
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

**Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. ing. Davide Portolano,
nell'Esecuzione Immobiliare 197/2010 del R.G.E.**

promossa da

****** Omissis ******

contro

****** Omissis ******

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	11
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali	29
Stima.....	30
ELENCO ALLEGATI	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 197/2010 del R.G.E.....	35
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 920.000,00	35

INCARICO

All'udienza del 05.06.2018, il sottoscritto ing. Davide Portolano, con studio in Napoli (NA), email davide.portolano@portolanoingegneria.it, PEC davide.portolano@ingpec.eu, Tel. 081 6584221, Fax 081 6584257, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12.06.2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 - Complesso industriale ubicato a Saviano (NA) - Via Abate Luigi Minichini n. 6.

DESCRIZIONE

Medio complesso industriale ubicato nel Comune di Saviano (NA) alla via Abate Luigi Minichini n. 6, composto da un capannone industriale principale con annessi servizi (corpo A), un ulteriore capannone industriale con annessa palazzina di due piani adibita ad uffici, servizi, ed alloggio del custode (corpo B), una piccola costruzione in muratura adibita a cabina di trasformazione dell'energia elettrica (corpo C) nonché una tettoia per il riparo delle merci (corpo D). Tali corpi di fabbrica insistono su un piazzale pertinenziale esclusivo di accesso e manovra cui si accede dal viale esclusivo pure ricompreso nella consistenza immobiliare dell'area di sedime dei beni oggetto di pignoramento.

LOTTO UNICO

Il compendio immobiliare non risulta divisibile in natura. Trattasi, infatti, di complesso industriale per il quale non è possibile ipotizzare alcuna divisione fisica che non comprometta la regolarità e l'assetto impiantistico del bene e che non comporti la costituzione di servitù apparenti e di passaggio. Pertanto, si procederà con la formazione di un lotto unico per la vendita.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, costituita dalla certificazione notarile prodotta dal creditore procedente e redatta dal notaio Giuseppe SATRIANO in data 13 gennaio 2011, risulta completa.

Lo scrivente, al fine di verificare la completezza della suddetta certificazione, ha provveduto ad acquisire presso l'Archivio Notarile di Napoli e/o gli studi dei notai in esercizio tutti i titoli di provenienza fino al primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (avvenuta in data 17.09.2010), riprodotti per un diretto riscontro in allegato 12:

- ❖ atto di compravendita per notaio Carlo IACCARINO del 20.09.2002, rep. 291729, racc. 36956, trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 24.09.2002 ai nn. 27263/21511, mediante cui la società esecutata **** Omissis **** ha acquistato il compendio immobiliare pignorato (censito in C.F. del Comune di Saviano, al foglio 1, particella 687, subalterni 1 di cat. D/1 e 2 di cat. A/3, quest'ultimo successivamente variato in subalterno 3) dalla soc. **** Omissis ****; nell'atto viene, tra l'altro, precisato che la suddetta particella 687 (sulla quale insistono le unità immobiliari oggetto di trasferimento) proviene dalla fusione delle particelle 493, 495 e 497 in virtù di Tipo Mappale n. 4436/2002 presentato all'UTE di Napoli in data 09.08.2002;
- ❖ scrittura privata autenticata dal notaio Paolo SCARNECCHIA del 22.11.1994, rep. 26694, racc. 4043, trascritta a Santa Maria Capua Vetere il 29.11.1994, ai nn. 29786/24858, mediante cui la soc. **** Omissis **** ha acquistato dalla soc. **** Omissis **** il suolo in C.T. del Comune di Saviano, al foglio 1, mappali 493 (ex 719), 495 (ex 720/b), 497 (ex 420/d) e 498 (ex 420/e), di superficie catastale totale pari ad are 28.75 (2.875 mq);
- ❖ atto di compravendita per notaio Catello D'AURIA del 23.07.1980, rep. 46136, racc. 2611, trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 26.07.1980, ai nn. 15823/14247, mediante cui la soc. **** Omissis ****, al tempo **** Omissis ****, ha acquistato da **** Omissis **** il suolo in C.T. del Comune di Saviano, al foglio 1, mappali 493 (ex 719), 495 (ex 720/b), 497 (ex 420/d) e 498 (ex 420/e), di superficie catastale totale pari ad are 28.75 (2.875 mq).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

Alla relazione si allega visura camerale della società esecutata (cfr. allegato 11).

CONFINI

Il compendio immobiliare pignorato, insistente sul suolo identificato nel C.T. del Comune di Saviano al foglio 1, particella 687, confina:

- ❖ a **nord** con fondo di proprietà aliena in C.T., foglio 1, particella 154;
- ❖ a **est** con fondo di proprietà aliena in C.T., foglio 1, particella 491, nonché compendio immobiliare di proprietà aliena insistente sul suolo in C.T., foglio 1, particella 618;
- ❖ a **sud** con via Abate Luigi Minichini;
- ❖ a **ovest** con fondi di proprietà aliena in C.T., foglio 1, particelle 498 e 155.

Si ritiene opportuno precisare che l'attuale sede stradale di via Abate Luigi Minichini, presenta una larghezza ben più ampia di quella riportata nell'estratto di mappa catastale, riferito all'originario tracciato della vecchia via Polveriera. L'attuale carreggiata, infatti, oltre a tale originario tracciato, occupa anche talune particelle di terreno limitrofe alla strada, evidentemente derivanti da frazionamenti effettuati nel tempo proprio al fine di espropriare porzioni di suolo da destinare all'allargamento della sede stradale. Tali particelle, come detto occupate dalla attuale sede viaria, risultano per la maggior parte correttamente censite in qualità "AUTOVIA SP" e volturate in ditta dell'ente gestore della rete viaria (nella fattispecie "AUTOSTRADE PER L'ITALIA S.P.A."). Solo alcune, risultano, invece, ancora erroneamente intestate ai proprietari dei fondi di più ampia consistenza da cui furono a suo tempo distaccate e censite in qualità agricola.

Nel caso in esame, il varco di accesso al compendio immobiliare pignorato (identificato dal numero civico 6 di via Abate Luigi Minichini, da cui diparte il viale privato che accede al pazziale pertinenziale) è ubicato in corrispondenza della odierna particella 500, interamente occupata dalla carreggiata stradale, la quale, oltre a risultare ancora erroneamente intestata ai proprietari dell'originario fondo di più ampia consistenza dal quale, per successivi frazionamenti, è derivata anche l'area di sedime del compendio in esame, risulta censita in qualità seminativo arborato irriguo. Trattasi evidentemente di mero errore di intestazione derivante dal mancato aggiornamento catastale (solitamente tali correzioni vengono apportate d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate con frequenza periodica a seguito di verifiche materiali sul territorio).

CONSISTENZA

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

Per il computo della superficie commerciale vanno di regola considerate:

- ❖ la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100%) e perimetrali (valutate al 100% ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue, valutate al 50%), comunemente chiamata "superficie coperta lorda";
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento";
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte, locali deposito, etc., comunemente chiamate "superfici vani accessori".

Nel caso in esame, trattandosi di un complesso immobiliare destinato alla produzione, occorre ponderare in maniera opportuna le superfici dei vari fabbricati oggetto di valutazione rispetto alla superficie base del capannone produttivo che, nella fattispecie, rappresenta il "core business" del compendio.

In altre parole, occorre omogenizzare le consistenze con diverse caratteristiche al fine di ricondurle ad un'unica consistenza virtuale complessiva corrispondente alla superficie commerciale. Pertanto le varie pertinenze vanno ricondotte alla natura del bene principale mediante l'applicazione di un opportuno coefficiente che ne rappresenta la valenza nello specifico rapporto di complementarità produttiva.

Con riferimento ai succitati criteri estimativi e in base all'esperienza dello scrivente e all'orientamento dello specifico segmento di mercato nell'ambito territoriale di interesse, verranno dunque applicati i seguenti coefficienti di incidenza:

Descrizione	Coefficiente
Superficie capannoni al piano terra	1,00
Superficie porzioni soppalcate interne ai capannoni	0,60
Superficie servizi e locali accessori	0,80
Superficie uffici	0,90
Superficie alloggio custode	1,10
Superficie balconi scoperti	0,25
Superficie terrazzi di copertura praticabili	0,15
Superficie cabina ENEL	0,50
Superficie tettoia	0,40
Superficie piazzale pertinenziale e strada privata	0,10

Dai rilievi planimetrici effettuati (si vedano tavole 2, 3, 4 e 5 in allegato 2) e dall'applicazione dei suddetti coefficienti si ricava il seguente calcolo della consistenza commerciale (superficie convenzionale):

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corpo A - Capannone	557,30 mq	584,00 mq	1,00	584,00 mq	6,30 m	Terra
Corpo A - Locali di servizio	60,00 mq	72,10 mq	0,80	57,68 mq	2,90 m	Terra
Corpo A - Uffici	61,60 mq	73,90 mq	0,90	66,51 mq	2,80 m	Primo
Corpo B - Capannone	281,70 mq	311,60 mq	1,00	311,60 mq	6,15 m	Terra
Corpo B - Soppalco capannone	57,40 mq	57,40 mq	0,60	34,44 mq	1,85 m	Soppalco
Corpo B - Uffici	56,80 mq	71,90 mq	0,90	64,71 mq	2,90 m	Terra
Corpo B - Alloggio custode (interni)	65,30 mq	82,00 mq	1,10	90,20 mq	2,90 m	Primo
Corpo B - Alloggio custode (balconi scoperti)	16,60 mq	16,60 mq	0,25	4,15 mq	0,00 m	Primo
Corpo B - Terrazzo copertura praticabile	86,00 mq	86,00 mq	0,15	12,90 mq	0,00 m	Secondo
Corpo C - Cabina elettrica	33,50 mq	45,40 mq	0,50	22,70 mq	3,00 m	Terra
Corpo D - Tettoia	118,00 mq	118,00 mq	0,40	47,20 mq	4,20 m	Terra
Area esterna (piazzale e strada esclusiva)	1650,00 mq	1650,00 mq	0,10	165,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				1461,09 mq		

Il compendio immobiliare non risulta divisibile in natura.

Trattasi, infatti, di complesso industriale per il quale non è possibile ipotizzare alcuna divisione fisica che non comprometta la regolarità e l'assetto impiantistico del bene e che non comporti la costituzione di servitù apparenti e di passaggio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/08/2002 al 20/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 687, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 9.530,00 Piano T-1
Dal 20/09/2002 al 28/03/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 687, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 9.530,00 Piano T-1
Dal 28/03/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 687, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 9.580,00 Piano T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/08/2002 al 20/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 687, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 194,19 Piano 1
Dal 20/09/2002 al 28/03/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 687, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 194,19 Piano 1
Dal 28/03/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 687, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 255,65 Piano 1-2
Dal 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 687, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale 96 mq. Totale escluse aree scoperte 80 mq. Rendita € 255,65 Piano 1-2

I dati catastali identificativi degli immobili in oggetto riportati nell'atto di pignoramento trascritto in data 17.09.2010 risultano corretti ed idonei ai fini dell'esatta identificazione dei beni staggiti con le precisazioni appresso riportate.

Gli originari subalterni 1 e 2 risultano costituiti dalla società dante causa dell'esecutata in data 27.08.2002 (prot. n. 487131, *costituzione* n. 6078.1/2002).

Per effetto della variazione catastale *per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni* del 28.03.2014 (quindi successiva alla trascrizione del pignoramento), apportata dal precedente esperto stimatore **** Omissis **** nell'ambito delle attività di allineamento catastale espletate, l'unità immobiliare adibita ad alloggio del custode originariamente identificata dal subalterno 2 è attualmente identificata dal subalterno 3 (il subalterno 2 risulta soppresso). Con la predetta variazione, inoltre, si è proceduto all'allineamento della planimetria catastale dell'immobile con una conseguente modifica della rendita.

Va rilevato che, sempre in data 28.03.2014, lo stesso tecnico ha provveduto anche alla variazione catastale *per diversa distribuzione degli spazi interni* del subalterno 1 che, però, non contemplando ampliamenti o modifiche significative, ha comportato la sola modifica della rendita originaria e non anche dell'identificativo catastale.

Le unità immobiliari pignorate insistono sul suolo in C.T. del Comune di Saviano (NA), al foglio 1, particella 687, Ente Urbano, di superficie pari ad are 25.45 (2.545 mq), che costituisce l'area di sedime del compendio immobiliare. Va riferito che su tale suolo insistono solo le predette due unità immobiliari sicché esso costituisce pertinenza esclusiva del complesso industriale (seppure esso risulti parzialmente gravato da servitù di passaggio come verrà meglio descritto nel par. "Servitù, censo, livello, usi civici").

Quanto alla provenienza catastale della predetta particella 687, dalle schede catastali all'uopo acquisite è possibile desumere quanto segue:

- la particella 687 (ente urbano di are 25.45) deriva dalla fusione dei precedenti mappali 493 (seminativo arborato irriguo di are 14.85), 495 (seminativo arborato irriguo di are 04.80) e 497 (seminativo arborato irriguo di are 05.80) giusta TIPO MAPPALE del 26.08.2002 (n. 4436.2/2002, prot. 481621) mediante cui si è proceduto all'inserimento in mappa dei corpi di fabbrica costituenti il compendio immobiliare (non a caso la data del tipo mappale risulta evidentemente correlata a quella della costituzione dei subalterni del 27.08.2002);
- il mappale 493 (seminativo arborato irriguo di are 14.85) deriva dal FRAZIONAMENTO del 02.04.1980 (in atti dal 23.04.1996, n. 31.1/1980) della particella 281 (seminativo arborato irriguo di are 62.60), a sua volta derivante dal FRAZIONAMENTO del 06.04.1979 (in atti dal 23.04.1996, n. 20.1/1979) della particella 281 (seminativo arborato irriguo di are 81.16), a sua volta derivante dal FRAZIONAMENTO del 12.11.1969 (in atti dal 23.04.1996, n. 37.1/1969) della originaria particella 155 (seminativo arborato irriguo di ha 01.21.40);
- il mappale 495 (seminativo arborato irriguo di are 04.80) deriva dal FRAZIONAMENTO del 09.07.1980 (in atti dal 23.04.1996, n. 50.1/1980) della particella 494 (seminativo arborato irriguo di are 27.40), a sua volta derivante dal FRAZIONAMENTO del 02.04.1980 (in atti dal 23.04.1996, n. 31.1/1980) della particella 281 (seminativo arborato irriguo di are 62.60), a sua volta derivante dal FRAZIONAMENTO del 06.04.1979 (in atti dal 23.04.1996, n. 20.1/1979) della particella 281 (seminativo arborato irriguo di are 81.16), a sua volta derivante dal FRAZIONAMENTO del 12.11.1969 (in atti dal 23.04.1996, n. 37.1/1969) della originaria particella 155 (seminativo arborato irriguo di ha 01.21.40);
- il mappale 497 (seminativo arborato irriguo di are 05.80) deriva dal FRAZIONAMENTO del 09.07.1980 (in atti dal 23.04.1996, n. 50.1/1980) della particella 494 (seminativo arborato irriguo

di are 27.40), a sua volta derivante dal FRAZIONAMENTO del 02.04.1980 (in atti dal 23.04.1996, n. 31.1/1980) della particella 281 (seminativo arborato irriguo di are 62.60), a sua volta derivante dal FRAZIONAMENTO del 06.04.1979 (in atti dal 23.04.1996, n. 20.1/1979) della particella 281 (seminativo arborato irriguo di are 81.16), a sua volta derivante dal FRAZIONAMENTO del 12.11.1969 (in atti dal 23.04.1996, n. 37.1/1969) della originaria particella 155 (seminativo arborato irriguo di ha 01.21.40).

Si ritiene opportuno segnalare che nei titoli di provenienza, in ordine alla storia catastale dei suddetti mappali, diversamente da quanto desumibile dalle rispettive schede catastali viene riportato: particella 493 ex 719; particella 495 ex 720/b; particella 497 ex 720/d. Anche nella concessione edilizia acquisita presso l'ufficio tecnico comunale, quale area di sedime dei beni viene indicata la particella 719 (cfr. par. "Regolarità edilizia").

Ebbene, seppure tali particelle 719 e 720 nelle succitate schede catastali non vengano mai richiamate, dai tipi di frazionamento n. 31 del 02.04.1980 (allegato alle note integrative depositate dal precedente esperto stimatore in data 05.03.2018) e n. 50 del 09.07.1980 (allegato all'atto di compravendita per notaio D'AURIA del 23.07.1980) si evince che i predetti mappali 719 e 720 hanno avuto origine dal succitato frazionamento n. 31 del 02.04.1980 dalla maggiore consistenza della particella 281. Con il successivo frazionamento n. 50 del 09.07.1980 si è, quindi, proceduto alla modifica, tra le altre, delle suddette particelle 719 e 720, divenute rispettivamente 493 (ex 719) e 494 (ex 720) con il contestuale frazionamento della 494 nelle particelle 494 (ex 720/a), 495 (ex 720/b), 496 (ex 720/c), 497 (ex 720/d), 498 (ex 720/e), 499 (ex 720/f) e 500 (ex 720/g).

Da quanto sopra si evince, in definitiva, che tali identificativi 719 e 720 sono stati utilizzati provvisoriamente per il solo lasso di tempo intercorrente tra i suddetti due frazionamenti del 1980. Di tanto si trova conferma dalla ricevuta dello stesso frazionamento del 09.07.1980, laddove i suddetti numeri 719 e 720 risultano barrati e rispettivamente sostituiti dai mappali 493 e 494.

D'altra parte va riferito che risultano tutt'oggi attive due particelle rispettivamente censite con i mappali 719 e 720, le quali, oltre ad essere localizzate in altra zona del territorio comunale, presentano una provenienza catastale totalmente diversa da quella delle particelle sopra menzionate.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1	687	1		D1				9.580,00 €	T-1		
	1	687	3		A3	2	4,5 vani	Totale 96 mq. Totale escluse aree scoperte 80 mq.	255,65 €	1-2		

Corrispondenza catastale

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento risultano conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo (pignoramento del 21.06.2010 trascritto in data 17.09.2010). A tal riguardo va ribadito (cfr. par. "Cronistoria dati catastali") che, solo successivamente, per effetto della variazione catastale apportata in data 28.03.2014 dal precedente esperto stimatore nell'ambito delle attività di allineamento catastale espletate, il subalterno 2, identificativo dell'unità immobiliare adibita ad alloggio del custode, è stato soppresso originando l'odierno subalterno 3.

La descrizione del compendio contenuta nel titolo di provenienza (atto per notaio Carlo IACCARINO del 20.09.2002, cfr. allegato 12) corrisponde, inoltre, a quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

Sussiste, infine, corrispondenza tra le planimetrie catastali abbinate alle unità immobiliari pignorate (come detto allineate da ultimo, in data 28.03.2014, dal precedente esperto stimatore) e lo stato attuale dei luoghi.

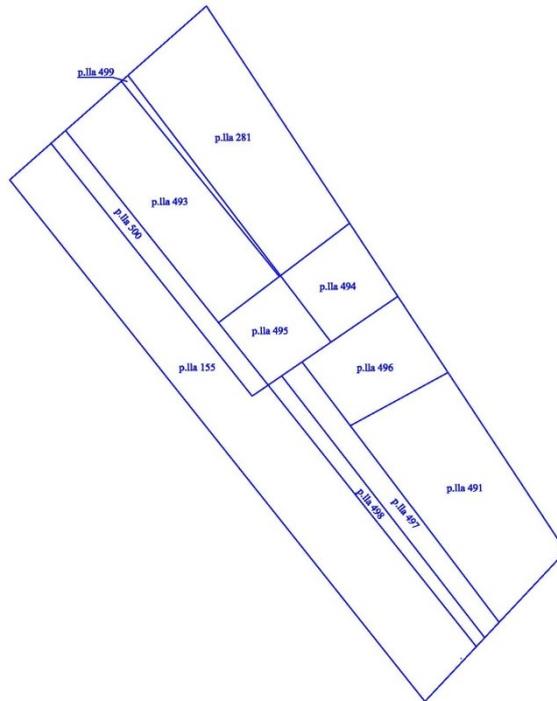
PRECISAZIONI

Quanto alla verifica della sussistenza di eventuali sovrapposizioni degli immobili staggiti a beni di proprietà aliena o comunque non pignorati, si ritiene opportuno richiamare concisamente le risultanze cui è pervenuto il precedente esperto stimatore all'esito degli accertamenti già effettuati proprio in ordine all'eventuale sconfinamento del compendio immobiliare pignorato su particelle di proprietà aliena.

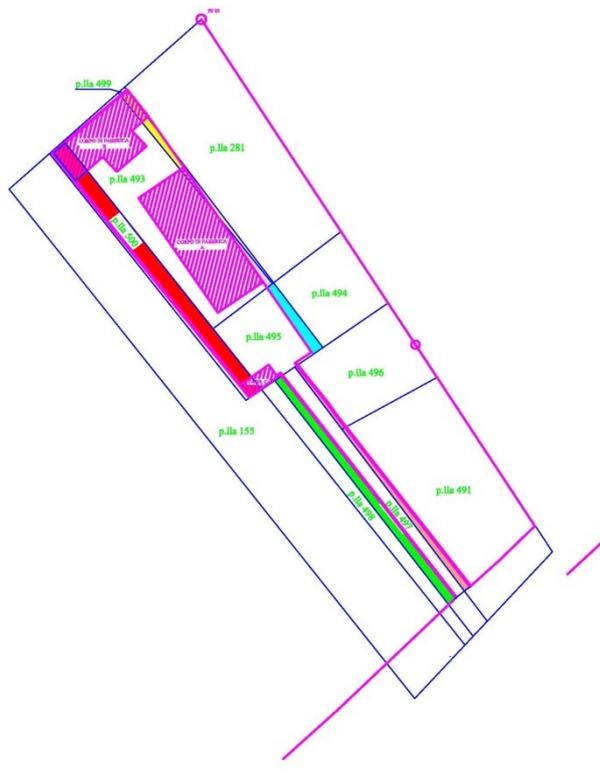
Essendo, infatti, emersi, sia dal primo elaborato peritale depositato dal predetto esperto in data 08.04.2014 che dalle successive integrazioni depositate in data 16.05.2016, alcuni dubbi in ordine alla corrispondenza tra i confini catastali dell'area di sedime dei beni staggiti e l'effettivo perimetro degli stessi, su richiesta del professionista delegato condivisa dal G.E. con provvedimento del 20.05.2016, lo stesso esperto ha proceduto ad uno specifico rilievo topografico strumentale teso ad accertare la sussistenza di eventuali sconfinamenti. All'esito di tale rilievo strumentale e dal confronto con i tipi di frazionamento reperiti presso i competenti uffici del catasto e opportunamente digitalizzati, il tecnico designato ha, dunque, provveduto a redigere una ulteriore nota integrativa depositata in data 05.03.2018.

In tale nota (cfr. sezione *analisi dei risultati*), con riferimento ai grafici risultanti dalle suddette operazioni di rilievo topografico e di digitalizzazione dei mappali catastali riferiti ai succitati frazionamenti n. 31 del 02.04.1980 e n. 50 del 09.07.1980 (grafici appresso riportati per un più immediato riscontro), l'esperto segnala in particolare quanto segue (tutte le parti tratte direttamente dalla nota sono riportate in *corsivo*).

MAPPA RICOSTRUITA CON DIGITALIZZAZIONE DEI
FRAZIONAMENTI N° 31 E N° 50 DEL 1980



SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO CON
FRAZIONAMENTI DEL 1980



1. *Le superfici (delle particelle 493, 495 e 497, originanti l'odierna particella 687) determinate attraverso la digitalizzazione dei frazionamenti, presentano una discreta differenza da quelle riportate negli atti di compravendita (desunte dalle rispettive schede catastali):*

Particella	Atti di compravendita	Digitalizzazione frazionamenti [mq]	Differenza [mq]
493	1.485	1.517	32
495	480	508	28
497	580	604	24
Totale (687)	2.545	2.629	84

A tal riguardo lo scrivente ritiene opportuno riferire che trattasi, comunque, di difformità di entità assai lieve (pari a circa al 3%), sempre riscontrabile soprattutto all'esito di siffatti frazionamenti a causa del *fisiologico* sfalsamento tra i mappali catastali e l'effettivo stato dei luoghi.

2. *L'intera recinzione ovest (muro di confine, parte del capannone "corpo B" e parte della cabina elettrica "corpo C") delle particelle ex 493 ed ex 495 insiste sui terreni confinanti di proprietà di terzi, più precisamente su parte della particella ex 500 (area in rosso). Tale particella, seppur rappresentata graficamente nella revisione del foglio all'impianto successivo al frazionamento allegato all'atto di compravendita del 1980, ad oggi non risulta censita in catasto. Da accertamenti effettuati presso la Conservatoria Immobiliare, non risultano esserci titoli pubblici che legittimino tale occupazione.*

A tal riguardo si ritiene opportuno segnalare che con il numero di particella 500 è attualmente identificata un'altra porzione di suolo (occupata dalla sede stradale di via Abate Luigi Minichini, cfr. par. "Confini") che nulla ha a che vedere con quella cui fa riferimento l'esperto stimatore nella succitata nota integrativa, riferita come detto ai frazionamenti del 1980.

3. *L'intera recinzione ovest (muretto perimetrale del viale di ingresso con sovrastante ringhiera) della particella ex 497 non è posta sul confine catastale della stessa ma è arretrata di circa 2,7 m. Pertanto l'area evidenziata in verde (appezzamento di terreno, attiguo alla particella 498) è parte integrante della suddetta particella e quindi di proprietà dell'esecutato.*
4. *Parte della recinzione est (muro di confine, parte del capannone "corpo B" e parte del capannone "corpo A") della particella ex 493 insiste sui terreni confinanti di proprietà di terzi, più precisamente su parte della particella ex 499 (area in giallo). Contestualmente, parte della particella ex 499 insiste su terreno della particella ex 493 di proprietà dell'esecutato (muro di confine, parte del capannone "corpo A") (area in grigio).*
5. *Parte della recinzione est (muro di confine retrostante la tettoia "corpo D") della particella ex 494 di proprietà aliena insiste su terreno di proprietà dell'esecutato, più precisamente su parte della particella ex 495 (area in ciano).*
6. *L'intera recinzione est (muretto perimetrale del viale di ingresso con sovrastante ringhiera) della particella ex 497 insiste sui terreni confinanti di proprietà di terzi, più precisamente su parte delle particelle ex 496 e 491 (area in rosa).*

Quanto alla determinazione analitica dei predetti sconfinamenti è, dunque, possibile far riferimento alle seguenti tabelle, pure riportate nella nota integrativa dell'esperto, recanti rispettivamente le superfici delle particelle e dei fabbricati parzialmente sconfinanti su particelle di proprietà aliena e viceversa:

Particella	Sconfinamento a favore [mq]	Sconfinamento contro [mq]	Differenza [mq]
500	416	0	416
499	54	26	28
496	29	0	29
491	144	0	144
494	0	70	-70
498	0	211	-211
Totale	643	307	336

Fabbricati	Sconfinamento a favore [mq]	Sconfinamento contro [mq]	Differenza [mq]
Corpo A	10	19	-9
Corpo B	76	0	76
Corpo C	18	0	18
Corpo D	0	0	0
Totale	104	19	85

A valle di tale approfondita analisi, come detto avallata da uno specifico rilievo topografico celerimetrico (di cui lo scrivente non può che prendere atto trattandosi di rilievo strumentale assai dettagliato ed affidabile come rilevasi dagli output numerici e grafici allegati pure allegati alla suddetta nota integrativa), quanto alle diverse ipotesi perseguibili ai fini della rettifica dei sopra determinati sconfinamenti, d'accordo con quanto prospettato dal precedente esperto, possono essere individuate le seguenti due opzioni:

1. arretramento della recinzione e di tutti i corpi di fabbrica eventualmente insistenti sui fondi di proprietà aliena sulla linea di confine;
2. applicazione analogica dell'art. 938 c.c., secondo cui *“Se nella costruzione di un edificio si occupa in buona fede una porzione del fondo attiguo, e il proprietario di questo non fa opposizione entro tre mesi dal giorno in cui ebbe inizio la costruzione, l'autorità giudiziaria, tenuto conto delle circostanze, può attribuire al costruttore la proprietà dell'edificio e del suolo occupato. Il costruttore è tenuto a pagare al proprietario del suolo il doppio del valore della superficie occupata, oltre il risarcimento dei danni”*.

Quanto alla prima opzione è indubbio che essa risulti, nel caso di specie, difficilmente realizzabile, non tanto per l'arretramento della recinzione (operazione comunque complessa ed onerosa) ma soprattutto per ciò che concerne la demolizione delle parti di edificio che sconfinano sulle proprietà attigue, intervento sicuramente oneroso e tecnicamente assai complesso che potrebbe pregiudicare significativamente l'appetibilità e, quindi, il valore venale dei beni staggiti.

L'opzione più concreta è, dunque, quella di prospettare per l'aggiudicatario l'applicazione dell'art. 938 c.c., che comporta, come detto, la corresponsione, a favore dei proprietari dei fondi oggetto di sconfinamento, di una somma pari al doppio del valore del suolo occupato oltre al risarcimento dei danni.

Per la quantificazione di tali oneri, tenuto conto che l'area in esame ricade in una parte del Comune di Saviano classificata nel vigente PRG come zona agricola (cfr. par. “Normativa urbanistica”), assumendo prudenzialmente un valore unitario dei terreni agricoli pari a 12,00 €/mq (pari al doppio del valore

agricolo medio per i terreni seminativi ricadente nel Comune di Saviano fornito dall'OMI, da ultimo aggiornato al 2011), e considerando, sempre in ipotesi prudenziali, di parametrare l'indennizzo all'intera superficie oggetto di sconfinamento pari a 643 mq (già inclusiva degli sconfinamenti dei fabbricati), si ottiene un onere pari a:

$$2 \times (643 \text{ mq} \times 12,00 \text{ €/mq}) = 15.432,00 \text{ €}$$

A tale costo andrà sommato quello relativo al risarcimento danni (forfetariamente stimabile in misura pari a circa il 50% del suddetto indennizzo), nonché le spese tecniche, amministrative e legali, il tutto per un onere complessivo quantificabile in circa 30.000,00 €.

Sempre con riferimento alla verifica della sussistenza di eventuali sovrapposizioni degli immobili staggiti a beni di proprietà aliena, si ritiene anche opportuno segnalare che il cancello meccanico di ingresso ad apertura scorrevole prospettante su via Abate Luigi Minichini (che accede al viale privato ricompreso nella consistenza della particella 687 identificativa dell'area di sedime del complesso pignorato), installato dalla società esecutata, presenta il vano corsa e il motore insistenti sulla limitrofa particella 491 di proprietà aliena. A tal proposito va riferito che il Tribunale di Nola, con sentenza n. 1635/2015 resa nel procedimento n. 10797/2007 R.G. (su cui si tornerà nel par. "Servitù, censo, livello, usi civici"), ha già condannato la società esecutata ad eliminare il motore ed il vano corsa del suddetto cancello (nonché a consegnare alla società proprietaria della particella 491 le chiavi e il telecomando del cancello e a ripristinare il varco di accesso al terreno di parte attrice lungo il viale privato di accesso). Ad oggi, però, non risulta che l'esecutata abbia ottemperato a tali disposizioni, sicché l'aggiudicatario potrebbe essere tenuto a provvedere egli stesso alla rimozione ed alla eventuale sostituzione dell'attuale cancello scorrevole con uno ad apertura a battente che non comporti l'installazione del predetto vano corsa. I costi di siffatta operazione possono essere quantificati in circa 3.000,00 €.

Di tali oneri si terrà chiaramente conto nell'ambito della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati.

PARTI COMUNI

Trattandosi di compendio immobiliare indipendente, di proprietà di un unico soggetto, non trova applicazione quanto previsto dall'art. 1117 c.c.

Va solo segnalato che, sul viale privato di accesso che diparte dalla via Abate Luigi Minichini n. 6, ricompreso nella consistenza dell'area di sedime dei beni pignorati (in C.T. al foglio 1, particella 687), sussiste servitù di passaggio a favore delle proprietà confinanti come meglio precisato nel successivo paragrafo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

Non risultano, altresì, sussistere diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici.

Quanto alla sussistenza di eventuali servitù, va segnalato che nell'atto per notaio D'AURIA del 23.07.1980 (cfr. allegato 12), mediante cui la soc. **** Omissis **** ha acquistato da **** Omissis **** il suolo in C.T. del Comune di Saviano, al foglio 1, mappali 493, 495, 497 e 498, la venditrice si riservava (cfr. art. 6) *"la servitù attiva, perpetua e gratuita di passaggio (a piedi e con ogni mezzo, sia a trazione animale che meccanica) e di sottopassaggio (con cavi, condotte e simili) a carico della parte di terreno venduta individuata come particella 497 del foglio 1 nel tipo di frazionamento allegato ed a favore del restante fondo contiguo di sua proprietà rappresentato dalle particelle 491, 494, 496, 499 e 281 del foglio 1. La zona di terreno asservita sarà sistemata a strada a spese comuni tra la **** Omissis **** (e suoi aventi causa) e la **** Omissis **** (e sui aventi causa), similmente le spese di manutenzione, sia ordinarie che straordinarie, saranno ripartite tra gli utenti in funzione delle superfici interessate"*.

Nel medesimo atto, inoltre (cfr. art. 7), le parti si impegnavano *"a darsi reciprocamente preventiva comunicazione (fissando il termine per l'adesione) qualora stessero per concludere acquisti di terreno contigui a quello di loro proprietà indicati nel presente atto, in modo che tutti gli acquisiti contigui possano essere fatti in parti uguali tra loro tra la sig.ra **** Omissis **** e la società **** Omissis **** ...omissis...; si impegnano inoltre a far assumere analogo obbligo dai rispettivi aventi causa. Nel caso in cui non fosse stata data la preventiva comunicazione, la parte non interpellata potrà pretendere, pagando il 50% (cinquanta per cento) del prezzo dello acquisto, diventare comproprietaria del terreno acquistato"*.

Va segnalato che la suddetta servitù di passaggio risulta anche formalmente costituita con sentenza n. 1635/2015 del Tribunale di Nola, pubblicata in data 03.06.2015, resa nel procedimento n. 10797/2007 R.G., trascritta in data 22.06.2015 ai nn. 17454/13589 (cfr. par. "Formalità pregiudizievoli"), mediante cui è stato espressamente dichiarato che *"il fondo in Saviano, località delle Monache Zoppe, in catasto particella 497 del foglio 1, oggi rientrante nella più ampia particella 687 del foglio 1, di proprietà della **** Omissis **** ...omissis...è gravata da servitù perpetua e gratuita di passaggio (a piedi e con ogni mezzo sia a trazione animale che meccanica) e di sottopassaggio (con cavi, condotte e simili) a vantaggio del contiguo fondo riportato in catasto al foglio 1, particella 491, di proprietà della società **** Omissis ****, ...omissis; dichiara che la particella 491 del foglio 1 non è gravata da servitù in favore del fondo particella 497 del foglio 1, oggi rientrante nella più ampia particella 687 del foglio 1"*.

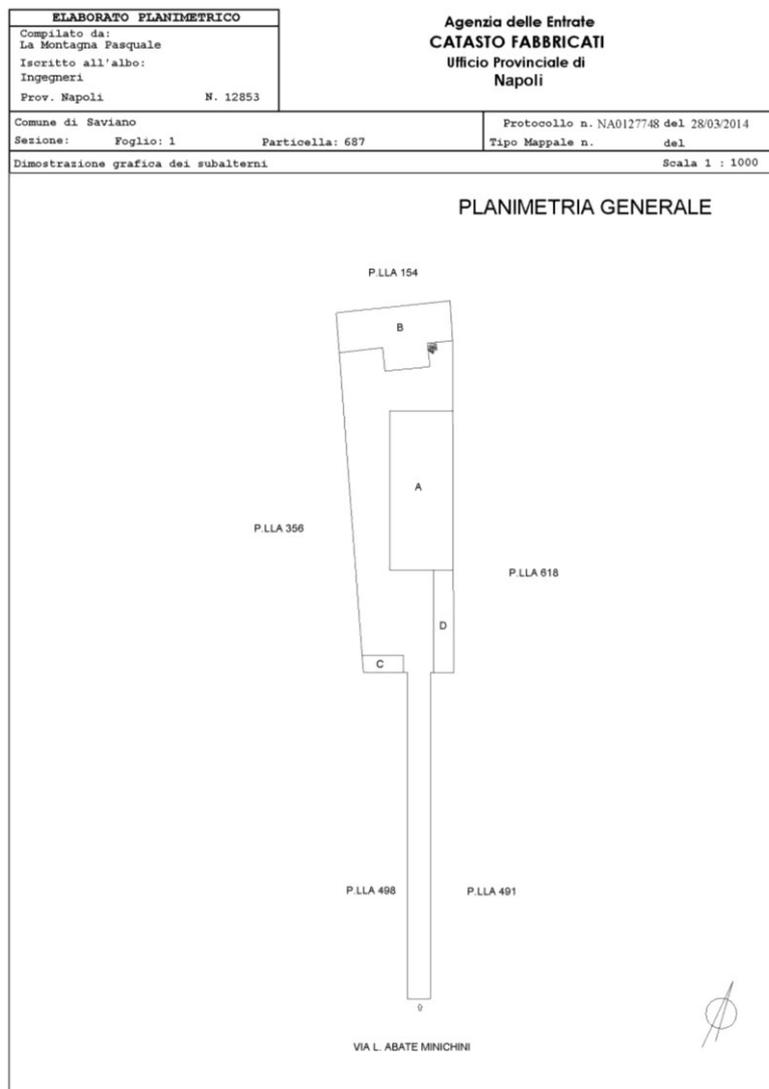
Come ben precisato nella succitata sentenza va ribadito che, la predetta servitù di passaggio, grava sul suolo individuato dalla ex particella 497 (si vedano ricostruzioni grafiche nel par. "Precisazioni"), oggi come detto rientrante nella più ampia consistenza della particella 687 (area di sedime del complesso staggito), corrispondente al viale privato di accesso che diparte dalla via Abate Luigi Minichini e che, con un percorso verso l'interno perpendicolare a detta via, giunge, in prossimità dell'estremità opposta rispetto a via Minichini, al varco di accesso al piazzale pertinenziale del compendio pignorato¹.

¹ A tal proposito, con riferimento a quanto più avanti riportato nel par. "Formalità pregiudizievoli", si rileva che la domanda giudiziale trascritta in data 15.05.2008 ai nn. 23032/15940 all'avvio del suddetto procedimento di accertamento, risulta trascritta sull'intera particella 687 del foglio 1 (risultante dalla fusione delle particelle 493, 495 e 497 giusta Tipo Mappale del 26.08.2002), mentre la successiva sentenza, individuando in modo più preciso

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è sito nel comune di Saviano alla via Abate Luigi Minichini, tratta della Strada Provinciale Nola – San Vitaliano già denominata via Polveriera. Trattasi di area urbana periferica a prevalente destinazione agricola posta a nord-ovest del centro cittadino, ben servita dalla viabilità ordinaria e autostradale, posta a pochi chilometri di distanza dall'uscita di Nola dell'autostrada A30.

Il compendio (si veda tavola 1 in allegato 1 recante l'inquadramento territoriale e catastale dell'area di interesse) consta di un capannone industriale principale con annessi servizi (corpo A), un ulteriore capannone industriale con annessa palazzina di due piani adibita ad uffici, servizi, ed alloggio del custode (corpo B), una piccola costruzione in muratura adibita a cabina di trasformazione dell'energia elettrica (corpo C) nonché una tettoia per il riparo delle merci (corpo D). Tali corpi di fabbrica insistono su un piazzale pertinenziale esclusivo di accesso e manovra cui si accede dal viale esclusivo pure ricompreso nella consistenza immobiliare dell'area di sedime dei beni oggetto di pignoramento (in C.T., al foglio 1, particella 687).



il suolo gravato dalla costituita servitù, risulta trascritta sulla sola particella 497 seppure, come detto, tale particella risulti soppressa già a far data dal 26.08.2002.

Tutti i suddetti corpi di fabbrica sono catastalmente censiti in C.F. al foglio 1, particella 687, subalterno 1 (categoria D/1), ad eccezione del solo alloggio del custode, ricompreso nel corpo B, identificato dal subalterno 3 ex 2 (di categoria A/3).

Il civico n. 6 della predetta via Abate Luigi Minichini, mediante un varco chiuso con un cancello metallico automatizzato ad apertura scorrevole (si veda a tal proposito quanto riportato nel par. "Precisazioni") di larghezza pari a 5,0 m, immette al succitato viale di accesso, interamente asfaltato e delimitato da un muretto in tufo di altezza variabile con soprastante ringhiera in ferro, che presenta una lunghezza pari a circa 84,0 m e una larghezza media pari a 5,0 m. Al termine del viale è presente un secondo varco di accesso, pure chiuso con un cancello metallico automatizzato, il quale immette al piazzale pertinenziale del compendio immobiliare interamente pavimentato con masselli autobloccanti bicolore in calcestruzzo.

Il piazzale e il viale esclusivo presentano una superficie scoperta pari rispettivamente a 1.223 mq (2.426 mq al lordo dell'ingombro dei corpi di fabbrica su di essa insistenti di superficie coperta complessiva pari a 1.203 mq, cfr. par. "Consistenza") e 427 mq, da cui si ricava una superficie esterna pertinenziale complessiva pari a 1.650 mq circa².

Va segnalato che il predetto viale di accesso, lungo il lato est, presenta un ulteriore varco chiuso con cancello che accede ad altre unità immobiliari di proprietà aliena confinanti con quella oggetto di valutazione. A tal proposito va riferito che la strada in parola risulta formalmente gravata da una servitù di passaggio a favore di tali limitrofe proprietà (cfr. par. "Formalità pregiudizievoli" e "Servitù, censo, livello, usi civici").

Con riferimento alla numerazione esemplificativa riportata nelle tavole 2 (corpo A), 3 (corpo B), 4 (corpo C) e 5 (corpo D) in allegato 2 (nel seguito, per ogni ambiente, verrà riportato l'identificativo numerico indicato nelle predette tavole tra parentesi quadre [#n]) ed ai rilievi fotografici effettuati nel corso dell'accesso materiale presso i luoghi di causa (cfr. allegato 14) è possibile rendere la seguente sintetica descrizione.

Il **corpo A** (cfr. tavola 2 in allegato 2) consta di un capannone strutturalmente composto da un'unica campata con tamponature perimetrali portanti e copertura a doppia falda costituita da travi reticolate in acciaio su cui sono posti pannelli isolanti, di forma rettangolare con un'altezza interna al colmo di 6,75 m e alla gronda di 6,30 m e si sviluppa da sud a nord a ridosso della porzione est dell'area di sedime.

Esso risulta dotato, lungo la parete ovest, di un congruo numero di aperture finestrate, e risulta caratterizzato da una buona regolarità planimetrica e volumetrica. Presenta due varchi di accesso principali, chiusi con portoni metallici scorrevoli a doppia anta, l'uno sul lato sud, l'altro lungo il lato ovest.

Il capannone si articola in un'ampia area principale a tutta altezza [#A1] di superficie utile pari a 557,3 mq destinata alla produzione, avente lunghezza netta pari a 35,9 mq e larghezza netta pari a 15,5 mq circa. Sul lato nord, all'interno del volume principale, sono poi presenti alcuni volumi secondari, articolati su due livelli, di larghezza pari a quella dell'area produttiva e profondità pari a circa 4,1 m. In particolare, al piano terra, di altezza interna pari a 2,9 m, sono presenti due locali di servizio [#A2] e [#A3], ciascuno articolato in spogliatoio, antibagno e bagni, di superficie utile rispettivamente pari a 15,1 e 14,7 mq, nonché una sala mensa con cucina [#A4] di superficie netta pari a 30,2 mq. Al piano primo, di altezza utile pari a 2,8 m, cui è possibile accedere mediante una scala metallica direttamente dall'area produttiva, sono invece presenti alcuni locali accessori articolati in disimpegno [#A5] di

² Da ciò si ricava che l'area di sedime del compendio pignorato, individuata in C.T. dalla particella 687, presenta una superficie effettiva pari a 2.853 mq, dunque maggiore di quella catastale pari a 2.545 mq. La ragione di tale discrasia va ricercata negli sconfinamenti di cui si è già discusso nel par. "Precisazioni" cui si rimanda.

superficie netta pari a 15,9 mq, bagno [#A6] di superficie pari a 3,4 mq, e tre ambienti ad uso ufficio [#A7], [#A8] e [#A9] di superficie netta pari rispettivamente a 8,4, 8,5 e 25,4 mq. Va riferito che lungo la parete nord del disimpegno è presente un ulteriore varco di accesso chiuso con una porta metallica dotata di maniglione antipanico che immette ad una scala metallica esterna al capannone che accede direttamente al piazzale pertinenziale.

Quanto alle finiture del corpo A, la pavimentazione dell'area produttiva del capannone è in cemento industriale, quella della zona uffici è in gres porcellanato mentre i locali di servizio presentano pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni del capannone constano di profilati metallici verniciati, mentre gli infissi interni ed esterni del blocco uffici constano di profilati in alluminio preverniciato. Le porte interne tra i diversi ambienti sono, invece, in materiale plastico con inserti in vetro.

Il **corpo B** (cfr. tavola 3 in allegato 2) consta di un secondo capannone cui risulta annessa una piccola palazzina di due piani adibita a locali accessori e ad alloggio del custode (quest'ultimo, come detto, identificato dal subalterno 3 ex 2), il tutto realizzato a ridosso del confine nord dell'area di sedime.

Il capannone, attualmente adibito a deposito, presenta una struttura in elementi prefabbricati in acciaio con copertura a doppia falda in lamiera avente un'altezza al colmo di 6,80 m e un'altezza alla gronda di 6,15 m. Esso presenta un congruo numero di aperture finestrate e risulta caratterizzato da una buona regolarità planimetrica e volumetrica. Presenta due varchi di accesso principali lungo il prospetto sud, chiusi con portoni metallici scorrevoli ad anta unica. Esso si articola in un unico ampio ambiente principale [#B1] di superficie utile pari a 281,7 mq, all'interno del quale si sviluppa, a ridosso del lato sud, una porzione soppalcata [#B2] di superficie pari a 57,4 mq realizzata con elementi prefabbricati in acciaio, accessibile mediante una stretta scala in ferro.

A ridosso del lato sud del capannone è presente la palazzina di due piani adibita ad uffici al piano terra e ad alloggio del custode al piano primo. Essa presenta una struttura portante in conglomerato cementizio armato con solai del tipo alleggerito in latero cemento. Gli ambienti al piano terra, di altezza utile pari a 2,90 m, sono suddivisi in due porzioni non comunicanti rispettivamente poste ad est e ad ovest della palazzina. La porzione posta ad est, cui è possibile accedere sia dal piazzale esterno che dall'interno del capannone, si articola in due ambienti adibiti ad ufficio [#B3] e [#B4], entrambi di superficie utile pari a 12,8 mq, nonché di un bagno [#B5] di superficie utile pari a 2,9 mq. La porzione ovest, cui è possibile accedere sia dal piazzale esterno mediante tre porte sul lato ovest che dall'interno del capannone per mezzo di un'ulteriore porta, si articola invece in piccolo ingresso [#B6] di superficie utile pari a 2,9 mq, disimpegno [#B8] di 2,2 mq, due bagni [#B7] e [#B9] di superficie pari a 6,8 e 6,0 mq, nonché un ambiente ufficio [#B10] di 10,4 mq. Mediante una scala esterna in cemento armato rivestita in marmo ubicata a ridosso del lato est, è poi possibile accedere al piano primo della palazzina, come detto adibito ad alloggio del custode, caratterizzato da un'altezza utile pari a 2,90 m. Dal pianerottolo di smonto della scala, mediante una porta blindata, si accede in particolare ad un ambiente di ingresso/soggiorno con angolo cottura [#B11] di superficie pari a 23,4 mq. Dal piccolo disimpegno [#B11] di superficie pari a 1,0 mq, si accede poi al resto dell'appartamento articolato in due camere principali [#B14] e [#B15], di superficie pari a 15,9 e 16,5 mq, e due bagni [#B13] e [#B16] di superficie utile pari a 4,2 e 4,3 mq. All'appartamento afferiscono altresì due balconi scoperti, l'uno sul lato sud [#B18] di superficie pari a 12,2 mq, l'altro sul lato ovest [#B17] di 4,4 mq. Va segnalato che dal pianerottolo di smonto della scala di accesso al piano primo, mediante una scala a chiocciola in metallo esterna, è altresì possibile accedere al terrazzo di copertura della palazzina [#B19], di superficie pari a 86,0 mq, che si presenta interamente pavimentato e dotato di parapetto perimetrale di altezza variabile.

Quanto alle finiture del corpo B, la pavimentazione del capannone è in cemento industriale, quella della zona uffici e dell'alloggio del custode è in gres porcellanato mentre i locali di servizio e i bagni presentano pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni del capannone

constano di profilati metallici verniciati, mentre gli infissi interni ed esterni del blocco uffici e dell'appartamento constano di profilati in alluminio preverniciato e persiane del tipo "napoletane" in ferro. Le porte interne tra i diversi ambienti sono, invece, in legno tamburato con inserti in vetro.

Il **corpo C** (cfr. tavola 4 in allegato 2) consta una piccola costruzione in muratura adibita a cabina di trasformazione dell'energia elettrica posta subito alla sinistra del cancello di ingresso al piazzale pertinenziale. Tale manufatto presenta un'altezza interna pari a 3,0 m, e risulta articolati in soli due ambienti [#C1] e [#C2] di superficie utile pari a 15,7 e 17,8 mq, l'uno adibito alla gestione delle apparecchiature elettriche in media tensione gestito dalla società fornitrice, l'altro che ospita i componenti della bassa tensione gestita dalla proprietà. Le porte di accesso sono in ferro e le mura esterne sono parzialmente intonacate (in pessimo stato conservativo), mentre la copertura è in latero cemento. All'interno del vano nella disponibilità della proprietà (l'altro vano gestito dal gestore della rete elettrica non è accessibile) è presente una pavimentazione in piastrelle.

Il **corpo D** (cfr. tavola 5 in allegato 2) consta, infine, di una tettoia per il riparo delle merci, posta alla destra del varco di ingresso al piazzale pertinenziale, realizzata con elementi prefabbricati in acciaio zincato e copertura in lamiere zincate. Essa risulta in particolare posizionata a ridosso del muro di confine est e si sviluppa per tutta la lunghezza compresa tra il muro che delimita il varco di ingresso e il capannone afferente al corpo A mentre il lato ovest è completamente aperto. La superficie coperta della tettoia [#D1] misura 115,0 mq, per un'altezza utile pari a circa 4,2 m.

Per il dettaglio delle superfici utili e lorde nonché della consistenza commerciale complessiva dell'intero compendio immobiliare, si rimanda allo specifico par. "Consistenza".

Quanto allo stato manutentivo del compendio immobiliare va riferito che esso presenta nel complesso **normali** condizioni conservative. Pur non essendo evidenti particolari lesioni e/o sintomi di dissesti statici, vanno però segnalati, oltre al fisiologico deterioramento d'uso: alcune esfoliazioni della tinteggiatura degli ambienti interni, in particolare nei locali di servizio, nei locali uffici e nell'alloggio del custode; ammaloramenti della tinteggiatura e dell'intonaco delle pareti esterne della palazzina afferente al corpo B; segni di umidità (probabilmente da risalita) nei locali al piano terra della palazzina afferente al corpo B; alcune piastrelle lesionate soprattutto in corrispondenza dei rivestimenti dei bagni nonché dell'angolo cottura, dei balconi e del terrazzo di copertura dell'alloggio del custode; il cattivo stato dell'intonaco della cabina elettrica.

Quanto agli impianti, in complessivo **normale** stato manutentivo, è possibile riferire che: l'impianto elettrico è realizzato parte sotto traccia e parte in canalina (in particolare all'interno dei capannoni); i corpi illuminanti constano principalmente di lampade al neon e a cappelloni, solo in alcuni locali ad uso ufficio sono presenti faretti a soffitto; il piazzale esterno e la strada privata di accesso sono dotati di lampioni; l'impianto igienico-sanitario è realizzato sotto traccia e recapita in un pozzo a tenuta soggetto a periodico svuotamento; l'acqua potabile è approvvigionata a mezzo cisterna e stoccata in apposito serbatoio; la palazzina afferente al corpo B è dotata di impianto di riscaldamento con termosifoni e caldaia murale esterna alimentata con gas GPL (allo stato non funzionante); i locali ufficio al piano primo del corpo A e l'alloggio del custode afferente al corpo B presentano condizionatori d'aria con unità interne a muro (split) e motori esterni; è presente impianto antincendio (con serbatoio di accumulo ubicato al di sotto della rampa di scale in metallo addossata alla parete nord del capannone principale).

In merito alla conformità normativa degli impianti va rilevato che, nel Certificato di Agibilità prot. 5764 del 19.05.2011 rilasciato alla società eseguita dal Comune di Saviano, viene citata la sola dichiarazione di conformità dell'impianto luce F.M. 380/220 Volt e dell'impianto di messa a terra. Tale dichiarazione, per quanto citata nel provvedimento comunale, risulta però non reperibile né è risultato possibile rinvenire alcuna recente certificazione riguardante gli impianti idrico e termico. Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è unicamente proceduto ad

un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro della effettiva conformità impiantistica dell'unità immobiliare. È evidente che, dal momento che tali impianti risalgono con ogni probabilità all'epoca di realizzazione del compendio immobiliare, ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/2008), si renderà necessario uno specifico intervento di manutenzione e revisione, il cui costo è forfettariamente stimabile in circa 15.000,00 €.

Le unità immobiliari pignorate non risultano, inoltre, essere dotate di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale sarà necessaria una spesa aggiuntiva stimabile in circa 1.000,00 €.

Di tali costi si terrà opportunamente conto nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio immobiliare, all'atto del sopralluogo effettuato nel mese di luglio 2018 (cfr. verbale di accesso riprodotto in allegato 10), risultava occupato dalla società debitrice, che ivi svolgeva attività di produzione accessori e attrezzature televisive.

PROVENIENZE VENTENNALI

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Archivio Notarile di Napoli e/o gli studi dei notai in esercizio tutti i titoli di provenienza fino al primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (avvenuta in data 17.09.2010), riprodotti per un diretto riscontro in allegato 12:

- ❖ atto di compravendita per notaio Carlo IACCARINO del 20.09.2002, rep. 291729, racc. 36956, trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 24.09.2002 ai nn. 27263/21511, mediante cui la società esecutata **** Omissis **** ha acquistato il compendio immobiliare pignorato (censito in C.F. del Comune di Saviano, al foglio 1, particella 687, subalterni 1 di cat. D/1 e 2 di cat. A/3, quest'ultimo successivamente variato in subalterno 3) dalla soc. **** Omissis ****; nell'atto viene, tra l'altro, precisato che la suddetta particella 687 (sulla quale insistono le unità immobiliari oggetto di trasferimento) proviene dalla fusione delle particelle 493, 495 e 497 in virtù di Tipo Mappale n. 4436/2002 presentato all'UTE di Napoli in data 09.08.2002;
- ❖ scrittura privata autenticata dal notaio Paolo SCARNECCHIA del 22.11.1994, rep. 26694, racc. 4043, trascritta a Santa Maria Capua Vetere il 29.11.1994, ai nn. 29786/24858, mediante cui la soc. **** Omissis **** ha acquistato dalla soc. **** Omissis **** il suolo in C.T. del Comune di Saviano, al foglio 1, mappali 493 (ex 719), 495 (ex 720/b), 497 (ex 420/d) e 498 (ex 420/e), di superficie catastale totale pari ad are 28.75 (2.875 mq);
- ❖ atto di compravendita per notaio Catello D'AURIA del 23.07.1980, rep. 46136, racc. 2611, trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 26.07.1980, ai nn. 15823/14247, mediante cui la soc. **** Omissis ****, al tempo **** Omissis ****, ha acquistato da **** Omissis **** il suolo in C.T. del Comune di Saviano, al foglio 1, mappali 493 (ex 719), 495 (ex 720/b), 497 (ex 420/d) e 498 (ex 420/e), di superficie catastale totale pari ad are 28.75 (2.875 mq).

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/07/1980 al 22/11/1994	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Catello D'AURIA	23/07/1980	46136	2611
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. SMCV	29/07/1980	15823	14247
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Napoli	30/07/1980	10057	C		
Dal 22/11/1994 al 20/09/2002	**** Omissis ****	Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo SCARNECCHIA	22/11/1994	26694	4043
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. SMCV	29/11/1994	29786	24858
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ischia	06/12/1994	175	2V		
Dal 20/09/2002	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo IACCARINO	20/09/2002	291729	36956
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. SMCV	24/09/2002	27263	21511
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Napoli	09/10/2002	21193	V		

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Le unità immobiliari pignorate insistono sul suolo in C.T. del Comune di Saviano (NA) al foglio 1, particella 687, Ente Urbano, di are 25.45 (2.545 mq). Per tutte le variazioni catastali intervenute nel ventennio, al fine di evitare pedissequae ripetizioni, si rimanda alla specifica sezione "Cronistoria dati catastali".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile in atti prodotta dal creditore procedente, redatta dal notaio Giuseppe SATRIANO in data 13.01.2011, si desume il seguente elenco di formalità pregiudizievoli, verificato ed integrato alla luce delle ispezioni ipotecarie per ragione sociale (sul codice fiscale della società esecutata) e per immobili (Comune di Saviano, C.F., foglio 1, particella 687, subalterni 1, 2 e 3 nonché C.T., foglio 1, particella 687 ed originarie particelle 493, 495, 497) effettuate dallo scrivente e riprodotte per un diretto riscontro in allegato 13 in uno alle relative note di iscrizione/trascrizione.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Caserta (ex Conservatoria RR.II. Santa Maria Capua Vetere) il 24/09/2002
Reg. gen. 27264 - Reg. part. 3675
Quota: Piena ed intera proprietà delle unità immobiliari in C.F. del Comune di Saviano al foglio 1, particella 687, subalterni 1 e 2.
Importo: € 823.200,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Carlo IACCARINO
Data: 20/09/2002
N° repertorio: 291730
Note:
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2454 del 30/05/2005 (QUIETANZA E CONFERMA).
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale
Iscritto a Caserta (ex Conservatoria RR.II. Santa Maria Capua Vetere) il 09/06/2006
Reg. gen. 34669 - Reg. part. 13761
Quota: Piena ed intera proprietà delle unità immobiliari in C.F. del Comune di Saviano al foglio 1, particella 687, subalterno 2
Importo: € 9.087,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: **** Omissis ****
Data: 30/05/2006
N° repertorio: 147563
N° raccolta: 71
Note:
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3071 del 28/01/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale - Accertamento di Diritti Reali**

Trascritto a Caserta (ex Conservatoria RR.II. Santa Maria Capua Vetere) il 15/05/2008

Reg. gen. 23032 - Reg. part. 15940

Quota: Unità immobiliare in Saviano, in C.T. al foglio 1, particella 687 (area di sedime del compendio immobiliare)

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

Contro **** Omissis ****

Note:

Dalla SEZIONE D della nota di trascrizione: OGGETTO DELLA PRESENTE CITAZIONE, E' IL RICONOSCIMENTO CHE IL SUOLO DI CUI AL QUADRO "B", RISULTA GRAVATO DA SERVITU' PERPETUA E GRATUITA DI PASSAGGIO (A PIEDI E CON OGNI MEZZO, SIA A TRAZIONE ANIMALE CHE MECCANICA) E DI SOTTOPASSAGGIO (CON CAVI, CONDOTTE E SIMILI), A VANTAGGIO DEL CONTIGUO SUOLO DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' **** Omissis ****, DISTINTO AL FL. 1, P.LLA 491.

- **Verbale pignoramento immobiliare**

Trascritto a Caserta (ex Conservatoria RR.II. Santa Maria Capua Vetere) il 17/09/2010

Reg. gen. 35449 - Reg. part. 24145

Quota: Piena ed intera proprietà delle unità immobiliari in C.F. del Comune di Saviano al foglio 1, particella 687, subalterni 1 e 2.

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto Giudiziario - Sentenza Costitutiva di diritti reali**

Trascritto a Caserta (ex Conservatoria RR.II. Santa Maria Capua Vetere) il 22/06/2015

Reg. gen. 17454 - Reg. part. 13589

Quota: Unità immobiliare in Saviano, in C.T. al foglio 1, particella 497 (poi confluita nella consistenza della attuale particella 687)

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

Contro **** Omissis ****

Note:

Dalla Sezione D della nota di trascrizione: CON LA PRESENTE SENTENZA SI DICHIARA CHE IL SUOLO SITO IN SAVIANO, ALLA LOCALITA' DELLE MONACHE ZOPPE, DISTINTO IN CATASTO AL FL. 1, P.LLA 497 DI PROPRIETA' DELLA **** Omissis ****, RISULTA GRAVATA DA SERVITU' PERPETUA E GRATUITA DI PASSAGGIO (A PIEDI E CON OGNI MEZZO SIA A TRAZIONE ANIMALE CHE MECCANICA) E DI SOTTOPASSAGGIO (CON CAVI, CONDOTTE E SIMILI) A VANTAGGIO DEL CONTIGUO SUOLO DISTINTO IN CATASTO AL FL. 1, P.LLA 491 DI PROPRIETA' DELLA **** Omissis ****. INOLTRE SI DICHIARA CHE LA P.LLA 491 DEL FOGLIO 1 NON RISULTA GRAVATA DA SERVITU' IN FAVORE DEL FONDO DISTINTO CON LA P.LLA 497 DEL FOGLIO 1.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) all'uopo acquisito dallo scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Saviano (cfr. allegato 8), si evince che la particella di terreno su cui insiste il compendio immobiliare pignorato (C.T. del Comune di Saviano, foglio 1, particella 687), è classificata nel vigente Piano Regolatore Generale (nel seguito PRG) del Comune di Saviano (approvato con D.P.A.P. n. 1509 del 15.12.2005, vigente dal 13.02.2006), in **zona E2 seminativa arborata, a frutteti, vigneti ed oliveti** (area agricola).

A tal proposito va riferito che la Concessione Edilizia mediante cui è stato realizzato il compendio industriale in esame è stata rilasciata nel 1981 (cfr. par. "Regolarità edilizia"), ossia in epoca antecedente all'approvazione del suddetto PRG (diversamente, ricadendo il fondo in zona agricola, la realizzazione del complesso immobiliare non avrebbe potuto avere luogo), quando l'area in oggetto ricadeva in zona esterna alla perimetrazione del centro abitato e risultava dunque edificabile ai sensi di quanto disposto dalla normativa allora vigente.

Sicché, secondo quanto riportato nello stesso CDU, *"l'intera area ha la medesima destinazione d'uso industriale sulla stessa edificata ed è asservita all'edificio fin quando sarà mantenuta la stessa destinazione d'impianto se mai dismessa"*.

Ciò premesso, di seguito si riporta uno stralcio dell'art. 46 delle Norme di Attuazione del PRG specificamente riferito alle *"Aree produttive esistenti in aree extraurbane"*, così come modificato con delibera di Giunta Comunale n. 24/2017 mediante cui è stata adottata la variante normativa e parziale al PRG vigente (riguardante proprio le suddette aree produttive):

Per gli impianti produttivi, come individuati dall'art. 1, comma 1bis del DPR 20 ottobre 1998 n. 447 esistenti in zone rurali, la cui volumetria sia stata assentita con concessione edilizia legittima, rilasciata prima dell'approvazione del PRG, ma difforme alle sue previsioni, attivi al momento dell'approvazione del PRG e che, pur variando la destinazione d'uso nell'ambito dell'attività produttiva, non siano mai stati dismessi, dotati di tutte le opere di urbanizzazione primaria e degli allacciamenti ai servizi pubblici, sono ammesse, una sola volta, previa presentazione del Piano Esecutivo ad iniziativa privata o progetto unico, sistemazioni e ampliamenti nei seguenti limiti e condizioni:

- *Indice di piantumazione: 3 alberi per ogni 100 mq di pavimento;*
- *Superficie permeabile: dovrà essere maggiore uguale al 30% della z.to; ove gli interventi di ampliamento comportino la ristrutturazione del complesso edilizio esistente si dovrà perseguire il raggiungimento dell'indice di permeabilità del 50% tenuto conto che nel calcolo di tale percentuale possono essere computate le superfici delle coperture se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo;*
- *Coefficiente di occupazione suolo: 50% max;*
- *Distanza dai confini in aderenza oppure a 7,50 m;*
- *Distanza tra fabbricati in aderenza, se già esistente oppure a 15,00 m;*
- *Distanza minima dalle strade 8,00 m;*
- *Altezza massima 12,00 m, con l'esclusione degli impianti tecnologici per i quali non trovano applicazione i limiti di altezza.*

L'intervento di sistemazione ed ampliamento potrà interessare, in ogni caso, un lotto massimo di mq 15.000, portandosi in detrazione dalla superficie realizzabile, quella già legittimamente edificata. In ogni caso l'intervento in oggetto non potrà interessare edifici abusivi e/o essere realizzato in sanatoria.

Inoltre, ai sensi dell'art. 10, comma 9, della L.R. n. 1 del 09.01.2014, sono consentite attività commerciali con gli standard previsti dalla L.R. 1/2014 e del D.M. 1444/1968.

Dovranno comunque essere assicurate superfici pubbliche non inferiori al 10% della superficie complessiva, quale verrà a risultare dopo l'ampliamento. Detta percentuale dovrà essere destinata a piazzali di sosta per autoveicoli, esterni agli stabilimenti e costruiti in ampliamento alle strade pubbliche esistenti, in modo da garantire che il traffico e la sosta per autoveicoli interessanti l'attività dell'industria non abbiano a creare intralci al normale traffico delle strade pubbliche adiacenti. Detti piazzali dovranno essere completamente sistemati secondo le prescrizioni stabilite dal regolamento edilizio per le strade private di uso pubblico.

I singoli progetti di ampliamento dovranno essere trasmessi all'ASL competente per territorio, per il parere igienico-sanitario.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Presso l'ufficio tecnico comunale sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi edilizi riconducibili al compendio immobiliare pignorato:

- **Concessione Edilizia n. 17 del 04.06.1981** (Pratica n. 105/1980), per i lavori di costruzione di un impianto industriale di carpenteria metallica e accessori, rilasciata alla **** Omissis **** e volturata alla **** Omissis **** in data 30.12.1994 (si veda nota a margine della concessione edilizia).
- **Certificato di Agibilità prot. 5764 del 19.05.2011**, rilasciato alla **** Omissis ****.

Secondo quanto comunicato dall'ufficio tecnico, non sono presenti ulteriori documenti urbanistici intervenuti successivamente ai predetti titoli abilitativi edilizi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Rilievo delle difformità riscontrate

Ai fini della verifica della conformità dello stato dei luoghi alle previsioni progettuali di cui alla suddetta C.E. n. 17/1981, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Tecnico comunale copia del suddetto titolo abilitativo edilizio nonché dei grafici progettuali ad esso allegati, il tutto riprodotto per estratto in allegato 9.

A tal riguardo si ritiene opportuno segnalare preliminarmente che, nella predetta concessione, il suolo interessato dall'edificazione del compendio immobiliare viene identificato con la particella 719 del foglio 1 del C.T. del Comune di Saviano. Trattasi chiaramente di un'anomalia dal momento che sia alla data del rilascio del titolo (04.06.1981) che della presentazione della domanda di concessione (10.09.1980), in virtù del frazionamento n. 50 del 09.07.1980, tale particella 719 aveva già assunto il nuovo identificativo 493 (cfr. par. "Cronistoria dati catastali"). Ad ogni modo non sussiste alcuna incertezza in ordine al suolo interessato dalla realizzazione del compendio, oggi confluito nella consistenza della odierna particella 687 (risultante dall'unione delle ex particelle 493, 495 e 497), tra l'altro esplicitamente richiamata nel certificato di agibilità rilasciato dal comune in data 19.05.2011.

Ciò premesso, tra lo stato attuale dei luoghi rilevato dallo scrivente nel corso dell'accesso materiale e i grafici allegati alla suddetta Concessione Edilizia n. 17/1981, sussistono le seguenti difformità graficamente rappresentate nelle specifiche tavole in allegato 3:

1. **corpo A** (cfr. tavola 1 in allegato 3):
 - a. il capannone presenta un'altezza interna alla gronda pari a 6,30 m, dunque maggiore di quella riportata nei grafici di concessione pari a 6,00 m (da cui ne deriva una eccedenza volumetrica pari al 5%);
 - b. i locali di servizio al piano terra e gli uffici al piano primo presentano una diversa distribuzione degli spazi interni;
 - c. i finestroni e i lucernari presentano una diversa ubicazione e geometria;

- d. la scala esterna di accesso al piano primo non rientra nelle previsioni progettuali;
- e. i varchi di accesso al capannone posti lungo la parete ovest non sono riportati nei grafici di concessione;

2. **corpo B** (cfr. tavola 2 in allegato 3):

- f. il capannone presenta un'altezza alla gronda pari a 6,15 m, dunque maggiore dell'altezza riportata nei grafici di concessione pari a 6,00 m (da cui ne deriva una eccedenza volumetrica pari al 2,5%);
- g. il progetto assentito non contempla il soppalco metallico realizzato all'interno del capannone (di superficie pari a circa 58 mq);
- h. i locali al piano terra della palazzina, di superficie lorda pari a 71,9 mq, presentano una diversa distribuzione degli spazi interni e una diversa ubicazione e dimensione delle finestre e delle aperture nonché una diversa destinazione d'uso dal momento che essi risultano attualmente adibiti ad uffici mentre nella concessione essi vengono individuati come depositi;
- i. i locali al piano primo della palazzina, adibiti ad alloggio del custode, oltre a presentare una diversa distribuzione degli spazi interni e una diversa ubicazione e dimensione delle finestre e della aperture, presentano una sagoma difforme da quella oggetto di concessione tra l'altro con la presenza di due balconi progettualmente non previsti (il tutto con un incremento di superficie pari a circa 21 mq);
- j. la scala esterna di collegamento al piano primo della palazzina presenta una sagoma diversa da quella riportata nel progetto di concessione (che, tra l'altro, manca del tutto dell'indicazione della scala a chiocciola metallica di collegamento al terrazzo di copertura);
- k. il terrazzo di copertura presenta un parapetto perimetrale in muratura non riportato nei grafici di concessione;

3. **corpo C** (cfr. tavola 3 in allegato 3):

- l. la cabina elettrica presenta una sagoma difforme da quella riportata nei grafici di concessione (con un incremento di superficie pari a circa 16 mq) nonché con una diversa disposizione degli accessi e delle aperture;

4. **corpo D**:

- m. per la tettoia non si rilevano difformità.

A rigore va anche riferito che nei grafici allegati alla concessione edilizia, seppure venga correttamente indicato con una linea continua il confine della proprietà, non viene fornita alcuna indicazione (altezza, ubicazione degli accessi, etc.) circa la recinzione perimetrale poi realizzata.

Circa la possibilità di procedere alla regolarizzazione urbanistica delle sopra riportate difformità è possibile riferire quanto segue.

Preliminarmente va osservato che le difformità segnalate derivano da interventi, con ogni probabilità realizzati in corso di costruzione, mediante i quali è stato di fatto conseguito un aumento di superficie e di volume in difformità dalle previsioni progettuali (ciò con la sola eccezione della diversa distribuzione degli spazi interni). Tali interventi ricadono, dunque, nella fattispecie degli "interventi di

nuova costruzione” di cui all’art. 3, comma 1, lett. e) del DPR 380/2001, subordinati a permesso di costruire secondo quanto previsto dall’art. 10, comma 1, lett. a) del medesimo decreto.

Ciò premesso va anzitutto scartata la possibilità di ricorrere alla sanatoria c.d. ordinaria di cui all’art. 36 del DPR 380/2001, non sussistendo il requisito della c.d. doppia conformità dal momento che l’area ricade attualmente in zona agricola del vigente PRG (cfr. par. “Normativa urbanistica”). Lo stesso art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, riferito alle “*Aree produttive esistenti in aree extraurbane*”, esclude esplicitamente che eventuali interventi di ampliamento da effettuare *una tantum* sugli edifici industriali preesistenti possano *interessare edifici abusivi e/o essere realizzati in sanatoria*.

Quanto, invece, alla possibilità per il futuro aggiudicatario di ricorrere alla sanatoria di cui all’art. 40, comma 6, della L. 47/1985 ovvero all’art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, va rilevato che essa risulta effettivamente perseguibile dal momento che:

- ❖ la data delle ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento è individuabile nel 2002 (si veda il titolo esecutivo allegato all’intervento del creditore surrogatosi consistente nel contratto di finanziamento stipulato in data 20.09.2002 con relativa iscrizione di ipoteca volontaria) ed è quindi anteriore al 02.10.2003 data di entrata in vigore del D.L. 269/2003, convertito in L. 326/2003, che ha ripreso in vigore il citato comma 6 dell’art. 40 della L. 47/1985 e s.m.i.;
- ❖ la realizzazione dei suddetti abusi, essendo come detto riconducibile all’epoca di costruzione del fabbricato, realizzato in virtù della concessione edilizia del 1981 (volturata nel 1994) ed accatastato in data 27.08.2002, risulta avvenuta anteriormente al 31.03.2003 (termine ultimo per la presentazione delle istanze di condono di cui all’art. 32 del succitato D.L. 269/2003).

Per il calcolo degli oneri di regolarizzazione, dal momento che, seppure nel certificato di idoneità statica venga dichiarato quale anno di ultimazione del compendio il 1984, l’effettivo accatastamento dei beni è avvenuto solo in data 27.08.2002 (e, d’altra parte, la stessa concessione edilizia risulta volturata in data 30.12.1994 sicché è verosimile che il completamento delle strutture sia avvenuto in epoca successiva a tale voltura, tanto che, anche nel titolo di trasferimento del 22.11.1994, si fa ancora riferimento alle sole particelle di terreno), si è ritenuto opportuno riferirsi ai criteri di classificazione degli abusi e di quantificazione degli oneri fissati dal D.L. 269/2003 (applicabile, come detto, per gli abusi realizzati prima del 31.03.2003).

Ciò premesso, le difformità riscontrate, ai sensi di quanto previsto dall’allegato 1 al predetto D.L. nonché dal DPR 380/2001, rientrano:

- ❖ per le eccedenze volumetriche, cui risultano riconducibili le difformità di cui ai punti a ed f, nella fattispecie di cui al comma 2-ter dell’art. 34 del DPR 380/2001 (da ultimo modificato con D.L. 29 maggio 2018, n. 55, convertito con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2018, n. 89), il quale dispone che “*non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 5 per cento delle misure progettuali*”, sicché per tali difformità non occorre procedere ad alcuna regolarizzazione;
- ❖ per gli ampliamenti, cui risultano riconducibili le difformità di cui ai punti g, i, ed l, con un incremento totale di superficie pari a 95 mq, nella tipologia di abuso n. 1³, per la quale è prevista un’oblazione pari a 150,00 €/mq e un’anticipazione degli oneri concessori pari a 110,00 €/mq (tenuto conto del numero di abitanti di Saviano e dell’aumento del 100% di cui al comma 3, art. 6 della L.R. 10/04);

³ Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

- ❖ per la diversa distribuzione degli ambienti interni, la diversa dislocazione delle aperture, la realizzazione delle scale esterne e la diversa destinazione d'uso di alcuni locali, cui risultano riconducibili le difformità di cui ai punti b, c, d, e, h, k, j, nonché per la realizzazione delle recinzioni perimetrali, nella tipologia di abuso n. 6⁴, per la quale è prevista un'oblazione forfetaria pari a 516,00 € e un'anticipazione degli oneri concessori (solo per il cambio di destinazione d'uso) pari a 54,00 €/mq (tenuto conto del numero di abitanti di Saviano e dell'aumento del 100% di cui al comma 3, art. 6 della L.R. 10/04);

Si ottengono, dunque, i seguenti oneri di regolarizzazione, calcolati secondo le indicazioni riportate nel D.L. 269/2003 e nella Legge Regionale n. 10/04 (modificata con sentenza della Corte Costituzionale n. 49/2006):

Misura dell'oblazione:

- ❖ tipologia 1 (incremento superficie): $95 \text{ mq} \times 150,00 \text{ €/mq} = 14.250,00 \text{ €}$
- ❖ tipologia 6 (variazioni interne e cambio destinazione d'uso): 516,00 €
- ❖ totale oblazione: 14.766,00 €

Anticipazione degli oneri concessori:

- ❖ tipologia 1 (incremento superficie): $95 \text{ mq} \times 110,00 \text{ €/mq} = 10.450,00 \text{ €}$
- ❖ tipologia 6 (solo per cambio destinazione d'uso): $71,9 \text{ mq} \times 54,00 \text{ €/mq} \approx 3.900,00 \text{ €}$
- ❖ totale anticipazione oneri concessori: 14.350,00 €

A tali oneri, assurgenti a circa 30.000,00 €, andranno aggiunte le spese tecniche, i diritti di segreteria e di istruttoria, il tutto per un costo complessivo di regolarizzazione stimabile in circa 40.000,00 €.

Si ritiene opportuno porre in evidenza che tale costo di regolarizzazione è da intendersi comunque soggetto ad una più accurata determinazione all'esito della vera e propria istruttoria della pratica di sanatoria che verrà eventualmente presentata dall'aggiudicatario nei termini di legge. A tal riguardo non è da escludersi che per lo stesso aggiudicatario potrebbe risultare più conveniente procedere, almeno per talune difformità, al ripristino dello stato dei luoghi riportato nei grafici allegati alla concessione edilizia, in modo da conseguire un abbattimento tanto dell'oblazione che degli oneri concessori sopra determinati.

In tale sede si è, comunque, ritenuto opportuno, in via prudenziale, nell'ambito della stima del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento, considerare in decurtazione l'intero costo di regolarizzazione sopra determinato. La suddetta valutazione dei costi di regolarizzazione, proprio in quanto oggettivamente prudenziale, deve, quindi, intendersi comprensiva di tutti gli oneri necessari a lasciare indenne gli organi giudiziari da qualsiasi spesa o contestazione in ordine alla regolarità urbanistica dell'intero compendio immobiliare oggetto di valutazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattandosi di compendio immobiliare indipendente non risulta costituito alcun condominio.

⁴ Opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dalla normativa regionale, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume.

STIMA

Il compendio immobiliare non risulta divisibile in natura. Trattasi, infatti, di complesso industriale per il quale non è possibile ipotizzare alcuna divisione fisica che non comprometta la regolarità e l'assetto impiantistico del bene e che non comporti la costituzione di servitù apparenti e di passaggio.

Pertanto, si procederà con la formazione di un lotto unico per la vendita così costituito:

Bene N° 1 - Complesso industriale ubicato a Saviano (NA) - Via Abate Luigi Minichini n. 6.

Medio complesso industriale ubicato nel Comune di Saviano (NA) alla via Abate Luigi Minichini n. 6, composto da un capannone industriale principale con annessi servizi (corpo A), un ulteriore capannone industriale con annessa palazzina di due piani adibita ad uffici, servizi, ed alloggio del custode (corpo B), una piccola costruzione in muratura adibita a cabina di trasformazione dell'energia elettrica (corpo C) nonché una tettoia per il riparo delle merci (corpo D). Tali corpi di fabbrica insistono su un piazzale pertinenziale esclusivo di accesso e manovra cui si accede dal viale esclusivo pure ricompreso nella consistenza immobiliare dell'area di sedime dei beni oggetto di pignoramento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 687, Sub. 1, Categoria D1 - Fg. 1, Part. 687, Sub. 3, Categoria A3. Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

La determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente stima verrà effettuata mediante procedimento diretto sintetico comparativo. I beni, cioè, verranno comparati ad altri immobili di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato. I valori ottenuti dall'implementazione del procedimento adottato verranno poi rettificati mediante opportune decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle reali caratteristiche intrinseche del compendio immobiliare. Non si è, invece, ritenuto opportuno, neanche per mera verifica, implementare il procedimento di stima analitico per capitalizzazione dei redditi: nel caso specifico, infatti, i beni sono occupati dalla società esecutata e non risulta intervenuto recentemente alcun contratto di locazione. Ciò, dunque, non consente di disporre di un valore verosimile del reddito lordo effettivamente producibile con i beni in esame. Tale circostanza, unita all'incertezza del tasso di capitalizzazione fornito dal mercato locale (una cui pur minima variazione comporta, come noto, un significativo scostamento del valore di mercato calcolato), renderebbe di fatto il procedimento analitico sicuramente poco attendibile.

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

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

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

- ❖ OMI (ultimi dati aggiornati al 2° semestre 2017): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione produttiva insistenti nella fascia "Periferica/FASCIA AUTOSTRADALE" (codice zona D3) del Comune di Saviano in cui ricade il compendio immobiliare in oggetto. Per i capannoni tipici, in stato conservativo "normale", il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell'intervallo da 380 a 760 €/mq.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2
 Provincia: NAPOLI
 Comune: SAVIANO
 Fascia/zona: Periferica/FASCIA AUTOSTRADALE
 Codice zona: D3
 Microzona: 3
 Tipologia prevalente: Capannoni tipici
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	380	760	L	1,6	3,2	N

- ❖ BIN (ultimi dati aggiornati al 2° semestre 2017): sono stati considerati i valori specificamente riferiti ai capannoni nel Comune di Saviano, in zona periferica. Per tale tipologia di immobili il valore medio unitario (€/mq di superficie lorda) risulta pari a 600 €/mq.

A5 • SAVIANO Superficie (in Anni) 13,78 - idiosincrasia abitativi (in Anni) 1,13

TIPOLOGIE	ABITAZIONI		BOX		NEGOZI		CAPANNONI	
	V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.
CENTRO	1100	4,00	550	2,50	1100	6,00	600	3,00
SEMICENTRO	1000	3,50	550	2,50	1100	5,00	600	3,00
PERIFERIA	900	3,00	450	2,50	800	4,00	600	3,00

ISTITUTO UFFICIALE - 2° 2017 - Valori del Mercato immobiliare della città e provincia di Napoli

- ❖ Portale immobiliare.it (dati di ottobre 2018): tale portale raggruppa alcuni “prezzi di richiesta” pubblicati sul sito relativi ad analoghe unità immobiliari (capannoni) in vendita nella zona di interesse nel periodo di riferimento. Il valore medio unitario ottenibile dagli immobili attualmente sul mercato nell’area del Comune di Saviano (trattasi di campione assai ristretto, tra l’altro riferito a strutture di nuova edificazione), risulta pari a 880 €/mq circa (già rapportato alla superficie lorda).

Quanto, dunque, alla definizione più probabile di valore di mercato riconducibile agli immobili in oggetto, tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona) dei beni si ritiene appropriata la scelta di un valore unitario di partenza, riferito alla superficie lorda, pari a quello medio restituito da tutti i suddetti valori, ossia pari a circa 680,00 €/mq.

A tale valore unitario, come premesso, vanno apportati i dovuti adeguamenti al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche (rifiniture e stato di conservazione, impianti e servizi, etc.) dei beni, mediante l’applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito.

Il coefficiente di merito globale riferito alla specifica unità immobiliare può essere, in particolare, determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nella seguente tabella sinottica:

Caratteristica	Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Vetustà edificio	anni 5	0,965	0,883
	anni 10	0,915	
	anni 15	0,883	
	anni 20	0,850	
	anni 25	0,810	
	anni 30	0,770	
	anni 40	0,750	
	anni 50	0,720	
	anni 60	0,680	
	anni 70	0,630	
	anni 80	0,580	
	anni 90	0,570	
	oltre 100 anni	0,550	
Livello tecnologico e strutturale	Buono	1,100	1,000
	Normale	1,000	
	Mediocre	0,900	
	Scarso	0,800	
	Pessimo	0,700	
Livello complessivo delle finiture	Di pregio	1,100	1,000
	Civile	1,000	
	Economico	0,900	
	Basilare	0,800	
Stato manutentivo complessivo	Buono	1,100	1,000
	Normale	1,000	
	Mediocre	0,900	
	Scarso	0,800	
	Pessimo	0,700	
Ampiezza e numero degli accessi	Buono	1,100	1,100
	Sufficiente	1,000	
	Ridotto	0,900	
Area scoperta	Assente	0,900	1,100
	Presente su un lato	1,000	
	Presente su più lati	1,100	
Coefficiente globale			1,068

Si ottiene in definitiva un valore medio di mercato unitario per l'immobile in parola pari a:

$$680,00 \text{ €/mq} \times 1,068 \approx 726,00 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie convenzionale del bene precedentemente determinata pari a 1.461,09 mq (cfr. par. "Consistenza"), si ottiene un valore di stima pari a 1.060.751,34 €.

Quanto alla determinazione degli adeguamenti e delle correzioni da apportare al valore complessivo stimato, può farsi riferimento alla seguente tabella sinottica:

Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendita in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, stimabile in misura pari al 5% del valore di stima.	53.037,57
Manutenzione e revisione degli impianti	Ai fini del conseguimento della conformità degli impianti si rende necessario uno specifico intervento di revisione il cui costo è stato stimato in circa 15.000,00 € (cfr. paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti").	15.000,00
Oneri per Attestazione Prestazione Energetica	Gli immobili non sono dotati di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale sarà necessaria una spesa stimabile in circa 1.000,00 € .	1.000,00
Indennizzo per sconfinamenti	Nel paragrafo "Precisazioni" si è proceduto all'accertamento di taluni sconfinamenti dei beni pignorati su fondi di proprietà aliena. È stato, dunque, determinato l'indennizzo da corrispondere ai proprietari dei fondi occupati prospettando l'applicazione dell'art. 938 c.c., da cui ne è derivato un onere complessivo pari a circa 30.000,00 €. A tale indennizzo vanno aggiunti i costi relativi alla sostituzione del cancello di ingresso (il cui vano corsa parimenti sconfinava sul fondo contiguo di altra proprietà) pari a circa 3.000,00 €.	33.000,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Nel paragrafo "Regolarità Edilizia", preso atto della sussistenza di talune difformità tra lo stato dei luoghi e le previsioni progettuali di cui ai grafici allegati alla Concessione Edilizia, sono stati stimati gli oneri relativi alle procedure da attivarsi per la regolarizzazione urbanistica quantificati in circa 40.000,00 €.	40.000,00
Stato d'uso e manutenzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante i coefficienti correttivi, dello stato conservativo delle unità immobiliari oggetto di valutazione. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Stato di possesso	L'unità immobiliare è attualmente occupata dalla società debitrice, sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna decurtazione atteso che potrà procedersi con l'immediata liberazione dell'immobile.	0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è già tenuto conto della sussistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui cespiti pignorati. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Spese condominiali insolute	Trattandosi di compendio immobiliare indipendente non risulta costituito alcun condominio.	0,00
Totale correzioni	-	142.037,57

Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a 142.037,57 €.

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

Valore finale di stima: € 920.000,00

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

Napoli, li 9 novembre 2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
dott. ing. Davide PORTOLANO

ELENCO ALLEGATI

- ✓ N° 1 Inquadramento territoriale e catastale
 - Tavola 1 – Inquadramento
- ✓ N° 2 Rilievo dello stato dei luoghi
 - Tavola 2 – Corpo A
 - Tavola 3 – Corpo B
 - Tavola 4 – Corpo C
 - Tavola 5 – Corpo D
- ✓ N° 3 Rilievo delle difformità urbanistiche
 - Tavola 6 – Corpo A
 - Tavola 7 – Corpo B
 - Tavola 8 – Corpo C
- ✓ N° 4 Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 5 Visura storica terreno
- ✓ N° 6 Visura catastale storica delle unità immobiliari
- ✓ N° 7 Planimetria catastale delle unità immobiliari
- ✓ N° 8 Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ N° 9 Documentazione urbanistica
- ✓ N° 10 Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 11 Visura camerale della società eseguita
- ✓ N° 12 Titoli di provenienza
- ✓ N° 13 Ispezione ipotecaria (elenco formalità e note)
- ✓ N° 14 Rilievi fotografici
- ✓ N° 15 Trasmissione alle parti e ricevute di consegna
- ✓ N° 16 Perizia in versione PRIVACY

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 197/2010 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 920.000,00

Bene N° 1 - Complesso industriale			
Ubicazione:	Saviano (NA) - Via Abate Luigi Minichini n. 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 687, Sub. 1, Categoria D/1 Fg. 1, Part. 687, Sub. 3, Categoria A/3	Superficie	1.461,09 mq
Descrizione:	Medio complesso industriale ubicato nel Comune di Saviano (NA) alla via Abate Luigi Minichini n. 6, composto da un capannone industriale principale con annessi servizi (corpo A), un ulteriore capannone industriale con annessa palazzina di due piani adibita ad uffici, servizi, ed alloggio del custode (corpo B), una piccola costruzione in muratura adibita a cabina di trasformazione dell'energia elettrica (corpo C) nonché una tettoia per il riparo delle merci (corpo D). Tali corpi di fabbrica insistono su un piazzale pertinenziale esclusivo di accesso e manovra cui si accede dal viale esclusivo pure ricompreso nella consistenza immobiliare dell'area di sedime dei beni oggetto di pignoramento.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il compendio immobiliare, all'atto del sopralluogo effettuato nel mese di luglio 2018 (cfr. verbale di accesso riprodotto in allegato 10), risultava occupato dalla società debitrice, che ivi svolgeva attività di produzione accessori e attrezzature televisive.		