + 1.350,00)mq/2 = **1.400,00 €/mq**

7.6.4 Valutazione dei comodi e scomodi al valore ordinario come abitazione

Determinazione del coefficiente K_1 – Caratteristiche posizionali estrinseche del fabbricato

- Ubicazione: centrale = +10%; semicentrale = +5%; periferica = 0%;

  coefficiente applicato = 1,10
- Accessibilità: da strada principale = +10%; secondaria = +5%; periferica = 0%;

  coefficiente applicato = 1,10
- Vicinanza ai mezzi pubblici di trasporto: da -5% a +5%;

  coefficiente applicato = 1,05
- Possibilità di parcheggio pubblico: da -5% a +5%;

  coefficiente applicato = 1,05
- Presenza di vie di comunicazione: da -5% a +5%;

  coefficiente applicato = 1,05
- presenza di servizi pubblici: da -5% a +5%;

  coefficiente applicato = 1,05
- Zone particolarmente favorevoli o sfavorevoli per i commercio: da -5% a +5%;

  coefficiente applicato = 1,05

  Si pondera il coefficiente **K_1 = 1,06**

Determinazione del coefficiente K_2 – Caratteristiche intrinseche del fabbricato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- tipologia edilizia: casa unifamiliare = +20%; bifamiliare = +15%; a schiera = +10%; plurifamiliare fino a 3 piani = +5%; multipiano oltre i 3 piani = +3%; in linea o a crescent = +5%; a corte = +3%; a torre = +1%;

  coefficiente applicato = 1,15
- tipologia edilizia con numero di appartamenti per piano = minore di 3 per ogni scala = +3%; impianto ascensore = +2%; con tetto = +2%;

  coefficiente applicato = 1,00
- tipologia costruttiva: con struttura in c.a. = +2%; con solaio latero-cementizio = +1%; con tramezzi in laterizio = +0,3%; con intonaco = +0,7%; impermeabilizzazione dei balconi = +0,2%;

  coefficiente applicato = 1,00
- età di costruzione: da 0 a 5 anni = 0,0%; da 5 a 10 anni = da -0,1% a -5%; da 10 a 20 anni = da -5,01% a -10%; da 20 a 30 anni = da -10,01% a -20%; oltre 30 anni = da -20,01% a -30%;

  coefficiente applicato = 1,00
- stato di manutenzione: ottimo = +20%; buono = +15%; sufficiente = 10%; mediocre = -5%; pessimo = -15%;

  coefficiente applicato = 1,10

  Si pondera il coefficiente **K_2 = 1,05**

Determinazione del coefficiente K_3 – Caratteristiche intrinseche della specifica unità immobiliare

- accessibilità, distribuzione degli spazi interni, dimensioni in pianta ed in altezza dell'unità immobiliare: da -10% a +10%;

  Si pondera il coefficiente **K_3 = 1,05**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Determinazione del coefficiente K_4 – Stato di manutenzione della specifica unità immobiliare

- qualità delle finiture: pavimenti = +0,3%; rivestimenti = +0,2%; intonaci e stucchi = +0,2%; tinteggiatura = +0,2%;

  coefficiente applicato = 0,90
- qualità degli infissi esterni: finestre e porte finestre = +0,5%. Qualità degli infissi interni: porta d'ingresso di sicurezza = +0,1%; porte interne = +0,2%.

  coefficiente applicato = 0,95
- qualità dell'impianto elettrico = +0,3%; telefonico/Wi-Fi = +0,1%; citofonico = +0,1%; TV = +0,1%;

  coefficiente applicato = 0,95
- qualità dell'impianto di riscaldamento con caldaia autonoma = +0,3%; condizionamento = +0,1%;

  coefficiente applicato = 1,00
- qualità dei servizi igienico-sanitari e/o delle condizioni igienico-sanitarie = da -0,5% a +0,5%;

  coefficiente applicato = 0,95

  Si pondera il coefficiente **K_4 = 0,95**

Determinazione del coefficiente K_5 – Visibilità, esposizione e potenzialità di reddito = da -10% a +10%;

Si pondera il coefficiente **K_5 = 1,00**

Tenuto conto della **superficie convenzionale dell'immobile (91,00 mq)** (*cfr. § 7.1.5 - Allegati NN. 104-106*), dell'attuale situazione del mercato immobiliare e della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

determinazione dei *comodi* e *scomodi* è possibile calcolare il Valore di Mercato del bene all'attualità con il Criterio Sintetico-Comparativo:

$$V_m = V_{mu}(K_1 x K_2 x \ldots x K_n) \times S_c$$

$$V_m = 1.400{,}00\ €/mq(1{,}06x1{,}05x1{,}05x0{,}95x1{,}00) \times 91{,}00\ mq$$

$$V_m = \underline{141.441{,}70\ €}$$

A questo punto, bisogna tener conto delle *detrazioni*. In particolare, da questo valore, considerato quanto detto in merito alla regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto di divisione, si devono decurtare gli oneri, a titolo di oblazione, per accertamento di conformità, sanzioni e/o eventuali costi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi nell'ipotesi di insanabilità.

Ai fini della regolarità urbanistica, trattasi per l'immobile del piano rialzato di un cambio di destinazione d'uso da abitazione in studio privato/ufficio e segreteria per attività politica e per il locale soffitta (pertinenza) di un frazionamento con modifica di opere interne.

In entrambi i casi, l'abuso sia relativo al cambio di destinazione d'uso che relativo al frazionamento con modifica di opere interne, sono interventi che possono essere realizzati con il regime della S.C.I.A. e quindi sanati ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 (*cfr. §§ 6.8-6.9*). Inoltre, poiché le modifiche non hanno determinato alcuna variazione del valore dell'immobile, si dovrà considerare sempre in entrambi i casi e rispettivamente, la sanzione pecuniaria per la sanatoria pari a **1.000 €**, così da rendere l'immobile conforme alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente all'attualità.

Per cui, **totale oneri per sanatoria:**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Detrazioni = € (1.000,00 + 1.000,00) = **2.000 €**

Pertanto, il **Valore di Mercato del presente bene, oggetto di divisione immobiliare**, risulta pari a:

$$V_{mS} = V_m - \textit{detrazioni}$$

$$V_{mS} = € (141.441,70 € – 2.000,00) = \mathbf{139.441,70 €}$$

Infine, il costo di trasformazione risultante dal computo metrico estimativo (*cfr. Allegato N. 102*) è pari a **€ 4.883,58**, per cui in riferimento a quanto detto al *§ 7* si avrà:

$$V_t = € 139.441,70 - € 4.883,58 = \mathbf{€ 134.558,12}.$$

7.7 Stima dell'immobile pignorato (abitazione civile) ubicato al piano secondo e identificato al sub. 13, p.lla 388 del foglio 7

A seguito di indagini svolte dalla scrivente su:

- Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - data di riferimento: anno 2021 - 2° Semestre; zona : Centrale/Centro urbano - Municipio - V. Po - V. S. Francesco - C.so Umberto I fino a V. Puglie -C.so Europa - V. Budetti fino a V. Salerno esclusa; il Valore di Mercato (€/mq) per tale tipologia di immobile risulta (*cfr. Allegato N. 99c*):

  MIN 1.150,00 €/mq MAX 1.650,00 €/mq MEDIO = **1.400,00 €/mq**

- "Quotazioni Metroquadro" - Listino Ufficiale - periodico di rilevazione Anno 2021; Pontecagnano Faiano - Centrale – Centro urbano Capoluogo - C.so Umberto I (strade limitrofe e traverse) - vie: Alfano - Potenza - Salerno - Budetti, Pontecagnano Faiano; il Valore del Mercato Immobiliare (€/mq), per tale tipologia di immobile risulta (*cfr. Allegato N. 100*): **1.500,00 €/mq**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per cui il valore medio (Va) tra il valore di mercato di cui alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e quello indicato nel Listino Ufficiale di "Quotazioni Metroquadro", risulta: **Va = 1450,00 €/mq**

A seguito di valutazione, invece, effettuata da parte di rinomata Agenzia Immobiliare di Pontecagnano è emerso che il Valore Unitario di Mercato (Vb) per immobili simili, in condizione di ordinarietà (stessa tipologia costruttiva, impianti, finiture e stato di manutenzione), ubicati nella stessa zona in cui ricade l'immobile in esame, risulta:

MIN 1.400,00 €/mq MAX 1.500,00 €/mq **Vb = 1.450,00 €/mq**

Pertanto il Valore Unitario di Mercato (Vmu), alla base del criterio sintetico – comparativo, a cui applicare i parametri K_n, ai fini della valutazione dei *comodi* e *scomodi* rispetto all'ordinario, nonché eventuali *aggiunte* e/o *detrazioni*, risulta:

Vmu = (Va + Vb) / 2 = (1.450,00 + 1.450,00)mq/2 = **1450,00 €/mq**

7.7.1 Valutazione dei comodi e scomodi al valore ordinario

Determinazione del coefficiente K_1 – Caratteristiche posizionali estrinseche del fabbricato

- Ubicazione: centrale = +10%; semicentrale = +5%; periferica = 0%;
  coefficiente applicato = 1,10
- Accessibilità: da strada principale = +10%; secondaria = +5%; periferica = 0%;
  coefficiente applicato = 1,10
- Vicinanza ai mezzi pubblici di trasporto: da -5% a +5%;
  coefficiente applicato = 1,05
- Possibilità di parcheggio pubblico: da -5% a +5%;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

coefficiente applicato = 1,05

- Presenza di vie di comunicazione: da -5% a +5%;

  coefficiente applicato = 1,05

- presenza di servizi pubblici: da -5% a +5%;

  coefficiente applicato = 1,05

- Zone particolarmente favorevoli o sfavorevoli per i commercio: da -5% a +5%;

  coefficiente applicato = 1,05

  Si pondera il coefficiente **K_1 = 1,06**

Determinazione del coefficiente K_2 – Caratteristiche intrinseche del fabbricato

- tipologia edilizia: casa unifamiliare = +20%; bifamiliare = +15%; a schiera = +10%; plurifamiliare fino a 3 piani = +5%; multipiano oltre i 3 piani = +3%; in linea o a crescent = +5%; a corte = +3%; a torre = +1%;

  coefficiente applicato = 1,15

- tipologia edilizia con numero di appartamenti per piano = minore di 3 per ogni scala = +3%; impianto ascensore = +2%; con tetto = +2%;

  coefficiente applicato = 1,00

- tipologia costruttiva: con struttura in c.a. = +2%; con solaio latero-cementizio = +1%; con tramezzi in laterizio = +0,3%; con intonaco = +0,7%; impermeabilizzazione dei balconi = +0,2%;

  coefficiente applicato = 1,00

- età di costruzione: da 0 a 5 anni = 0,0%; da 5 a 10 anni = da -0,1% a -5%; da 10 a 20 anni = da -5,01% a -10%; da 20 a 30 anni = da -10,01% a -20%; oltre 30 anni = da -20,01% a -30%;

  coefficiente applicato = 1,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- stato di manutenzione: ottimo = +20%; buono = +15%; sufficiente = 10%; mediocre = -5%; pessimo = -15%;

  coefficiente applicato = 1,10

  Si pondera il coefficiente **K_2 = 1,05**

Determinazione del coefficiente K_3 – Caratteristiche intrinseche della specifica unità immobiliare

- accessibilità, distribuzione degli spazi interni, dimensioni in pianta ed in altezza dell'unità immobiliare, stato locativo: da -10% a +10%;

  Si pondera il coefficiente **K_3 = 0,90**

Determinazione del coefficiente K_4 – Stato di manutenzione della specifica unità immobiliare

- qualità delle finiture: pavimenti = +0,3%; rivestimenti = +0,2%; intonaci e stucchi = +0,2%; tinteggiatura = +0,2%;

  coefficiente applicato = 1,03

- qualità degli infissi esterni: finestre e porte finestre = +0,5%. Qualità degli infissi interni: porta d'ingresso di sicurezza = +0,1%; porte interne = +0,2%.

  coefficiente applicato = 1,02

- qualità dell'impianto elettrico = +0,3%; telefonico/Wi-Fi = +0,1%; citofonico = +0,1%; TV = +0,1%;

  coefficiente applicato = 1,00

- qualità dell'impianto di riscaldamento con caldaia autonoma = +0,3%; condizionamento = +0,1%;

  coefficiente applicato = 1,03

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- qualità dei servizi igienico-sanitari e/o delle condizioni igienico-sanitarie = da -0,5% a +0,5%;

  coefficiente applicato = 1,02

  Si pondera il coefficiente **K_4 = 1,02**

Determinazione del coefficiente K_5 – Visibilità, esposizione e potenzialità di reddito = da -10% a +10%;

Si pondera il coefficiente **K_5 = 1,05**

Tenuto conto della **superficie convenzionale totale dei due immobili (279,56 mq)** (*cfr. § 7.1.6 - Allegato N. 105*), dell'attuale situazione del mercato immobiliare e della determinazione dei *comodi* e *scomodi* è possibile calcolare il Valore di Mercato del bene all'attualità con il Criterio Sintetico-Comparativo:

$$V_m = V_{mu}(K_1 x K_2 x \ldots x K_n) \times S_c$$

$$V_m = 1.450{,}00\ €/mq(1{,}06 x 1{,}05 x 0{,}90 x 1{,}02 x 1{,}05) \times 279{,}56\ mq$$

$$V_m = 434.880{,}74\ €$$

A questo punto, bisogna tener conto delle *detrazioni*. In particolare, da questo valore, considerato quanto detto in merito alla regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto di divisione, si devono decurtare gli oneri, a titolo di oblazione, per accertamento di conformità, sanzioni e/o eventuali costi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi nell'ipotesi di insanabilità.

Ai fini della regolarità urbanistica, trattasi di modifica di opere interne, ampliamento comportante aumento di superficie e volume con parziale cambiamento di destinazione d'uso (da terrazzo esterno a soggiorno/studio) e modifica dei prospetti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto riguarda la modifica di opere interne, sono interventi che possono essere realizzati con il regime della S.C.I.A. e quindi sanati ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 (*cfr. § 6.7*). Inoltre, poiché le modifiche non hanno determinato alcuna variazione del valore dell'immobile, si dovrà considerare sempre in entrambi i casi e rispettivamente, la sanzione pecuniaria per la sanatoria pari a **1.000 €**, così da rendere l'immobile conforme alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente all'attualità.

Per quanto riguarda ampliamento comportante aumento di superficie e volume con parziale cambiamento di destinazione d'uso (da terrazzo esterno a soggiorno/studio) e modifica dei prospetti, alla luce di quanto esposto al paragrafo 6.7 si ritiene questo non sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 in quanto non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione della stessa, sia all'attualità.

Pertanto occorre provvedere alla demolizione degli stessi abusi ed al successivo ripristino dello stato dei luoghi.

A tal uopo il Computo Metrico Estimativo riporta il seguente importo = **9.127,46 €** (*cfr. Allegato N. 103*).

Per cui, **totale oneri per sanatoria e costi di demolizione e/o ripristino:**

Detrazioni = € (1.000,00 + 9.127,46) = **10.127,46 €**

Pertanto, il **Valore di Mercato del presente bene, oggetto di divisione immobiliare**, risulta pari a:

$$V_{mS} = V_m - \textit{detrazioni}$$

$$V_{mS} = € (434.880,74 € - 10.127,46) = \mathbf{424.753,28 €}$$

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il C.T.U. ritiene, con la presente **relazione** composta da **n. 177 pagine dattiloscritte** e **n. 107 Allegati**, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Salerno, lì 22 novembre 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

arch. Myriam Caputo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

1. Premessa **1**
1.1 Svolgimento delle operazioni di consulenza 9

2. Titolo di proprietà e possesso degli immobili pignorati 13
2.1 Titolo di proprietà degli immobili pignorati 13
2.2 Possesso degli immobili pignorati (locali commerciali) subb. 1, 2 e 3, 9, p.lla 388 del foglio 7 21

3. Descrizione catastale degli immobili pignorati **34**

4. Descrizione ipotecaria degli immobili pignorati (dati Conservatoria RR. II.) **38**

5. Descrizione dello stato dei luoghi **46**
5.1 Ubicazione e confini del fabbricato per civile abitazione ove sono ubicati gli immobili pignorati 46
5.2 Descrizione del fabbricato civile ove sono ubicati gli immobili pignorati 47
5.3 Descrizione e confini dell'immobile pignorato sub. 1, p.lla 388 del foglio 7, ubicato al piano stradale del fabbricato civile 50
5.4 Descrizione e confini degli immobili pignorati subb. 2 e 3, p.lla 388 del foglio 7, ubicato al piano stradale del fabbricato civile 52
5.5 Descrizione e confini dell'immobile pignorato sub. 9, p.lla 388 del foglio 7, ubicato al piano stradale del fabbricato civile 56
5.6 Descrizione e confini degli immobili pignorati subb. 16 e 19, p.lla 388 del foglio 7, ubicati al piano rialzato del fabbricato civile 59
5.6.1 Descrizione delle pertinenze (cantina e soffitta) dell'immobile pignorato sub. 19, p.lla 388 del foglio 7, ubicati rispettivamente al piano seminterrato e al piano sottotetto del fabbricato civile 64
5.7 Descrizione e confini dell'immobile pignorato sub. 13, p.lla 388 del foglio 7, ubicato al piano secondo del fabbricato civile 67

6. Note in merito alla regolarità edilizia ed urbanistica **75**
6.1 Strumenti urbanistici vigenti all'epoca della costruzione del fabbricato civile ove sono ubicati gli immobili pignorati 75
6.2 Provvedimenti autorizzativi rilasciati ed in itinere relativi all'immobile ubicato al secondo piano (sub. 13) e al piano sottotetto del fabbricato civile 80
6.2.1 Licenza Edilizia n. 27 del 09.04.1976 – Pratica N. 40/76 80
6.2.2 Concessione Edilizia n. 2 del 07.01.1978 (Variante alla L.E. n. 27/76) 83
6.2.3 Permesso di Abitabilità Prot. n. 6059 del 07.08.1980 84
6.2.4 Richiesta di rilascio di Permesso di Costruire del 05.02.2007 Prot. n. 139 – Pratica n. 30/07 84
6.2.5 D.I.A Prot. n. 24861 del 16.09.2008 – Pratica n. 515/08 85
6.2.6 Richiesta di rilascio di Permesso di Costruire del 23.12.2008 Prot. n. 36863 – Pratica n. 675/08 86
6.3 Provvedimenti autorizzativi rilasciati e relativi agli immobili ubicati al piano stradale (subb. 2 e 3) del fabbricato civile 87
6.3.1 Attività Edilizia Libera Prot. n. 32161 del 11.11.2008 - Pratica n. 606/08 87
6.3.2 Attività Edilizia Libera Prot. n. 3461 del 03.02.2012 - Pratica n. 47/12 87
6.3.3 S.C.I.A. per Esercizio di vendita mediante apparecchi automatici in esercizi commerciali già abilitati Prot. n. 29977 del 14.07.2021 88

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.4 Richiesta di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2009 (cosiddetta legge "Piano Casa") - Pratica N. 552/15 relativo al Progetto di demolizione e ricostruzione del fabbricato di Corso Umberto I/via Mario Antonio Alfani 89
6.5 Verifica conformità tra lo stato attuale degli immobili pignorati e rispettivamente ubicati al piano stradale, sottotetto e piano secondo del fabbricato di Corso Umberto I/via Mario Antonio Alfani, così come rilevati dal C.T.U., e quello di cui ai provvedimenti autorizzativi rilasciati 95
6.5.1 Difformità tra lo stato attuale degli immobili (negozi) subb. 1, 2 e 3 p.lla 388 del foglio 7, ubicati al piano stradale del fabbricato di Corso Umberto I nn. civici 140-142-144, così come rilevato dal C.T.U., e quello di cui ai provvedimenti autorizzativi rilasciati 97
6.5.2 Difformità tra lo stato attuale dell'immobile sub. 13, p.lla 388 del foglio 7, ubicato al piano secondo del fabbricato di Corso Umberto I/via Mario Antonio Alfani n. civico 4, così come rilevato dal C.T.U., e quello di cui ai provvedimenti autorizzativi rilasciati 99
6.5.3 Difformità tra lo stato attuale dell'immobile sub. 19, p.lla 388 del foglio 7, ubicato al piano rialzato del fabbricato di Corso Umberto I/via Mario Antonio Alfani n. civico 4, così come rilevato dal C.T.U., e quello di cui ai provvedimenti autorizzativi rilasciati 100
6.5.4 Difformità tra lo stato attuale del locale soffitta ubicato al piano sottotetto e incluso all'immobile sub. 19 p.lla 388 del foglio 7, così come rilevato dal C.T.U., e quello di cui ai provvedimenti autorizzativi rilasciati 101
6.6 Inquadramento delle difformità rilevate tra lo stato attuale degli immobili (negozi) subb. 1, 2 e 3 p.lla 388 del foglio 7, ubicati al piano stradale del fabbricato di Corso Umberto I nn. civici 140-142-144, e quello di cui ai provvedimenti autorizzativi rilasciati e valutazione di un'eventuale sanatoria 102
6.7 Inquadramento delle difformità rilevate tra lo stato attuale dell'immobile (abitazione) sub. 13 p.lla 388 del foglio 7, ubicato al piano secondo del fabbricato di via Mario Antonio Alfani n. civico 4, e quello di cui ai provvedimenti autorizzativi rilasciati e valutazione di un'eventuale sanatoria 110
6.8 Inquadramento delle difformità rilevate tra lo stato attuale dell'immobile (uffici/studio privato) sub. 19 p.lla 388 del foglio 7, ubicato al piano rialzato del fabbricato di via Mario Antonio Alfani n. civico 4, e quello di cui ai provvedimenti autorizzativi rilasciati e valutazione di un'eventuale sanatoria 117
6.9 Inquadramento delle difformità rilevate tra lo stato attuale del locale soffitta incluso al sub. 19 p.lla 388 del foglio 7, ubicato al piano sottotetto del fabbricato di via Mario Antonio Alfani n. civico 4, e quello di cui ai provvedimenti autorizzativi rilasciati e valutazione di un'eventuale sanatoria 121

7. Note in merito al criterio utilizzato per la stima degli immobili pignorati **125**

7.1 Quantificazione delle superfici degli immobili pignorati 133
7.1.1 Quantificazione della superficie dell'immobile pignorato (negozio) ubicato al piano stradale e identificato al sub. 1, p.lla 388 del foglio 7 133
7.1.2 Quantificazione delle superfici degli immobili pignorati (negozi) ubicati al piano stradale e identificati ai subb. 2 e 3, p.lla 388 del foglio 7 134
7.1.3 Quantificazione della superficie dell'immobile pignorato (laboratorio per arti e mestieri)ubicato al piano stradale e identificato al sub. 9, p.lla 388 del foglio 7 135
7.1.4 Quantificazione della superficie dell'immobile pignorato (studio privato/ufficio)ubicato al piano rialzato e identificato al sub. 16, p.lla 388 del foglio 7 136
7.1.5 Quantificazione della superficie dell'immobile pignorato (studio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

privato/biblioteca/segreteria)ubicato al piano rialzato e identificato al sub. 19, p.lla 388 del foglio 7 137
7.1.6 Quantificazione della superficie dell'immobile pignorato (abitazione)ubicato al piano secondo e identificato al sub. 13, p.lla 388 del foglio 7 139
7.2 Stima dell'immobile pignorato (negozio) ubicato al piano stradale e identificato al sub. 1, p.lla 388 del foglio 7 141
7.2.1 Valutazione dei comodi e scomodi al valore ordinario 142
7.3 Stima degli immobili pignorati (negozi) ubicati al piano stradale e identificati ai subb. 2 e 3, p.lla 388 del foglio 7 146
7.3.1 Valutazione dei comodi e scomodi al valore ordinario 147
7.4 Stima dell'immobile pignorato (laboratorio per arti e mestieri) ubicato al piano stradale e identificato al sub. 9, p.lla 388 del foglio 7 152
7.4.1 Valutazione dei comodi e scomodi al valore ordinario 153
7.5 Stima dell'immobile pignorato (studio privato/ufficio) ubicato al piano rialzato e identificato al sub. 16, p.lla 388 del foglio 7 156
7.5.1 Valutazione dei comodi e scomodi al valore ordinario 157
7.6 Stima dell'immobile pignorato (studio privato/biblioteca/segreteria) ubicato al piano rialzato e identificato al sub. 19, p.lla 388 del foglio 7 160
7.6.1 Stima dell'immobile pignorato ubicato al piano rialzato e identificato al sub. 19, p.lla 388 del foglio 7, come studio privato/ufficio 160
7.6.2 Valutazione dei comodi e scomodi al valore ordinario 161
7.6.3 Stima dell'immobile pignorato ubicato al piano rialzato e identificato al sub. 19, p.lla 388 del foglio 7, come abitazione 166
7.6.4 Valutazione dei comodi e scomodi al valore ordinario 167
7.7 Stima dell'immobile pignorato (abitazione) ubicato al piano secondo e identificato al sub. 13, p.lla 388 del foglio 7 171
7.7.1 Valutazione dei comodi e scomodi al valore ordinario 172

Elenco Allegati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009