



TRIBUNALE DI NOLA



SEZIONE FALLIMENTARE



Perizia del C.T.U. Arch. Di Sena Andrea, nel Fallimento 24/2021 - [REDACTED]



Incarico	3
Premessa	3
Lotto UNICO	4
Descrizione	4
Bene N° 1 – Capannone industriale adibito a ricovero automezzi, e annessa area esterna pertinenziale ubicato in Scisciano (NA) - via San Giovanni dei Cavoli n. 48.....	4
Bene N° 2 – area esterna cortilizia, adibita a viale di accesso, ubicata in Scisciano (NA) - via San Giovanni dei Cavoli n. 48.....	4
Titolarità	<u>11</u>
Confini	<u>11</u>
Consistenza.....	<u>11</u>
Cronistoria Dati Catastali.....	<u>12</u>
Dati Catastali	14
Precisazioni.....	17
Parti Comuni.....	<u>17</u>
Servitù, Censo, Livello, Usi Civici	<u>18</u>
Provenienze Ventennali	<u>19</u>
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali.....	<u>24</u>
Stima / Formazione lotti	25
Lotto UNICO	25
Riepilogo bando d'asta	34
Lotto UNICO	34
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 24/2021 del R.G.....	38
Lotto UNICO - Prezzo base d'asta: € 75.400,000	38

All'udienza del 04/09/2023, il sottoscritto Arch. Di Sena Andrea, con studio in Via IX Maggio, 31 - 80030 - Castello di Cisterna (NA), email andrea.disena@libero.it, PEC andrea.disena@archiworldpec.it, Tel. 081 18362190, Fax 081 18362190, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e accettava l'incarico.

PREMESSA

I beni oggetto di procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Capannone industriale adibito a ricovero automezzi, e annessa area esterna pertinenziale ubicato in Scisciano (NA) - via San Giovanni dei Cavoli n. 48.
- **Bene N° 2** – area esterna cortilizia, adibita a viale di accesso, ubicata in Scisciano (NA) - via San Giovanni dei Cavoli n. 48.

Nel complesso l'oggetto del pignoramento risulta essere un capannone per ricovero attrezzi con annessa area esterna pertinenziale e relativa area cortilizia.

Il tutto individuato attualmente in NCEU al:

F.glio 1 P.IIa 2350, sub 3, cat. C/1, 181 mq, classe 3, sup. cat. 242 mq, rendita € 3.617,63;

F.glio 1 P.IIa 3133, sub 1, cat. F/1.

Si anticipa che al capannone in oggetto si accede da via San Giovanni dei Cavoli, attualmente mediante viale privato, che risulta nell'insieme identificato in NCEU oltre che dalla suddetta area cortilizia esterna al:

F.glio 1 P.IIa 3133, sub 1, cat. F/1, oggetto del presente procedimento,

Anche dalla particella identificata al

F.glio 1 P.IIa 2922, superficie 0,73 are (Accessorio comune ad ente rurale ed urbano)

Che deriva da FRAZIONAMENTO in atti del 01/07/2011, della particella di maggiore consistenza, al Fg.1, p.IIa 2601 di are 24,65 (già particella 1135) di proprietà [REDACTED] e come tale **NON OGGETTO DELLA PROCEDURA.**

Il **LOTTO UNICO** è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Capannone industriale adibito a ricovero automezzi, e annessa area esterna pertinenziale ubicato in Scisciano (NA) - via San Giovanni dei Cavoli n. 48.
- **Bene N° 2** – area esterna cortilizia, adibita a viale di accesso, ubicata in Scisciano (NA) - via San Giovanni dei Cavoli n. 48.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – CAPANNONE INDUSTRIALE ADIBITO A RICOVERO AUTOMEZZI, E ANNESSA AREA ESTERNA PERTINENZIALE UBICATO IN SCISCIANO (NA) - VIA SAN GIOVANNI DEI CAVOLI N. 48.

BENE N° 2 – AREA ESTERNA CORTILIZIA, ADIBITA A VIALE DI ACCESSO, UBICATA IN SCISCIANO (NA) - VIA SAN GIOVANNI DEI CAVOLI N. 48

Nel complesso l'oggetto del pignoramento è un capannone adibito a ricoveri automezzi con annessa area esterna pertinenziale di manovra, che si sviluppa su unico piano fuori terra. Al detto immobile si accede da via San Giovanni dei Cavoli mediante viale pertinenziale; il tutto ubicato in Scisciano alla via San Giovanni dei Cavoli n. 48. L'intera consistenza oggetto della presente procedura è individuata in NCEU al:

F.oglio 1 P.IIa 2350, sub 3, cat. C/1, 181 mq, classe 3, sup. cat. 242 mq, rendita € 3.617,63;

F.oglio 1 P.IIa 3133, sub 1, cat. F/1.

Il bene in questione è ubicato nel Comune di Scisciano posizionato a circa 28 km dal Capoluogo campano. Sorge nella pianura campana, alla sinistra del Lago di Somma e del Lago dei Leoni. L'economia è prevalentemente agricola, con la presenza di noceti, nocciolieti e vigneti.

Il territorio comunale è situato nei pressi della barriera Napoli Est dell'autostrada A16 e dello svincolo A16 - A30, ed è servito dall'omonima stazione della ferrovia Napoli-Nola-Baiano, parte della Circumvesuviana.

Il comune si estende su una superficie di circa 5,48 kmq, con una popolazione di circa 6.225 abitanti. Sorge a 31 metri sopra il livello del mare.

L'isolato è allocato a ridosso del centro abitato sul versante sud, in zona pressoché centrale. È delimitato ad est da via San Giovanni dei Cavoli, strada urbana che confluendo a nord su via Torre, si connette al centro cittadino. L'area risulta ampiamente urbanizzata, specie per i lotti prospicienti la strada pubblica. Le zone ancora libere, interne all'isolato, testimoniano ancora l'antica vocazione agricola dell'isolato.

L'isolato è a prevalentemente residenziale con fabbricati perlopiù monofamiliari isolati e/o bifamiliari. Un fabbricato plurifamiliare è presente sul lato nord dell'immobile oggetto di procedimento. Poco distante si segnala la presenza di istituto scolastico pubblico.



Fig. n.1 - Estratto di mappa della p.lle 2350-3133



Fig. n.2 - Aerofotogrammetria con esatta ubicazione dei beni

La via San Giovanni dei Cavoli, che attraversa l'isolato, si presenta a doppio senso di marcia con marciapiedi su ambo i lati.

DESCRIZIONE IMMOBILI

Nell'ambito delle operazioni peritali svolte, nonché dalle indagini catastali effettuate, è emerso che l'intera consistenza immobiliare oggetto della presente perizia nell'insieme si compone di:

- a) un capannone adibito a ricovero automezzi su unico livello fuori terra;
- b) area scoperta pertinenziale destinata a movimentazione mezzi;
- c) viale di accesso;

il tutto individuato in NCEU:

lett. a), b):

F.oglio 1 P.IIa 2350, sub 3, cat. C/1, 181 mq, classe 3, sup. cat. 242 mq, rendita € 3.617,63;

lett. c):

quanto all'attuale viale di accesso questo risulta catastalmente individuato al

F.oglio 1 P.IIa 3133, sub 1, cat. F/1.

F.oglio 1 P.IIa 2922, superficie 0,73 are

- a) L'immobile si sviluppa longitudinalmente al fondo a ridosso del confine ovest. All'atto del sopralluogo risultava in disuso; internamente una porzione dello stesso risultava diviso con partizioni in cartongesso e muratura ed adibito in parte a zona ufficio e parte ad ambiente cucina con annesso w.c.. L'intero CAPANNONE risulta assentito per RICOVERO AUTOMEZZI.

SL mq 193,80

- b) Al suddetto capannone è annessa area esterna scoperta pertinenziale che serviva alla manovra e/o sosta degli automezzi. La superficie complessiva della detta area risulta pari a

SA mq 265,20

PIANO TERRA composto da:

- 1 Capannone industriale adibito al ricovero automezzi
- 2 Area esterna pertinenziale di manovra

SPAZI ESTERNI PERTINENZIALI

- c) Il fondo su cui insiste il capannone (p.lla 2350) presenta una conformazione regolare di circa m 20,40 x m 22,50 pari a mq 459,00 circa (come da rilievo grafico eseguito). Tuttavia, i dati catastali individuano per la medesima p.lla 2350 la superficie di mq 447,00, il che rende plausibile lo stato di fatto rientrando detta differenza (mq 459 – mq 447 = mq 12) nella tolleranza ammissibile. L'accesso attualmente avviene da varco carrabile, chiuso da cancello metallico, prospiciente via San Giovanni dei Cavoli. Da qui si dipana il viale interno che conduce al capannone. Questo nell'insieme risulta individuato catastalmente al

F.oglio 1 P.lla 3133, sub 1, cat. F/1, are 1,62

F.oglio 1 P.lla 2922, superficie 0,73 are

La superficie catastale complessiva del detto viale è pari a

SV mq 235

Nello specifico si chiarisce che la particella 2922 (identificata come **Accessorio comune ad ente rurale ed urbano**), che insieme alla p.lla 3133, forma l'attuale viale di accesso all'immobile, deriva da frazionamento della attigua particella 2601 (già particella 1135), di proprietà [REDACTED] e **non oggetto pertanto del procedimento.**

Si evidenzia però, che con atto per notar Giuseppe Lallo, del 19.12.1996 rep. 5704, sul fondo limitrofo di proprietà della [REDACTED] (attuale p.lla 2601, già p.lla 1135) si costituiva sul viale esistente a confine con gli immobili in oggetto, servitù di passaggio a piedi e con mezzi meccanici a favore del suddetto immobile, di larghezza costante pari a metri sette, che si dipana dalla via San Giovanni dei Cavoli e giunge al detto capannone.

Si riscontra per l'attuale viale di accesso una pavimentazione con tappetino di usura in asfalto; perimetralmente un muro in cemento armato con sovrastante ringhiera metallica separa il viale di accesso dalla limitrofa proprietà aliena sul lato sud. Assente illuminazione esterna.

Capannone			193,80
Area esterna pertinenziale di manovra			265,20
TOTALE SUPERFICIE LOTTO (p.IIa 2350)			459,00

DESCRIZIONE DEI BENI

Il capannone planimetricamente si compone sostanzialmente di un corpo di fabbrica di forma rettangolare. Completa il tutto area esterna pertinenziale di manovra.

Al detto capannone si giunge attualmente da viale asfaltato con ingresso da via San Giovanni dei Cavoli, chiuso da cancello metallico.

– A. CAPANNONE

Il fabbricato presenta una sagoma planimetrica rettangolare con il lato lungo posto longitudinalmente al lotto sul confine ovest del fondo. Si articola su unico livello fuori terra. Internamente risultava diviso sostanzialmente in due blocchi:

Il primo, posto a quota 0,00 dal piano di calpestio del piazzale esterno, è attualmente destinato a deposito; il secondo, posto a quota +0,13 m dal piano di calpestio del piazzale esterno, risultava adibito a ufficio con annessi ambienti cucina e w.c.

La S.L.C. (Superficie Lorda Commerciale, comprensiva, in pianta, delle murature di) è pari a circa **193,80 mq.**

L'altezza utile massima è pari a m 4,40, che si riduce a circa 2,95 ml nella zona ufficio/cucina per la presenza di controsoffittatura in cartongesso. Al detto capannone si accede dal piazzale esterno mediante sei varchi chiusi da serrande metalliche avvolgibili.

L'ambiente è delimitato perimetralmente da pareti in lapilcemento; la pavimentazione della zona deposito è realizzata con massetto cementizio industriale; la zona ufficio/cucina presenta una pavimentazione in parte in lamparquet e parte in gres ceramico. Il w.c. presenta un rivestimento in gres ceramico di piccolo formato. La struttura portante è composta da telaio in c.a. La copertura è realizzata mediante solaio latero cementizio gettato in opera.

Lo stato manutentivo complessivo può dirsi globalmente discreto tenuto conto anche della particolare destinazione.

ESTERNI – La facciata principale del capannone è improntata alla massima semplicità realizzativa, ed è caratterizzato da sei ampie aperture (chiuse da altrettante serrande avvolgibili in metallo), scandite da pilastri in acciaio.

B. AREA SCOPERTA pertinenziale, aveva certamente funzione di area di sosta e parcheggio. Assente l'illuminazione artificiale. L'intera pavimentazione è realizzata in cls con sovrastante tappetino di usura in asfalto.

– **C. viale di accesso**

Al detto capannone si giunge da viale di accesso asfaltato con imbocco da via San Giovanni dei Cavoli, da cui è separato da cancello metallico. Il viale è delimitato sul lato sud da recinzione in c.a. con sovrastate ringhiera metallica. Il lato nord è invece delimitato da alta recinzione in muratura.

In sede di sopralluogo, il CTU ha effettuato rilievo grafico e fotografico, ha preso visione dello stato manutentivo generale che può dirsi mediamente discreto, in assenza di finiture interne di pregio e/o di attrezzature tecnico-impianistiche all'avanguardia. Discrete le condizioni esterne del fabbricato e degli spazi esterni.

Sinteticamente la distribuzione e i dati dimensionali dei diversi ambienti risultano essere i seguenti:

CAPANNONE				
piano	n progr	funzione	SN	SL
PT		deposito	104,40	
		Ufficio/cucina	71,12	
Superficie Complessiva (mq)			175,52	193,80
AREA ESTERNA				
		Area di manovra	258,70	265,20
Superficie Complessiva			258,70	265,20

VIALE DI ACCESSO				
piano	n progr	funzione	SN	SL
P.IIa 3133 sub 1		viale		162,00
P.IIa 2922		viale		73,00
Superficie Complessiva (mq)				235,00

Il complesso è dotato dei seguenti impianti tecnologici:

ASTE GIUDIZIARIE® IMPIANTO IDRICO

La rete si distribuisce dal contatore principale, allocato lungo la recinzione all'inizio del viale di accesso. L'impianto idrico è totalmente sottotraccia e non è possibile pertanto esprimere alcun giudizio circa la bontà e la consistenza dei materiali impiegati. All'atto del sopralluogo l'impianto è risultato disallacciato. L'acqua calda sanitaria del w.c. presente è garantita da boiler elettrico.

ASTE GIUDIZIARIE® RETE FOGNARIA E IMPIANTO DI TRATTAMENTO

La rete fognaria è stata progettata tenendo conto delle specifiche esigenze dell'azienda.

- a. fogna relativa alle acque meteoriche costituita da una rete di tubazioni in P.V.C, rigido per scarichi non in pressione. L'acqua che proviene dal piazzale e dalla copertura del capannone è convogliata in griglie di raccolta e da qui attraverso tubazioni in pvc in vasca a tenuta stagna.
- b. fogna relativa alle acque nere provenienti dai servizi igienici. Questa è realizzata da un collettore in P.V.C, rigido per scarichi civili non in pressione. Le acque vengono trattate mediante passaggio in una vasca biologica e poi convogliate in vasca a tenuta stagna.

ASTE GIUDIZIARIE® IMPIANTI ELETTRICI E ASSIMILATI

Presente impianto di illuminazione ordinaria, di sicurezza e di emergenza.

ASTE GIUDIZIARIE® IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE FORZA MOTRICE

Per la parte di capannone adibito a deposito, è stato previsto un impianto di tipo industriale ovvero con cavidotti realizzati in canalina in pvc del tipo a vista con frutti di tipo industriale. Per la zona ufficio/cucina l'illuminazione è del tipo con faretti ad incasso LED.

Dalla cabina ENEL esterna la rete elettrica è collegata ad armadietto presente all'interno del capannone e da qui distribuita all'interno dell'intera struttura.

ASTE GIUDIZIARIE® IMPIANTO TELEFONICO E VIDEOCITOFONICO

Presente impianto telefonico e citofonico con pulsantiera esterna posta in prossimità del cancello carrabile automatizzato.

ASTE GIUDIZIARIE® ALIMENTAZIONE ELETTRICA

In merito è da dirsi che la dorsale principale di alimentazione penetra il lotto dal confine nord del viale di accesso al cui imbocco è collocato contatore generale.

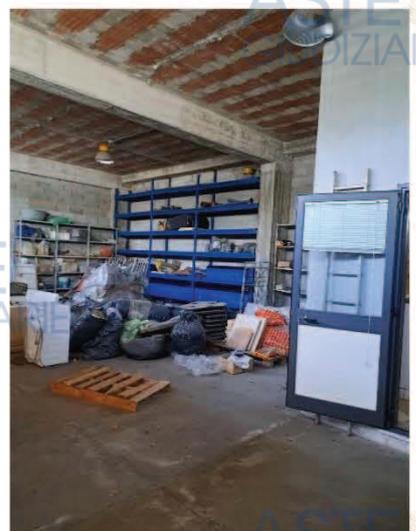
ASTE GIUDIZIARIE® IMPIANTO SPECIALI

Non esistono impianti speciali o tecnologicamente avanzati connessi alle lavorazioni all'interno del capannone.

In merito alla zona ufficio si segnala la presenza di climatizzatore del tipo a split. La cucina invece è dotata di camino a legna.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione NON è stato effettuato un accesso forzoso.



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto del procedimento, appartiene alla società:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (proprietà 1/1)

Si precisa ancora che:

Con atto di compravendita a rogito del notaio Giuseppe Lallo del 17.03.2003 rep.43570, trascritto a Caserta in data 27.03.2003 ai n.ri 8729/6758 la società [REDACTED] con allora sede in [REDACTED] acquistava dalla società [REDACTED] la piena ed esclusiva proprietà degli immobili in Scisciano alla via San Giovanni dei Cavoli n. 48 e precisamente:

- a. *Locale terraneo destinato a deposito, della consistenza catastale di metri quadrati centottantuno (mq 181), con annessa latistante corte esclusiva della superficie di circa metri quadrati duecentocinquanta (mq 250) a corpo...*
Detto immobile è rappresentato nel Catasto Fabbricati di Scisciano al foglio 1, particella 2350 sub 2...
- b. *Area cortilizia esclusiva di circa metri quadrati centodieci (mq 110) a corpo...*
Detto immobile è rappresentato nel Catasto Fabbricati di Scisciano al foglio 1, particella 2349 sub 101...

Si precisa che a seguito di variazione catastale:

l'immobile lett. a è attualmente identificato in NCEU al foglio1, p.lla 2350 sub 3;

l'immobile lett.b è attualmente identificato in NCEU al foglio1, p.lla 3133 sub 1

CONFINI

L'intera consistenza immobiliare oggetto del presente procedimento confina: a nord con p.lla 3185, ad est con via San Giovanni dei Cavoli, a sud con p.lla 2601, ad ovest con p.lla 3164

CONSISTENZA

BENE N° 1 – CAPANNONE INDUSTRIALE ADIBITO A RICOVERO AUTOMEZZI, E ANNESSA AREA ESTERNA PERTINENZIALE UBICATO IN SCISCIANO (NA) - VIA SAN GIOVANNI DEI CAVOLI N. 48.

BENE N° 2 – AREA ESTERNA CORTILIZIA, ADIBITA A VIALE DI ACCESSO, UBICATA IN SCISCIANO (NA) - VIA SAN GIOVANNI DEI CAVOLI N. 48

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone	175,52 mq	193,80 mq	1,00	193,80 mq	4,40/2,95 m	T

Area esterna pertinenziale	258,70 mq	265,20 mq	0,10	26,52 mq		T
Totale superficie convenzionale:				220,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				220,32 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il CTU in virtù di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078, sulla scorta di conformazione, configurazione, consistenza, ubicazione, destinazione d'uso del bene, esprime parere di indivisibilità dei beni oggetto di procedura fallimentare.

Nello specifico si individua come:

LOTTO UNICO

Nell'insieme il **LOTTO UNICO** si compone della **PIENA PROPRIETÀ** dei seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Capannone industriale adibito a ricovero automezzi, e annessa area esterna pertinenziale ubicato in Scisciano (NA) - via San Giovanni dei Cavoli n. 48.
Individuato in NCEU al: F.glio 1 P.IIa 2350, sub 3, cat. C/1, 181 mq, classe 3, sup. cat. 242 mq, rendita € 3.617,63;
- **Bene N° 2** – area esterna cortilizia, adibita a viale di accesso, ubicata in Scisciano (NA) - via San Giovanni dei Cavoli n. 48.
Individuata in NCEU al: F.glio 1 P.IIa 3133, sub 1, cat. F/1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/1996 al 30/11/1998		Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 2350, Sub 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 181 mq Piano T
Dal 30/11/1998 al 17/03/2003		Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 2350, Sub 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 181 mq Piano T
Dal 17/03/2003 al 25/07/2023		Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 2350, Sub 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 181 mq Piano T
Dal 25/07/2003 al 02/03/2011		Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 2350, Sub 2

		Categoria C2 Cl.3, Cons. 181 mq Piano T
Dal 02/03/2011		Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 2350, Sub 3 Categoria C1 Cl.3 Cons. 181 mq Piano T
Dal 02/05/1997 al 30/11/1998		Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 2349, Sub 101 Categoria F1 Piano T
Dal 30/11/1998 al 17/03/2003		Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 2349, Sub 101 Categoria F1 Piano T
Dal 17/03/2003 al 25/07/2003		Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 2349, Sub 101 Categoria F1 Piano T
Dal 25/07/2003 al 07/01/2020		Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 3133, Sub 1 Categoria F1 Piano T

I dati dei titolari catastali **NON** corrispondono con quelli reali. In particolare in visure catastali è ancora indicata la [REDACTED] con sede in [REDACTED]. Come invece si evince dalla relazione notarile in atti a firma del notaio Francesca Bottino, con atto notarile del 08.06.2009 rep. 81629 la società [REDACTED] si trasformava in [REDACTED] con sede in [REDACTED]. Con successivo atto del 02.10.2009 rep. 82215 la società [REDACTED] trasferiva la propria sede a [REDACTED].

I dati catastali consentono l'esatta individuazione degli immobili oggetto di pignoramento.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire le visure catastali storiche e la mappa terreni, da cui si evince che:

- **IL CAPANNONE INDUSTRIALE** è identificato con gli attuali dati catastali da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 02/03/2011 Pratica n. NA0223269 in atti dal 02/03/2011 DEPOSITO-NEGOZIO (n.28579.1/2011), derivante da precedente identificazione catastale al Fig. 1, p.IIa 2350, sub 2, cat. C2;

- **L'AREA CORTILIZIA ESTERNA** è identificata con gli attuali dati catastali da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 07/01/2020 Pratica n. NA0001794 in atti dal 07/01/2020 VARIAZIONE PER

MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 625.1/2020)), derivante da precedente identificazione catastale al Fg. 1, p.IIa 2349, sub 101, cat. F1

- **IL FONDO** su cui risulta realizzato il capannone, è identificato in NCT al:

fg. 1 p.IIa 2350, Ente Urbano, are 4,47

deriva da FRAZIONAMENTO del 23/12/2019 Pratica n. NA0317468 in atti dal 23/12/2019, dal precedente fondo in C.T.

fg. 1 p.IIa 2350, Ente Urbano, are 7,77

quest'ultimo derivante a sua volta dalla superficie originaria identificata al:

fg. 1 p.IIa 2348, Frutteto Irriguo 2, are 23,44

a seguite di TIPO MAPPALE del 30/12/1995 in atti dal 20/01/1996 (n. 15536.1/1995)

- **L'ATTUALE VIALE DI ACCESSO** all'immobile, nell'insieme è identificato al:

fg. 1 p.IIa 3133, sub 1, Cat. F1

fg. 1 p.IIa 2922, Qualità Area, are 0,73

la porzione di viale identificata al **fg.1,pIIa 3133, sub 1** a sua volta deriva da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 07/01/2020 Pratica n. NA0001794 in atti dal 07/01/2020, dal precedente identificativo al Fg. 1, p.IIa 2349, sub 101;

la porzione di viale identificata **fg.1,pIIa 2922**, a sua volta deriva da FRAZIONAMENTO del 01/07/2011 Pratica n. NA0599371 in atti dal 01/07/2011, della particella di maggiore consistenza, al Fg.1, p.IIa 2601 di are 24,65 (già particella 1135), di proprietà [REDACTED] e pertanto **NON OGGETTO DI PROCEDIMENTO.**

Si precisa ancora che:

Con atto di compravendita a rogito del notaio Giuseppe Lallo del 17.03.2003 rep.43570, trascritto a Caserta in data 27.03.2003 ai n.ri 8729/6758 la società [REDACTED] con allora sede in [REDACTED] acquistava dalla società [REDACTED] la piena ed esclusiva proprietà degli immobili in Scisciano alla via San Giovanni dei Cavoli n. 48 e precisamente:

- Locale terraneo destinato a deposito, della consistenza catastale di metri quadrati centottantuno (mq 181), con annessa latistante corte esclusiva della superficie di circa metri quadrati duecentocinquanta (mq 250) a corpo...*
Detto immobile è rappresentato nel Catasto Fabbricati di Scisciano al foglio 1, particella 2350 sub 2...
- Area cortilizia esclusiva di circa metri quadrati centodieci (mq 110) a corpo...*
Detto immobile è rappresentato nel Catasto Fabbricati di Scisciano al foglio 1, particella 2349 sub 101...

DATI CATASTALI

CAPANNONE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafatto
	1	2350	3		C1	3	181 mq	242 mq	3617,63	T	si

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafatto
	1	3133	1		F1					T	

Corrispondenza catastale

Si precisa che i dati riportati nel programma di liquidazione del 19.07.2023, relativi agli immobili in oggetto, risultano conformi all'attuale descrizione catastale dei beni.

Relativamente al capannone, esiste sostanziale corrispondenza tra la sagoma planimetrica dello stato dei luoghi e quella catastale, a meno di una diversa distribuzione degli ambienti interni.



L'intera sagoma planimetrica dell'immobile oggetto della procedura risulta regolarmente inserita all'interno della mappa catastale e identificata al:

al fg. 1, p.IIa 2350

esiste dunque allineamento tra i dati riportati in NCEU e C.T.

In particolare:

- a) I dati in procedura consentono l'identificazione univoca degli immobili;
- b) I dati in procedura consentono l'individuazione dei beni.
- c) i dati in procedura corrispondono con quelli attuali.

Per i beni oggetto della presente procedura e precisamente:

- **Bene N° 1** – Capannone industriale adibito a ricovero automezzi, e annessa area esterna pertinenziale ubicato in Scisciano (NA) - via San Giovanni dei Cavoli n. 48.
Individuato in NCEU al: F.oglio 1 P.IIa 2350, sub 3, cat. C/1, 181 mq, classe 3, sup. cat. 242 mq, rendita € 3.617,63;
- **Bene N° 2** – area esterna cortilizia, adibita a viale di accesso, ubicata in Scisciano (NA) - via San Giovanni dei Cavoli n. 48.
Individuata in NCEU al: F.oglio 1 P.IIa 3133, sub 1, cat. F/1.

intestatario catastale:

- [REDACTED]

I dati dei titolari catastali NON corrispondono con quelli reali. In particolare in visure catastali è ancora indicata la [REDACTED] con sede in [REDACTED]. Come invece si evince dalla relazione notarile in atti a firma del notaio Francesca Bottino, con atto notarile del 08.06.2009 rep. 81629 la società [REDACTED] si trasformava in [REDACTED] con sede in [REDACTED]. Con successivo atto del 02.10.2009 rep. 82215 la società [REDACTED] trasferiva la propria sede a [REDACTED].

la descrizione dei cespiti contenuta in atto di compravendita a rogito del notaio Giuseppe Lallo del 17.03.2003 rep.43570, è riferita all'intera consistenza immobiliare oggetto del presente procedimento, e precisamente:

- a. *Locale terraneo destinato a deposito, della consistenza catastale di metri quadrati centottantuno (mq 181), con annessa latistante corte esclusiva della superficie di circa metri quadrati duecentocinquanta (mq 250) a corpo...*
Detto immobile è rappresentato nel Catasto Fabbricati di Scisciano al foglio 1, particella 2350 sub 2...
- b. *Area cortilizia esclusiva di circa metri quadrati centodieci (mq 110) a corpo...*
Detto immobile è rappresentato nel Catasto Fabbricati di Scisciano al foglio 1, particella 2349 sub 101...

Si precisa, ancora che a seguito di variazione catastale:

l'immobile **lett. a** è attualmente identificato in NCEU al foglio1, p.IIa 2350 sub 3;

l'immobile **lett. b** è attualmente identificato in NCEU al foglio1, p.IIa 3133 sub 1

Si chiarisce inoltre che i beni in oggetto non debordano né invadono aree aliene, condominiali e comunque non pignorate.

Gli immobili oggetto della procedura sono sostanzialmente riconducibile a:

- a. un capannone adibito a ricovero automezzi su unico livello fuori terra;
- b. area scoperta pertinenziale destinata a movimentazione mezzi;
- c. viale di accesso;

Il capannone per ricovero automezzi e la relativa area pertinenziale esterna è identificato in NCEU al

al **fg. 1, p.IIa 2350, sub 3** (già Fg.1, p.IIa 2350, sub 2)

L'attuale viale di accesso al suddetto immobile risulta identificato catastalmente al:

fg. 1 p.IIa 3133, sub 1, Cat. F1 (già fg.1, p.IIa 2349, sub 101)

fg. 1 p.IIa 2922, Qualità Area, are 0,73 (Accessorio comune ad ente rurale ed urbano)

in atto di compravendita a rogito del notaio Giuseppe Lallo del 17.03.2003 rep.43570, all'art. 1, si precisa che:

«...al locale innanzi descritto sub a) è inerente e viene trasferita la servitù di passaggio a piedi e con mezzi meccanici in danno della limitrofa proprietà rappresentata nel Catasto terreni di Scisciano al foglio1, particella 1135, esercitata sulla strada posta a confine tra i medesimi ed il fondo servente di proprietà [redacted] larga costantemente metri sette che si dipana dalla via San Giovanni dei Cavoli e giunge fino al deposito...così come meglio specificato nell'atto a mio rogito del 19 dicembre 1996...»

Nel summenzionato atto di compravendita a rogito del notaio Giuseppe Lallo del 19.12.1996 rep.5704, all'art. 2, in merito si precisa che, il capannone viene ceduto con ogni diritto, accessorio e pertinenza e più precisamente:

«...la costituita [redacted] proprietaria del fondo limitrofo all'immobile sopra descritto, rappresentato nel catasto terreni di Scisciano al foglio 1, particella 1135, costituisce a favore dell'immobile sopra descritto, rappresentato nel NCEU di Scisciano al foglio1, particella 2350 sub 2...servitù di passaggio a piedi e con mezzi meccanici sulla strada posta in confine tra le rispettive proprietà, larga costantemente metri sette che si dipana dalla via San Giovanni dei Cavoli e giunge fino all'immobile sopra descritto... »

Si precisa inoltre che:

l'attuale p.IIa 2922, che congiuntamente alla p.IIa 3133 sub 1 (oggetto del procedimento), forma il viale di accesso al capannone, deriva da frazionamento in atti dal 01/07/2011, della particella di maggiore consistenza, al Fg.1, p.IIa 2601 di are 24,65 (già particella 1135), di proprietà [redacted] e pertanto **NON OGGETTO DI PROCEDIMENTO**.

Per gli immobili *de quo* NON risultano parti comuni, non risulta quindi costituito alcun condominio.

Per i beni oggetto di procedura e precisamente:

- **Bene N° 1** – Capannone industriale adibito a ricovero automezzi, e annessa area esterna pertinenziale ubicato in Scisciano (NA) - via San Giovanni dei Cavoli n. 48.

Individuato in NCEU al: F.glio 1 P.IIa 2350, sub 3, cat. C/1, 181 mq, classe 3, sup. cat. 242 mq, rendita € 3.617,63;

- Bene N° 2 – area esterna cortilizia, adibita a viale di accesso, ubicata in Scisciano (NA) - via San Giovanni dei Cavoli n. 48.

Individuata in NCEU al: F.glio 1 P.IIa 3133, sub 1, cat. F/1.

intestatario catastale:



Si segnala che:

- l'identificativo catastale NON include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate;
- gli immobili contigui risultano fusi sul piano fisico con quelli oggetto della procedura.

Nella specifico, infatti la p.IIa 3133 sub 1 (OGGETTO DEL FALLIMENTO) risulta fusa sul piano fisico con la p.IIa 2922 (parte del viale di proprietà attiguo della [redacted] identificato al fg.1 p.IIa 2601 (già p.IIa 1135) e NON OGGETTO della presente procedura.



Planimetria generale degli immobili oggetto di procedimento. Con il tratteggio in verde è evidenziato il capannone e l'annessa area esterna pertinenziale (fg.1 , p.IIa 2350 sub 3- Oggetto di procedimento). In magenta è indicata l'area cortilizia esterna (fg.1 , p.IIa 3133 sub 1- Oggetto di procedimento). Con il tratteggio in ciano è invece indicata la p.IIa 2922 NON Oggetto di procedimento

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le indagini hanno appurato che:

- I beni siti in Scisciano, censiti in NCEU al F.glio 1 p.IIa 2350 sub 3 e F.glio 1 p.IIa 3133 sub 1 NON sorgono su terreno appartenente al demanio. NON si rileva dunque l'esistenza di diritti demaniali.
- NON si rileva l'esistenza di usi civici.
- In merito all'accesso al capannone industriale, si precisa che:
Con atto di compravendita a rogito del notaio Giuseppe Lallo del 19.12.1996 rep.5704:

«...la costituita [redacted] proprietaria del fondo limitrofo all'immobile sopra descritto, rappresentato nel catasto terreni di Scisciano al foglio 1, particella 1135, costituisce a favore

dell'immobile sopra descritto, rappresentato nel NCEU di Scisciano al foglio 1, particella 2350 sub 2...servitù di passaggio a piedi e con mezzi meccanici sulla strada posta in confine tra le rispettive proprietà, larga costantemente metri sette che si dipana dalla via San Giovanni dei Cavoli e giunge fino all'immobile sopra descritto...».

- Quanto all'attuale viale di accesso al capannone questo risulta nell'insieme catastalmente identificato al

fg. 1 p.IIa 3133, sub 1, Cat. F1, are 1,62

fg. 1 p.IIa 2922, Qualità Area, are 0,73

In particolare l'attuale p.IIa 2922, che congiuntamente alla p.IIa 3133 sub 1 (oggetto del procedimento), forma il viale di accesso al capannone, deriva da frazionamento in atti dal 01/07/2011, della particella di maggiore consistenza, al Fg.1, p.IIa 2601 di are 24,65 (già particella 1135), di proprietà [REDACTED] e pertanto **NON OGGETTO DI PROCEDIMENTO**.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1996 al 17/03/2003	[REDACTED]	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Lallo	19/12/1996	5704	876
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	09/01/1997	531	489
		Registrazione			
Dal 02/05/1997 al 17/03/2003	[REDACTED]	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Lallo	02/05/1997	6950	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	20/05/1997	12478	9700
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/03/2003		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Lallo	17/03/2003	43570	4208
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	27/03/2003	8729	6758
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di pignoramento ricade secondo le prescrizioni del vigente P.R.G. in zona:

“E- agricola”, per la quale si applicano le indicazioni previste all’art. 24 delle NTA vigenti.

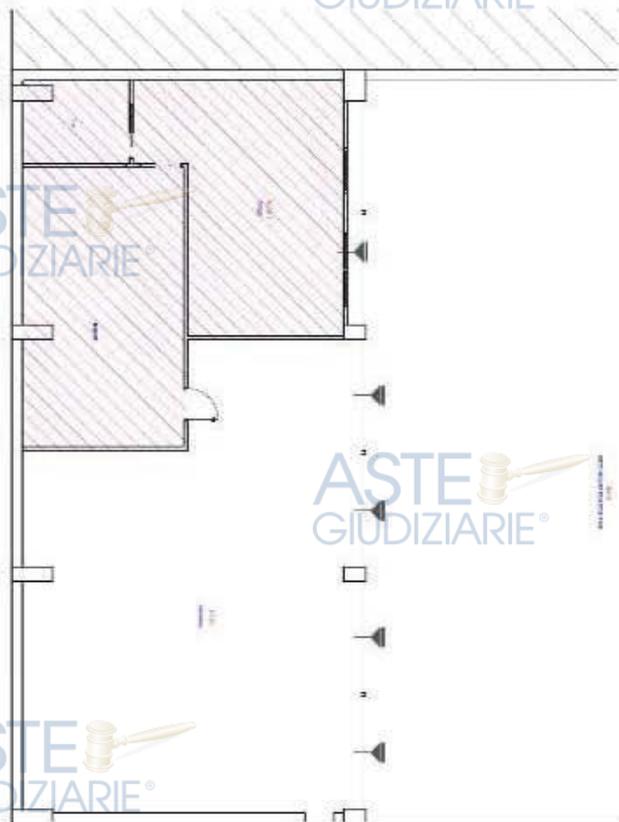
REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione NON è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. NON SONO PRESENTI diritti demaniali; NON sono presenti usi civici. Per L'immobile NON risulta certificato di agibilità.

Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

(Nel prosieguo si è reso indispensabile far riferimento all'attuale normativa regolante gli interventi di nuova costruzione regolamentati dal T.U. dell'Edilizia – DPR 380/01 così come aggiornato all'attualità dalla L. 244
Premesso ancora che:

- Il Sindaco del Comune di Scisciano,
 - vista la domanda presentata dal sig. ██████████ prot. 1125;
 - rilasciava Concessione Edilizia in Sanatoria L. 724/94 n. 30 del 27 maggio 1997 e relativa a "Capannone industriale a ricovero automezzi, il tutto in assenza di C.E.";
- come da grafici e relazione tecnica allegati, a firma del geom. Domenico la Rezza, la detta pratica prevedeva la sanatoria di un capannone destinato a ricovero automezzi, su unico livello fuori terra e realizzato con struttura portante mista in metallo e pareti di tufo con copertura in lamiera industriale, il tutto realizzato sulla particella attualmente individuata al fg.1 p.lla 2350.
- a seguito del sopralluogo, si è evidenziato che lo stato attuale del detto capannone oggetto di fallimento NON trova perfetta corrispondenza con quanto rappresentato nei grafici allegati alla C.E. in Sanatoria n. 30/97 e precisamente:
 - si evidenzia una parziale difformità delle partizioni interne.



Rilievo attuale del capannone oggetto di procedura.
In magenta la variazione interna in difformità alla C.E. 30/97



Pianta del capannone dai grafici allegati alla C.E. 30/97

Premesso ciò, è da dirsi che per l'immobile oggetto di relazione ubicato in Scisciano, alla via San Giovanni dei Cavoli n. 48,

– individuato in NCEU al F.oglio 1, P.Illa 2350, sub 3,

NON è in parte verificata la regolarità edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

DISCRASIE

Le discordanze rilevate nel raffronto tra lo stato attuale dei luoghi con quanto riportato in grafici allegati alla C.E. in Sanatoria n. 30/97, evidenziano:

- a. Modifica delle partizioni interne.

A1) Relativamente al punto b). – *modifica partizioni interne*– in particolare si evidenzia una variazione interna del capannone per la realizzazione della attuale zona ufficio/cucina e annesso w.c.

EPOCA DI REALIZZAZIONE

In merito alle discordanze rinvenute di cui al **punto a)** queste sono a parere del CTU, per caratteristiche tipologiche, materiali utilizzati, da ascriversi all'epoca successiva al completamento dell'intero fabbricato e allo stesso rilascio della C.E. in Sanatoria.

AGIBILITÀ

Nel prosieguo si farà riferimento all'art. 24, comma 1, del DPR 380/01, (già disciplinato con regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, articoli 220; 221, comma 2, come modificato dall'art. 70, decreto legislativo 30 dicembre 1999, n. 507; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 52, comma 1).

Per quanto attiene il certificato di agibilità, che attualmente viene rilasciato dal comune in base al D.P.R. n. 425 del 1994 e D.P.R. n. 380 del 2001 così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013, si evidenzia che esso ha una duplice funzione: da un lato attestare l'idoneità dell'immobile ad essere utilizzato, previa valutazione della sua conformità agli standards minimi, sicurezza ed igiene degli edifici; dall'altro garantire l'idoneità dell'immobile ad «*assolvere una determinata funzione economico sociale e quindi a soddisfare in concreto i bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto*».

Nel caso specifico, è da dirsi che:

- **NON** è stato rinvenuto **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ** per l'immobile oggetto del presente procedimento.

La mancanza del certificato incide negativamente sul godimento e sulla commerciabilità del bene anche qualora lo stesso sia stato costruito in conformità alle norme igienico-sanitarie, urbanistiche ed alle prescrizioni dettate dalla concessione ad edificare.

In caso di assenza del certificato (o perché non ancora ottenuto o perché non potrà mai essere rilasciato) comunque non si verifica un'ipotesi di nullità della vendita per impossibilità giuridica dell'oggetto del contratto, ma semplicemente un inadempimento del venditore.

A seguito delle verifiche e dell'accertamento di conformità sopra specificato, si potrà procedere comunque a richiedere un certificato di agibilità mediante la produzione della conformità degli impianti e l'asseverazione di un tecnico abilitato circa la sussistenza dei requisiti igienico-sanitari.

SANABILITA'

Quanto alla diversa distribuzione degli ambienti interni, la detta difformità non può configurarsi come variazione essenziali (ai sensi dell'art. 32 del DPR 380/01 e smei). Dunque a parere del CTU detta difformità è certamente sanabile anche perché non in contrasto con la strumentazione urbanistica vigente. Nella fattispecie pertanto per l'immobile oggetto di procedimento è applicabile quanto disposto dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (accertamento di conformità).

Nel caso specifico, la

Sanzione amministrativa prevista dall'art. 37 bis, comma 1, DPR 380/01 e smi e pari a ;
€ 516,00

Pertanto,

- limitatamente all'art.17, comma 5, L. 47/85 (modificato dall'art. 46 comma 5, DPR 380/01 e s.m.i.), il CTU ritiene che l'immobile SI TROVI limitatamente alle discordanze di cui **al punto a)**, nelle condizioni per cui sarebbe possibile il rilascio del PdC in sanatoria;
- limitatamente all'art. 40, comma 6, L. 47/85 (nonché con quanto previsto dall'art. 46, comma 5 DPR 380/01 e s.m.i.), il CTU ritiene che l'immobile SI TROVI limitatamente alle discordanze di cui **al punto a)**, nelle condizioni per cui sarebbe possibile il rilascio del PdC in sanatoria.

Al suddetto importo vanno ancora aggiunti gli importi relativi alle spese tecniche per la presentazione della SCIA in sanatoria per le difformità di cui al punto a), oneri di costruzioni (pari al 12% dei costi relativi alla realizzazione della parti in difformità alla C.E.) richiesta agibilità, certificazione impianti, nonché i relativi diritti di segreteria, così determinati:

Spese Tecniche SCIA=	€ 1.000,00
Diritti di Segreteria SCIA=	€ 180,00
Costi di Costruzione=(12% x (73mq x 200€/mq))=	€ 1.752,00
Diritti di Segreteria per agibilità=	€ 300,00
Spese Tecniche per agibilità=	€ 700,00
Certificazione Impianti=	€ 1.000,00
TOTALE=	€ 4.932,00

Va inoltre prevista ancora la spesa necessaria per l'aggiornamento della planimetria catastale in atti.

Spese tecniche

Per aggiornamento catastale:

€ 400,00

Vanno ancora previsti i costi per la presentazione al Genio Civile di Napoli del progetto strutturale in Sanatoria del capannone esistente. Infatti nel certificato di idoneità statica, a firma dell'arch. Carmine De Micco, allegato alla C.E. in Sanatoria 30/97, il capannone presentava originariamente una struttura portante realizzata con pareti di tufo e pilastri in metallo, con copertura formata da lamiera industriale. Allo stato attuale il detto immobile presenta invece una struttura portante realizzate mediante otto pilastri in c.a. collegati da travi cementizie e solaio di copertura latero-cementizio gettato in opera.

Si rende pertanto necessario quantificare i costi per la verifica strutturale del detto capannone:

Spese Tecniche Verificatore Strutturale=	€ 1.500,00
Spese Tecniche Collaudatore =	€ 1.000,00
Spese Tecniche Geologo=	€ 600,00
Spese per indagini strutturali=	€ 1.000,00
Diritti Istruttoria in Sanatoria=	€ 1.000,00
TOTALE=	€ 5.100,00

Si ricava che le detrazioni ammontano complessivamente a:

Sanzione art. 37:	€ 516,00
Spese Tecniche SCIA=	€ 1.000,00
Diritti di Segreteria SCIA=	€ 180,00
Costi di Costruzione= (12%x (73mqx250€/mq)=	€ 1.752,00
Diritti di Segreteria per agibilità=	€ 300,00
Spese Tecniche per agibilità=	€ 700,00
Certificazione Impianti=	€ 1.000,00
Aggiornamento catastale=	€ 400,00
Spese Tecniche Verificatore Strutturale=	€ 1.500,00
Spese Tecniche Collaudatore =	€ 1.000,00
Spese Tecniche Geologo=	€ 600,00
Spese per indagini strutturali=	€ 1.000,00
Diritti Istruttoria in Sanatoria=	€ 1.000,00
TOTALE DETRAZIONI COMPLESSIVE	€ 10.032,00

Oltre IVA.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per i beni in oggetto **NON** Sono presenti oneri condominiali.

Le indagini hanno appurato inoltre che:

- I beni siti in Scisciano, censiti in NCEU al F.glio 1 p.lla 2350, sub 3 e F.glio 1 p.lla 3133, sub 1 **NON** ricadono in area assoggettata a vincolo paesistico-ambientale di cui al D.L. del 22.01.2004 n. 42 e s.mei – “Codice dei Beni Culturali e del paesaggio”, vincolo istituito con Decreto del Ministero dell’Ambiente del 09.08.1961, pubblicato su G.U. del 24.08.1961; nonché già vincolato ai sensi della L. n° 1497 del 29.06.1939 e L. n° 431/85 sulla tutela delle bellezze naturali.
- Il territorio del Comune di SCISCIANO **NON** rientra nella zona rossa a rischio vulcanico della pianificazione nazionale d’emergenza dell’area vesuviana del dipartimento della protezione civile – Prefettura di Napoli - Osservatorio Vesuviano.
- L’area su cui sorge l’immobile in oggetto ricade in zona “E – agricola”, del vigente P.R.G.
- l’intero territorio del Comune di Scisciano, rientra in zona sismica S2;

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Capannone industriale adibito a ricovero automezzi, e annessa area esterna pertinenziale ubicato in Scisciano (NA) - via San Giovanni dei Cavoli n. 48.
Individuato in NCEU al: F.oglio 1 P.IIa 2350, sub 3, cat. C/1, 181 mq, classe 3, sup. cat. 242 mq, rendita € 3.617,63;
- **Bene N° 2** – area esterna cortilizia, adibita a viale di accesso, ubicata in Scisciano (NA) - via San Giovanni dei Cavoli n. 48.
Individuata in NCEU al: F.oglio 1 P.IIa 3133, sub 1, cat. F/1.

Nel complesso l'oggetto del fallimento è un capannone e area cortilizia esterna in Scisciano.

Identificato al Catasto Fabbricati

Fg. 1, Part.2350, Sub. 3 Categoria C/1

Fg. 1, Part.3133, Sub. 1 Categoria F/1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 88.890,00

VALUTAZIONE DEI BENI

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (VM) DEL BENE

Lotto Unico composta nell'insieme da:

- a. Capannone per ricovero automezzi con annessa area esterna pertinenziale di manovra;
- b. Area esterna cortilizia

Il tutto identificato in NCEU al:

- a. Fg. 1, Part. 2350, Sub. 3 Categoria C/1
- b. Fg. 1, Part. 3133, Sub. 1 Categoria F/1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone	175,52 mq	193,80 mq	1,00	193,80 mq	4,40/2,95 m	T
Area esterna pertinenziale	258,70 mq	265,20 mq	0,10	26,52 mq		T
Totale superficie convenzionale:				220,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				220,32 mq		

Premesso che la stima ovvero la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni secondo i prezzi di mercato correnti al tempo del deposito della relazione di consulenza del CTU, bisogna innanzitutto premettere quanto mai varia possa essere la natura dei beni oggetto di valutazione, il loro stato di conservazione, la tipologia e quanto altro è alla base della scienza estimativa in primis le ipotesi evolute del mercato basate sulla costruzione di serie storiche.

PROCEDIMENTO SINTETICO DI STIMA

Determinazione del più probabile valore di mercato tramite *il procedimento sintetico di stima o per punti di merito* (Teoria e metodo dell'Estimo Urbano, Realfonso) o *per valori tipici* (Principi di economia ed Estimo, Forte, De Rossi, pag. 139).

Il metodo utilizzato ha il pregio di comportare l'automatico assorbimento di tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale fondato sull'analisi dei quattro distinti gruppi di caratteristiche per ciascun immobile: di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive. Il problema della determinazione del valore si presenta pregiudizialmente ricondotto alla definizione del mercato elementare omogeneo entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari simili a quelle in esame. Il perimetro del mercato elementare omogeneo che in questo modo viene ad essere tracciato comprenderà un gruppo più o meno ampio di edifici di tipologia e di età spesso assai diverse ma tutti con caratteristiche sostanzialmente omogenee nei confronti delle caratteristiche di localizzazione. Una volta identificato il perimetro del mercato elementare omogeneo si può procedere alla ricerca dei dati di riferimento.

Il Principio adottato per il calcolo delle superfici, nonché i coefficienti di omogeneizzazione e di ragguglio, fa riferimento al DPR 23 marzo 1998, n. 138, così come suggerito dall'Agenzia del Territorio in ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI), NORMA UNI 10750/2005.

In merito alla effettiva estensione superficiale (netta - lorda), bisogna sottolineare che la stessa Agenzia del Territorio, in merito, chiarisce che: *“La superficie commerciale si determina misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva. A tal fine si seguono le indicazioni in materia definite dal Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138, a cui si*

rinvia per il dettaglio." (Fonte: Agenzia del Territorio, Osservatorio Mercato Immobiliare -OMI- Metodologie e Processi), nonché alla norma UNI 10750/2005.

In merito agli spazi ed alle superfici condominiali, questi, in quanto indivisibili sono da intendersi già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun immobile ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dello stesso.

Similmente, non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superficie relative a:

- Scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- Aree di ingresso comune;
- Appartamento del portiere e locali di guardiana;
- **Stradine di accesso private all'edificio;**
- Locali tecnici e locali di deposito comuni;
- Spazi comuni;
- Giardini, aree a verde, viali di pertinenza dell'edificio;

Non ultimo, va ricordato quanto la stessa Agenzia del Territorio in Banca dati delle quotazioni immobiliari premette ai dati offerti alla consultazione:

«I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

- *non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.*
- *sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.*

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo. »

La ricerca dei valori di riferimento è stata condotta sia consultando l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (nel seguito O.M.I.), quella del Borsino Immobiliare, che le principali agenzie immobiliari operanti nella zona con riferimento a trattative in corso e/o concluse.

"Metodologicamente, il procedimento, nella sua forma standard è della massima semplicità: individuato il massimo prezzo di mercato unitario (euro/mq) di un certo tipo residenziale, attribuito allo stesso la combinazione ottimale delle caratteristiche, alla quale competerà il peso globale pari ad 1, per una generica unità immobiliare j dello stesso tipo, risulterà il valore unitario di stima $V_j = V_{max} \cdot K_j$, essendo K_j il peso totale delle caratteristiche proprie del cespite".

Secondo i citati autori,

-le caratteristiche indicate come "posizionali estrinseche" andrebbero intese come caratteristiche afferenti la posizione dei fabbricati residenziali nella città (accessibilità, salubrità zonale, qualificazione e densità urbanistica);

-le caratteristiche indicate come "posizionali intrinseche e ambientali", riguarderebbe categorie come panoramicità, orientamento, prospicienza, soleggiamento, luminosità;

-le caratteristiche indicate come "tecnologiche" concernerebbero il grado di attrezzature e di finimento;

-infine le caratteristiche "produttive" concernerebbero condizioni quali il regime di esenzione fiscale, la situazione locativa, l'onerosità manutentiva ecc.

Forte e De Rossi, in Principi di Economia ed Estimo, suggeriscono anche i rispettivi pesi da associare ad ognuna delle suddette caratteristiche. Nello specifico:

		Kmax	Kmin	scarto
➤ Caratteristiche estrinseche –	K1	0,35	0,05	0,30
➤ Caratteristiche intrinseche –	K2	0,25	0,05	0,20
➤ Caratteristiche tecnologiche –	K3	0,30	0,10	0,20
➤ Caratteristiche produttive –	K4	0,10	0,05	0,05
	Kmax	1,00	Kmin 0,25	

Sicché, si è reso necessario determinare il valore del prezzo unitario di mercato di un immobile appartenente alla stessa tipologia attraverso un'indagine di mercato effettuata sia direttamente, sia verificando i valori riportati dalle agenzie immobiliari locali, sia attraverso i dati disponibili nelle varie Borse immobiliari.

Nello specifico per la tipologia di riferimento, si è tenuto conto della destinazione assentita del capannone adibito a deposito automezzi. Pertanto nei borsini immobiliari si farà riferimento alla tipologia Deposito/magazzino .

Dalle analisi di mercato effettuate sul territorio si è individuato per un immobile a destinazione capannone uso deposito con caratteristiche analoghe una offerta a mq compatibile e sovrapponibile con quella determinata in appresso.

A. L'Agencia del Territorio fornisce i dati seguenti:

RISULTATO INTERROGAZIONE: ANNO 2023 - SEMESTRE 2

PROVINCIA: NAPOLI

COMUNE: SCISCIANO

FASCIA/ZONA: CENTRALE/CENTRO: VIA SELVA, VIA ROMA, VIA GARIBALDI, VIA SACRO CUORE

CODICE DI ZONA: B1

MICROZONA CATASTALE N.: 1

TIPOLOGIA PREVALENTE: ABITAZIONI CIVILI

DESTINAZIONE: COMMERCIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	210	420	L	0,9	1,8	L
Negozi	NORMALE	660	1350	L	3,3	6,8	L

Pertanto, considerato che tali beni possiedono, nel dato periodo storico, un valore al metro quadro max pari a : **Vm₁ = € 420,00**

B. Il Borsino immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it), fornisce per beni simili le seguenti quotazioni immobiliari:

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > NAPOLI (NA) > SCISCIANO

Scisciano (NA)

Via S. Giovanni Dei Cavoli, 80030 Scisciano Na, Italia

ZONA CENTRO: VIA SELVA, VIA ROMA, VIA GARIBALDI, VIA SACRO CUORE

Posizione Zona **Centro** Tipologia Prevalente **Abitazioni Civili**

Magazzini

Valore minimo Euro 156	Valore medio Euro 295	Valore massimo Euro 433	Valuta questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	--

Pertanto, considerato che tali beni possiedono, nel dato periodo storico, un valore medio al metro quadro max pari a: $Vm_2 = \text{€ } 433/\text{mq}$.

In definitiva considerando il particolare e contingente momento storico, caratterizzato da un brusco ridimensionamento del mercato immobiliare e da una forte riduzione del numero di compravendite, dalla tipologia edilizia, dalle dimensioni interne ed esterne, della particolare destinazione urbanistica, della ubicazione in zona centrale, e infine dalla discrasia di quanto accertato con quanto indicato dall'Ag. del Terr., il CTU ritiene equo un valore di $\text{€ } 425,00/\text{mq}$.

Da cui:

$V_{\text{unitario}} = \text{€ } 425/\text{mq}$

Il valore massimo va rapportato alle *caratteristiche che determinano il prezzo di mercato dei fabbricati urbani*.

- Caratteristiche estrinseche – coefficiente K1;
- Caratteristiche intrinseche – coefficiente K2;
- Caratteristiche tecnologiche – coefficiente K3;
- Caratteristiche produttive – coefficiente K4;

Sulla scorta di quanto proposto da *Forte e De Rossi* si è determinato il valore dei singoli coefficienti sopra proposti:

- $K1 = 0,34$
- $K2 = 0,24$
- $K3 = 0,29$
- $K4 = 0,09$

Da ciò si evince che $V_m = V_x (K1+K2+K3+K4)$

$$V_m = \text{€}/\text{mq} (425 \times (0,34 + 0,24 + 0,29 + 0,09)) = \text{€}/\text{mq } 408,00$$

Poiché la superficie lorda omogeneizzata del LOTTO UNICO è risultata pari a:

$$SLO = 220,32 \text{ mq}$$

Il valore del **LOTTO UNICO**, nel caso specifico, risulta pari a:

$$VM = \text{€} / \text{mq } 408 \times 220,32 \text{ mq} = \text{€ } 89.890,00$$

Tenendo nella giusta considerazione che il bene così come costituito:

- non è divisibile tant'è che il CTU ha già espresso parere di indivisibilità in virtù di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078;
- risultava all'atto del sopralluogo NON occupato;
- è situato in zona pressoché centrale del Comune di Scisciano,;
- è stato pignorato per la sua interezza;
- NON è in parte verificata la regolarità edilizia.
- ed avendo determinato in **€ 5.332,00 le detrazioni, al netto di IVA**, per SCIA in sanatoria, richiesta agibilità, sanzioni amministrative, rettifiche catastali, diritti di segreteria, ecc.;
- ed avendo determinato in **€ 5.100,00 le detrazioni, al netto di IVA**, per la presentazione del progetto strutturale in sanatoria del capannone.

Sulla scorta di tutto ciò, nonché di conformazione, configurazione, consistenza, ubicazione, destinazione d'uso dei beni pignorati il CTU ritiene che:

avendo individuato come **LOTTO UNICO** l'insieme costituito dalla **PIENA PROPRIETÀ** dei seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Capannone industriale adibito a ricovero automezzi, e annessa area esterna pertinenziale ubicato in Scisciano (NA) - via San Giovanni dei Cavoli n. 48.
Individuato in NCEU al: F.glio 1 P.IIa 2350, sub 3, cat. C/1, 181 mq, classe 3, sup. cat. 242 mq, rendita € 3.617,63;
- **Bene N° 2** – area esterna cortilizia, adibita a viale di accesso, ubicata in Scisciano (NA) - via San Giovanni dei Cavoli n. 48.
Individuata in NCEU al: F.glio 1 P.IIa 3133, sub 1, cat. F/1.

avendo individuato il Valore dell'immobile nella sua interezza pari a:

$$VM = \text{€ } 88.890,00$$

decurtazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (-2%),

$$VM = \text{€} (88.890 - 2\%) = \text{€ } 87.112,20$$

Che occorre ancora decurtare il valore dei seguenti importi:

a	Sanzione art. 37	€ 516,00
b	Spese Tecniche SCIA	€ 1.000,00
c	Diritti di Segreteria SCIA	€180,00
d	Costi di Costruzione	€2.220,00
e	Diritti di Segreteria per agibilità	€ 300,00
f	Spese Tecniche per agibilità	€ 1.000,00

g	Certificazione Impianti	€ 1.000,00
h	Aggiornamento catastale	€ 400,00
i	Spese Tecniche Verificatore Strutturale	€1.500,00
l	Spese Tecniche Collaudatore	€1.000,00
m	Spese Tecniche Geologo	€ 600,00
n	Spese per indagini strutturali	€1.000,00
o	Diritti Istruttoria in Sanatoria	€ 1.000,00
p	IVA su b,f,g,h,i,l,m,n	€ 1.650,00

TOTALE DETRAZIONI COMPLESSIVE in € 11.682,00 Compreso IVA.

VM = € (87.112,20 - 11.682) = € 75.430,00

Ne consegue che il più probabile valore di mercato del bene individuato come **LOTTO UNICO** risulta essere pari a

in C.T.:

VM_{LU} = € 75.400,00 (euro settantacinquemilaquattrocento/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Capannone industriale adibito a ricovero automezzi, e annessa area esterna pertinenziale ubicato in Scisciano (NA) - via San Giovanni dei Cavoli n. 48.	220,32 mq	408,00 €/mq	€ 88.890,00	100,00%	€ 88.890,00
Bene N° 2 – area esterna cortilizia, adibita a viale di accesso, ubicata in Scisciano (NA) - via San Giovanni dei Cavoli n. 48.					
				Valore di stima:	€ 88.890,00

Valore di stima: € 88.890,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	2,00	%
Per CILA in sanatoria, richiesta agibilità, sanzioni amministrative, rettifiche catastali, diritti di segreteria, oneri condominiali insoluti, verifiche strutturali in Sanatoria, IVA, ecc..	11.682,00	€

Valore finale di stima immobile (al netto delle decurtazioni): € 75.400,00

PROSPETTO RIEPILOGATIVO	
Superficie Commerciale:	220,32 mq
Valore commerciale per mq:	425 €/mq
	<i>(fonti di informazione: OMI, Borsino Immobiliare)</i>
Correzioni di stima:	- 4% (coefficiente 0,96)
	<i>(per stato d'uso, manutenzione e funzionalità del bene in conformità del metodo sintetico di cui al paragrafo precedente)</i>
Valore utilizzato per mq:	408,00 €/mq
Valore complessivo:	€. 88.890,00
Riduzione del 2%:	€. 1.777,80^(nota)
Valore:	€. 87.112,20
Ulteriori correzioni di stima: -	€. 11.682,00
	<i>[per SCIA in sanatoria, sanzioni, Agibilità, rettifiche catastali, diritti di segreteria, bolli ed IVA, progetto strutturale in Sanatoria]]</i>
Prezzo a base d'asta:	€. 75.400,00

(Nota):

Ai sensi dell'art. 568 cpc (determinazione del valore dell'immobile) di cui al D.L. 83/2015 convertito nella L. 06-08-2015 n.132, il sottoscritto architetto ha proposto all'Illustrissimo Sig. Giudice un'ulteriore riduzione del 2% del valore di mercato del bene sul valore finale per la determinazione del prezzo a base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile e che di fatto si concretizzano:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

* * *

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

Castello di Cisterna, li 09/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Sena Andrea

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Capannone industriale adibito a ricovero automezzi, e annessa area esterna pertinenziale ubicato in Scisciano (NA) - via San Giovanni dei Cavoli n. 48.
- **Bene N° 2** – area esterna cortilizia, adibita a viale di accesso, ubicata in Scisciano (NA) – via San Giovanni dei Cavoli n. 48.

Nel complesso l'oggetto del pignoramento è un capannone adibito a ricoveri automezzi con annessa area esterna pertinenziale di manovra, che si sviluppa su unico piano fuori terra. Al detto immobile si accede da via San Giovanni dei Cavoli mediante viale pertinenziale; il tutto ubicato in Scisciano alla via San Giovanni dei Cavoli n. 48. L'intera consistenza oggetto della presente procedura è individuata in NCEU al:

F.oglio 1 P.IIa 2350, sub 3, cat. C/1, 181 mq, classe 3, sup. cat. 242 mq, rendita € 3.617,63;

F.oglio 1 P.IIa 3133, sub 1, cat. F/1.

Il bene in questione è ubicato nel Comune di Scisciano posizionato a circa 28 km dal Capoluogo campano. Sorge nella pianura campana, alla sinistra del Lago di Somma e del Lago dei Leoni. L'economia è prevalentemente agricola, con la presenza di noceti, nocciolati e vigneti.

Il territorio comunale è situato nei pressi della barriera Napoli Est dell'autostrada A16 e dello svincolo A16 - A30, ed è servito dall'omonima stazione della ferrovia Napoli-Nola-Baiano, parte della Circumvesuviana.

Il comune si estende su una superficie di circa 5,48 kmq, con una popolazione di circa 6.225 abitanti. Sorge a 31 metri sopra il livello del mare.

L'isolato è allocato a ridosso del centro abitato sul versante sud, in zona pressoché centrale. È delimitato ad est da via San Giovanni dei Cavoli, strada urbana che confluendo a nord su via Torre, si connette al centro cittadino. L'area risulta ampiamente urbanizzata, specie per i lotti prospicienti la strada pubblica. Le zone ancora libere, interne all'isolato, testimoniano ancora l'antica vocazione agricola dell'isolato.

L'isolato è prevalentemente residenziale con fabbricati perlopiù monofamiliari isolati e/o bifamiliari. Un fabbricato plurifamiliare è presente sul lato nord dell'immobile oggetto di procedimento. Poco distante si segnala la presenza di istituto scolastico pubblico.

La via San Giovanni dei Cavoli, che attraversa l'isolato, si presenta a doppio senso di marcia con marciapiedi su ambo i lati.

DESCRIZIONE IMMOBILI

Nell'ambito delle operazioni peritali svolte, nonché dalle indagini catastali effettuate, è emerso che l'intera consistenza immobiliare oggetto della presente perizia nell'insieme si compone di:

- a) un capannone adibito a ricovero automezzi su unico livello fuori terra;
- b) area scoperta pertinenziale destinata a movimentazione mezzi;
- c) viale di accesso;

il tutto individuato in NCEU:

lett. a), b):

F.oglio 1 P.IIa 2350, sub 3, cat. C/1, 181 mq, classe 3, sup. cat. 242 mq, rendita € 3.617,63;

lett. c):

quanto all'attuale viale di accesso questo risulta catastalmente individuato al

F.oglio 1 P.IIa 3133, sub 1, cat. F/1.

F.oglio 1 P.IIa 2922, superficie 0,73 are

Nello specifico:

SUB 3

- a) L'immobile si sviluppa longitudinalmente al fondo a ridosso del confine ovest. All'atto del sopralluogo risultava in disuso; internamente una porzione dello stesso risultava diviso con partizioni in cartongesso e muratura ed adibito in parte a zona ufficio e parte a ambiente cucina con annesso w.c.. L'intero CAPANNONE risulta assentito per RICOVERO AUTOMEZZI.

SL mq 193,80

- b) Al suddetto capannone è annessa area esterna scoperta pertinenziale che serviva alla manovra e/o sosta degli automezzi: La superficie complessiva della detta area risulta pari a

SA mq 265,20

PIANO TERRA composto da:

- 1 Capannone industriale adibito al ricovero automezzi
- 2 Area esterna pertinenziale di manovra

SPAZI ESTERNI PERTINENZIALI

- c) Il fondo su cui insiste il capannone (p.lla 2350) presenta una conformazione regolare di circa m 20,40 x m 22,50 pari a mq 459,00 circa (come da rilievo grafico eseguito). Tuttavia, i dati catastali individuano per la medesima p.lla 2350 la superficie di mq 447,00, il che rende plausibile lo stato di fatto rientrando detta differenza (mq 459 – mq 447 = mq 12) nella tolleranza ammissibile. L'accesso attualmente avviene da varco carrabile, chiuso da cancello metallico, prospiciente via San Giovanni dei Cavoli. Da qui si dipana il viale interno che conduce al capannone. Questo nell'insieme risulta individuato catastalmente al

F.glio 1 P.lla 3133, sub 1, cat. F/1, are 1,62

F.glio 1 P.lla 2922, superficie 0,73 are

La superficie catastale complessiva del detto viale è pari a

SV mq 235

Nello specifico si chiarisce che la particella 2922 (identificata come **Accessorio comune ad ente rurale ed urbano**), che insieme alla p.lla 3133, forma l'attuale viale di accesso all'immobile, deriva da frazionamento della attigua particella 2601 (già particella 1135), di proprietà [REDACTED] e **non oggetto pertanto del procedimento**.

Si evidenzia però, che con atto per notar Giuseppe Lallo, del 19.12.1996 rep. 5704, sul fondo limitrofo di proprietà della [REDACTED] (attuale p.lla 2601, già p.lla 1135) si costituiva sul viale esistente a confine con gli immobili in oggetto, servitù di passaggio a piedi e con mezzi meccanici a favore del suddetto immobile, di larghezza costante pari a metri sette, che si dipana dalla via San Giovanni dei Cavoli e giunge al detto capannone.

Si riscontra per l'attuale viale di accesso una pavimentazione con tappetino di usura in asfalto; perimetralmente un muro in cemento armato con sovrastante ringhiera metallica separa il viale di accesso dalla limitrofa proprietà aliena sul lato sud. Assente illuminazione esterna.

Capannone			193,80
Area esterna pertinenziale di manovra			265,20
TOTALE SUPERFICIE LOTTO (p.lla 2350)			459,00

DESCRIZIONE DEI BENI

Il capannone planimetricamente si compone sostanzialmente di un corpo di fabbrica di forma rettangolare. Completa il tutto area esterna pertinenziale di manovra.

Al detto capannone si giunge attualmente da viale asfaltato con ingresso da via San Giovanni dei Cavoli, chiuso da cancello metallico.

– **A. CAPANNONE**

Il fabbricato presenta una sagoma planimetrica rettangolare con il lato lungo posto longitudinalmente al lotto sul confine ovest del fondo. Si articola su unico livello fuori terra. Internamente risultava diviso sostanzialmente in due blocchi:

il primo, posto a quota 0,00 dal piano di calpestio del piazzale esterno, è attualmente destinato a deposito;

il secondo, posto a quota +0,13 m dal piano di calpestio del piazzale esterno, risultava adibito a ufficio con annessi ambienti cucina e w.c.

La S.L.C. (Superficie Lorda Commerciale, comprensiva, in pianta, delle murature di) è pari a circa **193,80 mq**. L'altezza utile massima è pari a m 4,40, che si riduce a circa 2,95 ml nella zona

ufficio/cucina per la presenza di controsoffittatura in cartongesso. Al detto capannone si accede dal piazzale esterno mediante sei varchi chiusi da serrande metalliche avvolgibili.

L'ambiente è delimitato perimetralmente da pareti in lapilcimento; la pavimentazione della zona deposito è realizzata con massetto cementizio industriale; la zona ufficio/cucina presenta una pavimentazione in parte in lamparquet e parte in gres ceramico. Il w.c. presenta un rivestimento in gres ceramico di piccolo formato.

La struttura portante è composta da telaio in c.a. La copertura è realizzata mediante solaio latero cementizio gettato in opera.

Lo stato manutentivo complessivo può dirsi globalmente discreto tenuto conto anche della particolare destinazione.

ESTERNI - La facciata principale del capannone è improntata alla massima semplicità realizzativa, ed è caratterizzato da sei ampie aperture (chiusure da altrettante serrande avvolgibili in metallo), scandite da pilastri in acciaio.

- **B. AREA SCOPERTA** pertinenziale, aveva certamente funzione di area di sosta e parcheggio. Assente l'illuminazione artificiale. L'intera pavimentazione è realizzata in cls con sovrastante tappetino di usura in asfalto.

C. viale di accesso

Al detto capannone si giunge da viale di accesso asfaltato con imbocco da via San Giovanni dei Cavoli, da cui è separato da cancello metallico. Il viale è delimitato sul lato sud da recinzione in c.a. con sovrastate ringhiera metallica. Il lato nord è invece delimitato da alta recinzione in muratura.

In sede di sopralluogo, il CTU ha effettuato rilievo grafico e fotografico, ha preso visione dello stato manutentivo generale che può dirsi mediamente discreto, in assenza di finiture interne di pregio e/o di attrezzature tecnico-impiantistiche all'avanguardia. Discrete le condizioni esterne del fabbricato e degli spazi esterni.

Sinteticamente la distribuzione e i dati dimensionali dei diversi ambienti risultano essere i seguenti:

CAPANNONE				
piano	n progr	funzione	SN	SL
PT		deposito	104,40	
		Ufficio/cucina	71,12	
Superficie Complessiva (mq)			175,52	193,80
AREA ESTERNA		Area di manovra	258,70	265,20
Superficie Complessiva			258,70	265,20

VIALE DI ACCESSO				
piano	n progr	funzione	SN	SL
P.IIa 3133 sub 1		viale		162,00
P.IIa 2922		viale		73,00
Superficie Complessiva (mq)				235,00

IMPIANTI

Il complesso è dotato dei seguenti impianti tecnologici:

IMPANTO IDRICO

La rete si distribuisce dal contatore principale, allocato lungo la recinzione all'inizio del viale di accesso. L'impianto idrico è totalmente sottotraccia e non è possibile pertanto esprimere alcun giudizio circa la bontà e la consistenza dei materiali impiegati. All'atto del sopralluogo l'impianto è risultato disallacciato. L'acqua calda sanitaria del w.c. presente è garantita da boiler elettrico.

RETE FOGNARIA E IMPIANTO DI TRATTAMENTO

La rete fognaria è stata progettata tenendo conto delle specifiche esigenze dell'azienda.

- a. fogna relativa alle acque meteoriche costituita da una rete di tubazioni in P.V.C, rigido per scarichi non in pressione. L'acqua che proviene dal piazzale e dalla copertura del capannone è convogliata in griglie di raccolta e da qui attraverso tubazioni in pvc in vasca a tenuta stagna.
- b. fogna relativa alle acque nere provenienti dai servizi igienici. Questa è realizzata da un collettore in P.V.C, rigido per scarichi civili non in pressione. Le acque vengono trattate mediante passaggio in una vasca biologica e poi convogliate in vasca a tenuta stagna.

IMPIANTI ELETTRICI E ASSIMILATI

Presente impianto di illuminazione ordinaria, di sicurezza e di emergenza.

IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE FORZA MOTRICE

Per la parte di capannone adibito a deposito, è stato previsto un impianto di tipo industriale ovvero con cavidotti realizzati in canalina in pvc del tipo a vista con frutti di tipo industriale. Per la zona ufficio/cucina l'illuminazione è del tipo con faretti ad incasso LED.

Dalla cabina ENEL esterna la rete elettrica è collegata ad armadietto presente all'interno del capannone e da qui distribuita all'interno dell'intera struttura.

IMPIANTO TELEFONICO E VIDEOCITOFONICO

Presente impianto telefonico e citofonico con pulsantiera esterna posta in prossimità del cancello carrabile automatizzato.

ALIMENTAZIONE ELETTRICA

In merito è da dirsi che la dorsale principale di alimentazione penetra il lotto dal confine nord del viale di accesso al cui imbocco è collocato contatore generale.

IMPIANTO SPECIALI

Non esistono impianti speciali o tecnologicamente avanzati connessi alle lavorazioni all'interno del capannone.

In merito alla zona ufficio si segnala la presenza di climatizzatore del tipo a split. La cucina invece è dotata di camino a legna.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione NON è stato effettuato un accesso forzoso.

- **Identificato al catasto Fabbricati** - Fg. 1, Part. 2350, Sub. 3, Categoria C1.
Fg. 1, Part. 3133, Sub. 1, Categoria F1.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Destinazione urbanistica:** Il bene ricade secondo le prescrizioni del vigente P.R.G. del Comune di Scisciano: in zona omogenea "E agricola".

Prezzo base d'asta: € 75.400,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.400,00

Bene N° 1 – Capannone industriale adibito a ricovero automezzi, e annessa area esterna pertinenziale Bene N° 2 – area esterna cortilizia, adibita a viale di accesso			
Ubicazione :	Scisciano (NA) - via San Giovanni dei Cavoli n. 48, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part.2350, Sub. 3, Categoria C1 Area Cortilizia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part.3133, Sub. 1, Categoria F1	Superficie	220,32 mq
Stato conservativo:	In sede di sopralluogo, il CTU ha effettuato rilievo grafico e fotografico, ha preso visione dello stato manutentivo generale che può dirsi mediamente discreto, in assenza di finiture interne di pregio e/o di attrezzature tecnico-impiantistiche all'avanguardia. Discrete le condizioni esterne del fabbricato e degli spazi esterni.		
Descrizione:	<p>Nel complesso l'oggetto del pignoramento è un capannone adibito a ricoveri automezzi con annessa area esterna pertinenziale di manovra, che si sviluppa su unico piano fuori terra. Al detto immobile si accede da via San Giovanni dei Cavoli mediante viale pertinenziale; il tutto ubicato in Scisciano alla via San Giovanni dei Cavoli n. 48. L'intera consistenza oggetto della presente procedura è individuata in NCEU al:</p> <p>F.oglio 1 P.IIa 2350, sub 3, cat. C/1, 181 mq, classe 3, sup. cat. 242 mq, rendita € 3.617,63; F.oglio 1 P.IIa 3133, sub 1, cat. F/1.</p> <p>Il bene in questione è ubicato nel Comune di Scisciano posizionato a circa 28 km dal Capoluogo campano. Sorge nella pianura campana, alla sinistra del Lago di Somma e del Lago dei Leoni. L'economia è prevalentemente agricola, con la presenza di noceti, nocciolieti e vigneti.</p> <p>Il territorio comunale è situato nei pressi della barriera Napoli Est dell'autostrada A16 e dello svincolo A16 - A30, ed è servito dall'omonima stazione della ferrovia Napoli-Nola-Baiano, parte della Circumvesuviana.</p> <p>Il comune si estende su una superficie di circa 5,48 kmq, con una popolazione di circa 6.225 abitanti. Sorge a 31 metri sopra il livello del mare.</p> <p>L'isolato è allocato a ridosso del centro abitato sul versante sud, in zona pressoché centrale. È delimitato ad est da via San Giovanni dei Cavoli, strada urbana che confluendo a nord su via Torre, si connette al centro cittadino. L'area risulta ampiamente urbanizzata, specie per i lotti prospicienti la strada pubblica. Le zone ancora libere, interne all'isolato, testimoniano ancora l'antica vocazione agricola dell'isolato.</p> <p>L'isolato è a prevalentemente residenziale con fabbricati perlopiù monofamiliari isolati e/o bifamiliari. Un fabbricato plurifamiliare è presente sul lato nord dell'immobile oggetto di procedimento. Poco distante si segnala la presenza di istituto scolastico pubblico.</p> <p>La via San Giovanni dei Cavoli, che attraversa l'isolato, si presenta a doppio senso di marcia con marciapiedi su ambo i lati.</p> <p>DESCRIZIONE IMMOBILI</p> <p>Nell'ambito delle operazioni peritali svolte, nonché dalle indagini catastali effettuate, è emerso che l'intera consistenza immobiliare oggetto della presente perizia nell'insieme si compone di:</p> <p>a) un capannone adibito a ricovero automezzi su unico livello fuori terra;</p> <p>b) area scoperta pertinenziale destinata a movimentazione mezzi;</p> <p>c) viale di accesso;</p> <p>il tutto individuato in NCEU: lett. a), b): F.oglio 1 P.IIa 2350, sub 3, cat. C/1, 181 mq, classe 3, sup. cat. 242 mq, rendita € 3.617,63; lett. c): quanto all'attuale viale di accesso questo risulta catastalmente individuato al F.oglio 1 P.IIa 3133, sub 1, cat. F/1. F.oglio 1 P.IIa 2922, superficie 0,73 are</p> <p>Nello specifico: SUB 3 a) L'immobile si sviluppa longitudinalmente al fondo a ridosso del confine ovest. All'atto del sopralluogo risultava in disuso; internamente una porzione dello stesso risultava diviso con partizioni in cartongesso e muratura ed adibito in parte a zona ufficio e parte a ambiente cucina con annesso w.c.. L'intero CAPANNONE risulta assentito per RICOVERO AUTOMEZZI. SL mq 193,80</p>		

b) Al suddetto capannone è annessa area esterna scoperta pertinenziale che serviva alla manovra e/o sosta degli automezzi. La superficie complessiva della detta area risulta pari a

SA mq 265,20

PIANO TERRA composto da:

1 Capannone industriale adibito al ricovero automezzi

2 Area esterna pertinenziale di manovra

SPAZI ESTERNI PERTINENZIALI

c) Il fondo su cui insiste il capannone (p.lla 2350) presenta una conformazione regolare di circa m 20,40 x m 22,50 pari a mq 459,00 circa (come da rilievo grafico eseguito). Tuttavia, i dati catastali individuano per la medesima p.lla 2350 la superficie di mq 447,00, il che rende plausibile lo stato di fatto rientrando detta differenza (mq 459 – mq 447 = mq 12) nella tolleranza ammissibile. L'accesso attualmente avviene da varco carrabile, chiuso da cancello metallico, prospiciente via San Giovanni dei Cavoli. Da qui si dipana il viale interno che conduce al capannone. Questo nell'insieme risulta individuato catastalmente al

F.glio 1 P.lla 3133, sub 1, cat. F/1, are 1,62

F.glio 1 P.lla 2922, superficie 0,73 are

La superficie catastale complessiva del detto viale è pari a

SV mq 235

Nello specifico si chiarisce che la particella 2922 (identificata come **Accessorio comune ad ente rurale ed urbano**), che insieme alla p.lla 3133, forma l'attuale viale di accesso all'immobile, deriva da frazionamento della attigua particella 2601 (già particella 1135), di proprietà [REDACTED] e **non oggetto pertanto del procedimento**.

Si evidenzia però, che con atto per notar Giuseppe Lallo, del 19.12.1996 rep. 5704, sul fondo limitrofo di proprietà della [REDACTED] (attuale p.lla 2601, già p.lla 1135) si costituiva sul viale esistente a confine con gli immobili in oggetto, servitù di passaggio a piedi e con mezzi meccanici a favore del suddetto immobile, di larghezza costante pari a metri sette, che si dipana dalla via San Giovanni dei Cavoli e giunge al detto capannone.

Si riscontra per l'attuale viale di accesso una pavimentazione con tappetino di usura in asfalto; perimetralmente un muro in cemento armato con sovrastante ringhiera metallica separa il viale di accesso dalla limitrofa proprietà aliena sul lato sud. Assente illuminazione esterna.

Capannone			193,80
Area esterna pertinenziale di manovra			265,20
TOTALE SUPERFICIE LOTTO (p.lla 2350)			459,00

DESCRIZIONE DEI BENI

Il capannone planimetricamente si compone sostanzialmente di un corpo di fabbrica di forma rettangolare. Completa il tutto area esterna pertinenziale di manovra.

Al detto capannone si giunge attualmente da viale asfaltato con ingresso da via San Giovanni dei Cavoli, chiuso da cancello metallico.

A. CAPANNONE

Il fabbricato presenta una sagoma planimetrica rettangolare con il lato lungo posto longitudinalmente al lotto sul confine ovest del fondo. Si articola su unico livello fuori terra. Internamente risultava diviso sostanzialmente in due blocchi:

Il primo, posto a quota 0,00 dal piano di calpestio del piazzale esterno, è attualmente destinato a deposito;

il secondo, posto a quota +0,13 m dal piano di calpestio del piazzale esterno, risultava adibito a ufficio con annessi ambienti cucina e w.c.

La S.L.C. (Superficie Lorda Commerciale, comprensiva, in pianta, delle murature di) è pari a circa **193,80 mq.** L'altezza utile massima è pari a m 4,40, che si riduce a circa 2,95 ml nella zona ufficio/cucina per la presenza di controsoffittatura in cartongesso. Al detto capannone si accede dal piazzale esterno mediante sei varchi chiusi da serrande metalliche avvolgibili.

L'ambiente è delimitato perimetralmente da pareti in lapil cemento; la pavimentazione della zona deposito è realizzata con massetto cementizio industriale; la zona ufficio/cucina presenta una pavimentazione in parte in lamparquet e parte in gres ceramico. Il w.c. presenta un rivestimento in gres ceramico di piccolo formato.

La struttura portante è composta da telaio in c.a. La copertura è realizzata mediante solaio latero cementizio gettato in opera. Lo stato manutentivo complessivo può dirsi globalmente discreto tenuto conto anche della particolare destinazione.

ESTERNI La facciata principale del capannone è improntata alla massima semplicità realizzativa, ed è caratterizzato da sei ampie aperture (chiusure da altrettante serrande avvolgibili in metallo), scandite da pilastri in acciaio.

B. AREA SCOPERTA pertinenziale, aveva certamente funzione di area di sosta e parcheggio. Assente l'illuminazione artificiale. L'intera pavimentazione è realizzata in cls con sovrastante tappetino di usura in asfalto.

C. viale di accesso

Al detto capannone si giunge da viale di accesso asfaltato con imbocco da via San Giovanni dei Cavoli, da cui è separato da cancello metallico. Il viale è delimitato sul lato sud da recinzione in c.a. con sovrastate ringhiera metallica. Il lato nord è invece delimitato da alta recinzione in muratura.

In sede di sopralluogo, il CTU ha effettuato rilievo grafico e fotografico, ha preso visione dello stato manutentivo generale che può dirsi mediamente discreto, in assenza di finiture interne di pregio e/o di attrezzature tecnico-impianistiche all'avanguardia. Discrete le condizioni esterne del fabbricato e degli spazi esterni.

Sinteticamente la distribuzione e i dati dimensionali dei diversi ambienti risultano essere i seguenti:

CAPANNONE				
piano	n progr	funzione	SN	SL
PT		deposito	104,40	
		Ufficio/cucina	71,12	
Superficie Complessiva (mq)			175,52	193,80

AREA ESTERNA		Area di manovra	258,70	265,20
Superficie Complessiva			258,70	265,20

VIALE DI ACCESSO				
piano	n. progr.	funzione	SN	SL
P.IIa 3133 sub 1		viale		162,00
P.IIa 2922		viale		73,00
Superficie Complessiva (mq)				235,00

IMPIANTI

Il complesso è dotato dei seguenti impianti tecnologici:

IMPANTO IDRICO

La rete si distribuisce dal contatore principale, allocato lungo la recinzione all'inizio del viale di accesso. L'impianto idrico è totalmente sottotraccia e non è possibile pertanto esprimere alcun giudizio circa la bontà e la consistenza dei materiali impiegati. All'atto del sopralluogo l'impianto è risultato disallacciato. L'acqua calda sanitaria del w.c. presente è garantita da boiler elettrico.

RETE FOGNARIA E IMPIANTO DI TRATTAMENTO

La rete fognaria è stata progettata tenendo conto delle specifiche esigenze dell'azienda.

- fogna relativa alle acque meteoriche costituita da una rete di tubazioni in P.V.C, rigido per scarichi non in pressione. L'acqua che proviene dal piazzale e dalla copertura del capannone è convogliata in griglie di raccolta e da qui attraverso tubazioni in pvc in vasca a tenuta stagna.
- fogna relativa alle acque nere provenienti dai servizi igienici. Questa è realizzata da un collettore in P.V.C, rigido per scarichi civili non in pressione. Le acque vengono trattate mediante passaggio in una vasca biologica e poi convogliate in vasca a tenuta stagna.

IMPIANTI ELETTRICI E ASSIMILATI

Presente impianto di illuminazione ordinaria, di sicurezza e di emergenza.

IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE FORZA MOTRICE

Per la parte di capannone adibito a deposito, è stato previsto un impianto di tipo industriale ovvero con cavidotti realizzati in canalina in pvc del tipo a vista con frutti di tipo industriale. Per la zona ufficio/cucina l'illuminazione è del tipo con faretto ad incasso LED.

Dalla cabina ENEL esterna la rete elettrica è collegata ad armadietto presente all'interno del capannone e da qui distribuita all'interno dell'intera struttura.

IMPIANTO TELEFONICO E VIDEOCITOFONICO

Presente impianto telefonico e citofonico con pulsantiera esterna posta in prossimità del cancello carrabile automatizzato.

ALIMENTAZIONE ELETTRICA

In merito è da dirsi che la dorsale principale di alimentazione penetra il lotto dal confine nord del viale di accesso al cui imbocco è collocato contatore generale.

IMPIANTO SPECIALI

Non esistono impianti speciali o tecnologicamente avanzati connessi alle lavorazioni all'interno del capannone.

In merito alla zona ufficio si segnala la presenza di climatizzatore del tipo a split. La cucina invece è dotata di camino a legna. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione NON è stato effettuato un accesso forzoso.

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta libero