

TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pellegrino Massimo Augusto, nell'Esecuzione Immobiliare 30/2024 del R.G.E.

promossa da

Omissis

contro

Omissis

PERIZIA IMMOBILIARE LOTTO N°3



Architetto Massimo Augusto PellegrinoVia Vecchia San Gennaro , 29 Pozzuoli 80078 – mail: arch.massimopellegrino@gmail.com PEC: massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it**SCHEDA SINTETICA
ESECUZIONE IMMOBILIARE 30/2024 DEL R.G.E.****LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.205.000,00.**

Diritto reale pignorato:	Proprietà per la quota dell'intero.
Titolarità:	Gli immobili appartengono alla società esecutata per averli costruiti su suolo acquistato in virtù di atto notarile di assegnazione di suolo industriale del 1999 per atto del notaio Mario Ferrara.
Atto di pignoramento e trascrizione	La descrizione e i dati identificativi riportati nel pignoramento e nella sua trascrizione sono corretti e permettono l'univoca identificazione dei beni.
Documentazione ex art. 567	Il creditore ha depositato la certificazione notarile sostitutiva. Nell'elenco delle formalità pregiudizievoli in essa riportate non sono indicate due ipoteche giudiziali.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Non risulta trascritto il cambio di denominazione della società operato nel 2011 per atto del notaio Massimo Lottini.
Conformità catastale	Gli immobili sono parzialmente difformi dalle planimetrie catastali.
Regolarità edilizia	Gli immobili sono parzialmente difformi dal titolo edilizio. Si prevede la possibilità di sanatoria ex art. 36/37 del D.P.R. 380/2001.
Stato di occupazione:	Occupato in virtù di regolare contratto di locazione opponibile alla procedura. Non ricorre la circostanza di cui all'art. 2923 comma 3 c.c.



SOMMARIO

SCHEDA SINTETICA ESECUZIONE IMMOBILIARE 30/2024 DEL R.G.E.....	2
LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.205.000,00.....	2
INCARICO	4
PREMESSA	4
CRITERI ADOTTATI PER LA FORMAZIONE DEI LOTTI.....	6
LOTTO N° 1	7
LOTTO N° 2	7
LOTTO N° 3	8
LOTTO N° 4	8
LOTTO N° 5	9
PERIZIA IMMOBILIARE LOTTO N°3	10
DESCRIZIONE E UBICAZIONE.....	10
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	14
TITOLARITÀ.....	15
CONFINI	16
CONSISTENZA	17
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	18
DATI CATASTALI.....	23
PRECISAZIONI	25
PATTI.....	25
STATO CONSERVATIVO	25
PARTI COMUNI	26
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI.....	26
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	26
STATO DI OCCUPAZIONE	27
PROVENIENZE VENTENNALI.....	30
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	34
NORMATIVA URBANISTICA.....	38
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	39
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.....	45
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	45
VALORE A BASE D'ASTA LOTTO N° 3.....	51



Architetto Massimo Augusto Pellegrino

Via Vecchia San Gennaro . 29 Pozzuoli 80078 – mail: arch.massimopellegrino@gmail.com PEC: massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it

INCARICO

In data 12/03/2024, il sottoscritto Arch. Massimo Augusto Pellegrino, con studio alla Via Vecchia San Gennaro. 29 - 80078 - Pozzuoli (NA), email mas.pellegrino@archiworld.it, PEC massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it, Tel. 081 3440040, Fax 081 3440040, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/03/2023, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Dalla lettura dei documenti in atti e in particolare dell'atto di pignoramento, si è rilevato che nella procedura in oggetto, il procedente è la Omissis rappresentata in giudizio dall'avvocata Omissis la quale procede per un **credito di euro 7.024.650,54**, (atto di precetto notificato al debitore il 19/01/2024), nei confronti della società Omissis

Il **titolo esecutivo** è costituito dai seguenti contratti di mutuo fondiario:

1. Contratto di mutuo del 03/05/2004, a rogito del Notaio Massimo Ciccarelli rep. 7319, racc. 3438, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Caserta-SMCV il 08/05/2004, ai nn.17615/3205, per euro 4.000.000,00 a garanzia di un mutuo di euro 2.000.000,00, contro Omissis a favore di Omissis
2. Contratto di mutuo del 20/11/2006, a rogito del Notaio Massimo Ciccarelli rep. 8782, racc. 4422, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Caserta-SMCV il 25/11/2006, ai nn.71079/26811, per euro 16.000.000,00 a garanzia di un mutuo di euro 8.000.000,00, contro Omissis a favore di Omissis

La Omissis a seguito di un'operazione di cartolarizzazione ha acquistato da Omissis i crediti e in data 19/01/2024, ha notificato alla società Omissis l'atto di precetto.

Non avendo l'intimata provveduto, la Omissis ha notificato in data 08/02/2024 il pignoramento alla debitrice, avente ad oggetto la piena proprietà dei beni immobili riportati di seguito.



Architetto Massimo Augusto Pellegrino

Via Vecchia San Gennaro . 29 Pozzuoli 80078 – mail: arch.massimopellegrino@gmail.com PEC: massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it

L'atto è stato restituito al creditore il 16/02/2024 che ha provveduto al suo depositato con iscrizione al ruolo il 26/02/2024 e alla trascrizione presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Caserta-SMCV il 23/02/2024, ai nn. 7547/6222.

I beni pignorati sono:

per i diritti pari ad **1/1** della piena proprietà:

Immobile n. 1

- Comune F924 - NOLA (NA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana – **Foglio 5, Particella 646, Sub 2**, Natura D1 – OPIFICI, Indirizzo VIA BOSCOFANGONE SNC, Piano T;

Immobile n. 2

- Comune F924 - NOLA (NA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana – **Foglio 5, Particella 646, Sub 3**, Natura D1 – OPIFICI, Indirizzo VIA BOSCOFANGONE SNC, Piano T;

Immobile n. 3

- Comune F924 - NOLA (NA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana – **Foglio 5, Particella 646, Sub 4**, Natura D1 – OPIFICI, Indirizzo VIA BOSCOFANGONE SNC, Piano T;

Immobile n. 4

- Comune F924 - NOLA (NA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana – **Foglio 5, Particella 646, Sub 5**, Natura D1- OPIFICI, Indirizzo VIA BOSCOFANGONE SNC, Piano T;

Immobile n. 5

- Comune F924 - NOLA (NA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana – **Foglio 5, Particella 646, Sub 6**, Natura D1 – OPIFICI, Indirizzo VIA BOSCOFANGONE SNC, Piano T;

Immobile n. 6

- Comune F924 - NOLA (NA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana – **Foglio 5, Particella 646, Sub 7**, Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consistenza 2 vani, Indirizzo VIA BOSCO FANGONE SNC, Piano T;

Immobile n. 7

- Comune F924 - NOLA (NA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana – **Foglio 5, Particella 646, Sub 8**, Natura D1 – OPIFICI, Indirizzo VIA BOSCOFANGONE SNC, Piano T;

Immobile n. 8

- Comune F924 - NOLA (NA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana – **Foglio 5, Particella 646**, Natura EU -ENTE URBANO;

Il primo accesso al compendio pignorato è stato eseguito in data 3 aprile 2024, unitamente al custode nominato, avv. Francesco Cipriani Marinelli e alla presenza del signor Omissis



amministratore unico della società esecutata *Omissis* Constatato lo stato dei luoghi, la tipologia e la consistenza degli immobili costituenti il compendio immobiliare è stato necessario eseguire altri accessi nei giorni 4, 23 e 24 aprile e 6, 8 maggio, per un numero complessivo di sei accessi. Al termine di ogni accesso è stato redatto il verbale delle operazioni peritali (*All. 6*)

CRITERI ADOTTATI PER LA FORMAZIONE DEI LOTTI

Il compendio pignorato è costituito da otto unità immobiliari, aventi autonomi identificativi catastali, tuttavia si ritiene che alcune di esse non possano essere vendute in lotti separati perché non hanno autonoma collocazione commerciale. Trattasi del locale guardiola e dei locali che ospitano l'impianto di trasformazione e derivazione elettrica, cioè di beni che hanno natura pertinenziale a servizio di tutte le altre unità immobiliari e dell'area che circonda i fabbricati, classificata catastalmente bene comune non censibile. I beni pignorati che non costituiranno lotti di vendita autonomi sono i seguenti:

Immobile n. 6

Comune F924 - NOLA (NA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana – Foglio 5, Particella 646, Sub 7, Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consistenza 2 vani, Indirizzo VIA BOSCO FANGONE SNC, Piano T. L'immobile costituisce il locale guardiola ed è posto all'ingresso dell'area a presidio dell'intero complesso industriale. Si ritiene che non possa formare autonomo lotto di vendita.

Immobile n. 7

Comune F924 - NOLA (NA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana – Foglio 5, Particella 646, Sub 8, Natura D1 – OPIFICI, Indirizzo VIA BOSCOFANGONE SNC, Piano T. Trattasi di un volume tecnico ove è allocata la cabina per la trasformazione dell'energia elettrica a servizio dell'intero complesso. Si ritiene che l'immobile non possa formare autonomo lotto di vendita.

Immobile n. 8

Comune F924 - NOLA (NA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana – Foglio 5, Particella 646, Natura EU -ENTE URBANO; Trattasi dell'area di sedime, delle aree esterne ai fabbricati e della viabilità interna, nonché delle aree destinate a parcheggio. L'area è individuata nell'elaborato catastale (EP) e nell'elenco subalterni come sub 1, quale *Bene Comune Non Censibile*, dunque priva di reddito e d'intestazione catastale. Pertanto anche questo immobile a parere dello scrivente esperto non può formare autonomo lotto di vendita.

Relativamente le unità immobiliari numero 6 e numero 7, (guardiola e cabina elettrica) trattasi di immobili dotati di rendita catastale ed intestati in capo alla società esecutata, dunque, sebbene non possano essere per la loro natura pertinenziale, oggetto di vendita autonoma, sono tuttavia suscettibili



Architetto Massimo Augusto Pellegrino

Via Vecchia San Gennaro . 29 Pozzuoli 80078 – mail: arch.massimopellegrino@gmail.com PEC: massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it

di trasferimento e volturabili in capo all'aggiudicatario. Pertanto, lo scrivente, in mancanza di diverse pattuizioni, salvo altra indicazione del G.E., ha ricompreso in ognuno dei cinque lotti indicati di seguito, oltre la piena ed esclusiva proprietà del bene principale, la quota di 1/5 del diritto di proprietà di dette pertinenze.

A valle delle considerazione sopra esposte si predispongono cinque lotti di vendita così individuati:

LOTTO N° 1

Quota di 1/1 del diritto di proprietà

- **Immobile N° 1** – Fabbricato di tipo industriale sito in Nola (NA), Via Boscofangone snc, avente superficie complessiva di 12.712,87 mq, distribuita su due livelli, piano terra e piano soppalco. Identificato in Catasto Fabbricati al **foglio 5, particella 646, sub 2**, cat. D/1, rendita euro 69.662,00;

Quota di 1/5 del diritto di proprietà

- **Immobile n. 6** – Guardiola sita in Nola (NA), Via Boscofangone snc, piano T, Identificato in Catasto Fabbricati al **foglio 5, particella 646, sub 7**, cat. A/3, classe 1, consistenza 2 vani, rendita euro 134,28;
- **Immobile n. 7** Cabina elettrica sita in Nola (NA), Via Boscofangone snc, piano T, Identificato in Catasto Fabbricati **foglio 5, particella 646, sub 8**, cat. D/1, rendita euro 179,00;

Oltre i proporzionali diritti sull'area comune

- **Immobile n. 8** Area comune sita in Nola (NA), Identificato in Catasto Terreni, al **foglio 5, particella 646**, natura **Ente Urbano**, superficie ha 4, are 66, ca 79;

LOTTO N° 2

Quota di 1/1 del diritto di proprietà

- **Immobile N° 2** – Fabbricato per uffici sito in Nola (NA), Via Boscofangone snc, piani T, avente superficie complessiva di 432 mq distribuita su due livelli, piano terra e primo. Identificato in Catasto Fabbricati **foglio 5, particella 646, sub 3**, cat. D/1, rendita euro 2.912,00;

Quota di 1/5 del diritto di proprietà

- **Immobile n. 6** – Guardiola sita in Nola (NA), Via Boscofangone snc, piano T,



Architetto Massimo Augusto Pellegrino

Via Vecchia San Gennaro . 29 Pozzuoli 80078 – mail: arch.massimopellegrino@gmail.com PEC: massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it

Catasto Fabbricati **foglio 5, particella 646, sub 7**, cat. A/3, classe 1, consistenza 2 vani, rendita euro 134,28

- **Immobile n. 7** Cabina elettrica sita in Nola (NA), Via Boscofangone snc, piano T, Catasto Fabbricati **foglio 5, particella 646, sub 8**, cat. D/1, rendita euro 179,00;

Oltre i proporzionali diritti sull'area comune

- **Immobile n. 8** Area comune sita in Nola (NA), catasto terreni, **foglio 5, particella 646**, natura **Ente Urbano**, superficie ha 4, are 66, ca 79;

LOTTO N° 3

Quota di 1/1 del diritto di proprietà

- **Immobile N° 3** – Fabbricato di tipo industriale sito in Nola (NA), Via Boscofangone snc, avente superficie complessiva di 7209 mq, distribuita su due livelli, piano terra e piano soppalco. Identificato in Catasto Fabbricati **foglio 5, particella 646, sub 4**, cat. D/1, rendita euro 38.651,00;

Quota di 1/5 del diritto di proprietà

- **Immobile n. 6** – Guardiola sita in Nola (NA), Via Boscofangone snc, piano T, Catasto Fabbricati **foglio 5, particella 646, sub 7**, cat. A/3, classe 1, consistenza 2 vani, rendita euro 134,28;
- **Immobile n. 7** Cabina elettrica sita in Nola (NA), Via Boscofangone snc, piano T, Catasto Fabbricati **foglio 5, particella 646, sub 8**, cat. D/1, rendita euro 179,00;

Oltre i proporzionali diritti sull'area comune

- **Immobile n. 8** Area comune sita in Nola (NA), catasto terreni, **foglio 5, particella 646**, natura **Ente Urbano**, superficie ha 4, are 66, ca 79;

LOTTO N° 4

Quota di 1/1 del diritto di proprietà

- **Immobile N° 4** – Fabbricato di tipo industriale sito in Nola (NA), Via Boscofangone snc, avente superficie complessiva di 7209 mq, distribuita su due livelli, piano terra e piano soppalco. Identificato in Catasto Fabbricati **foglio 5, particella 646, sub 5**, cat. D/1, rendita euro 38.651,00;



Architetto Massimo Augusto Pellegrino

Via Vecchia San Gennaro . 29 Pozzuoli 80078 – mail: arch.massimopellegrino@gmail.com PEC: massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it

Quota di 1/5 del diritto di proprietà

- **Immobile n. 6** – Guardiola sita in Nola (NA), Via Boscofangone snc, piano T, Catasto Fabbricati **foglio 5, particella 646, sub 7**, cat. A/3, classe 1, consistenza 2 vani, rendita euro 134,28;
- **Immobile n. 7** Cabina elettrica sita in Nola (NA), Via Boscofangone snc, piano T, Catasto Fabbricati **foglio 5, particella 646, sub 8**, cat. D/1, rendita euro 179,00;

Oltre i proporzionali diritti sull'area comune

- **Immobile n. 8** Area comune sita in Nola (NA), catasto terreni, **foglio 5, particella 646**, natura **Ente Urbano**, superficie ha 4, are 66, ca 79;

LOTTO N° 5

Quota di 1/1 del diritto di proprietà

- **Immobile N° 5** Fabbricato per uffici sito in Nola (NA), Via Boscofangone snc, piani T, avente superficie complessiva di 357 mq distribuita su due livelli, piano terra e primo. Identificato in Catasto Fabbricati **foglio 5, particella 646, sub 6**, cat. D/1, rendita euro 2.384,00;

Quota di 1/5 del diritto di proprietà

- **Immobile n. 6** – Guardiola sita in Nola (NA), Via Boscofangone snc, piano T, Catasto Fabbricati **foglio 5, particella 646, sub 7**, cat. A/3, classe 1, consistenza 2 vani, rendita euro 134,28;
- **Immobile n. 7** Cabina elettrica sita in Nola (NA), Via Boscofangone snc, piano T, Catasto Fabbricati **foglio 5, particella 646, sub 8**, cat. D/1, rendita euro 179,00;

Oltre i proporzionali diritti sull'area comune

- **Immobile n. 8** Area comune sita in Nola (NA), catasto terreni, **foglio 5, particella 646**, natura **Ente Urbano**, superficie ha 4, are 66, ca 79;



PERIZIA IMMOBILIARE LOTTO N°3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

quota di 1/1 del diritto di proprietà

- **Immobile N° 3** – Fabbricato di tipo industriale sito in Nola (NA), Via Boscofangone snc, piani T, Catasto Fabbricati **foglio 5, particella 646, sub 4**, cat. D/1, rendita euro 38.651,00;

quota di 1/5 del diritto di proprietà

- **Immobile n. 6** – Guardiola sita in Nola (NA), Via Boscofangone snc, piano T, Catasto Fabbricati **foglio 5, particella 646, sub 7**, cat. A/3, classe 1, consistenza 2 vani, rendita euro 134,28;
- **Immobile n. 7** Cabina elettrica sita in Nola (NA), Via Boscofangone snc, piano T, Catasto Fabbricati **foglio 5, particella 646, sub 8**, cat. D/1, rendita euro 179,00;

oltre i proporzionali diritti sull'area comune

- **Immobile n. 8** Area comune sita in Nola (NA), catasto terreni, **foglio 5, particella 646**, natura **Ente Urbano**, superficie ha 4, are 66, ca 79;

DESCRIZIONE E UBICAZIONE

Gli immobili pignorati sono siti all'interno dell'Agglomerato di Sviluppo Industriale di Nola-Marigliano, in località Boscofangone nel comune di Nola in provincia di Napoli, con accesso dalla via Boscofangone snc.

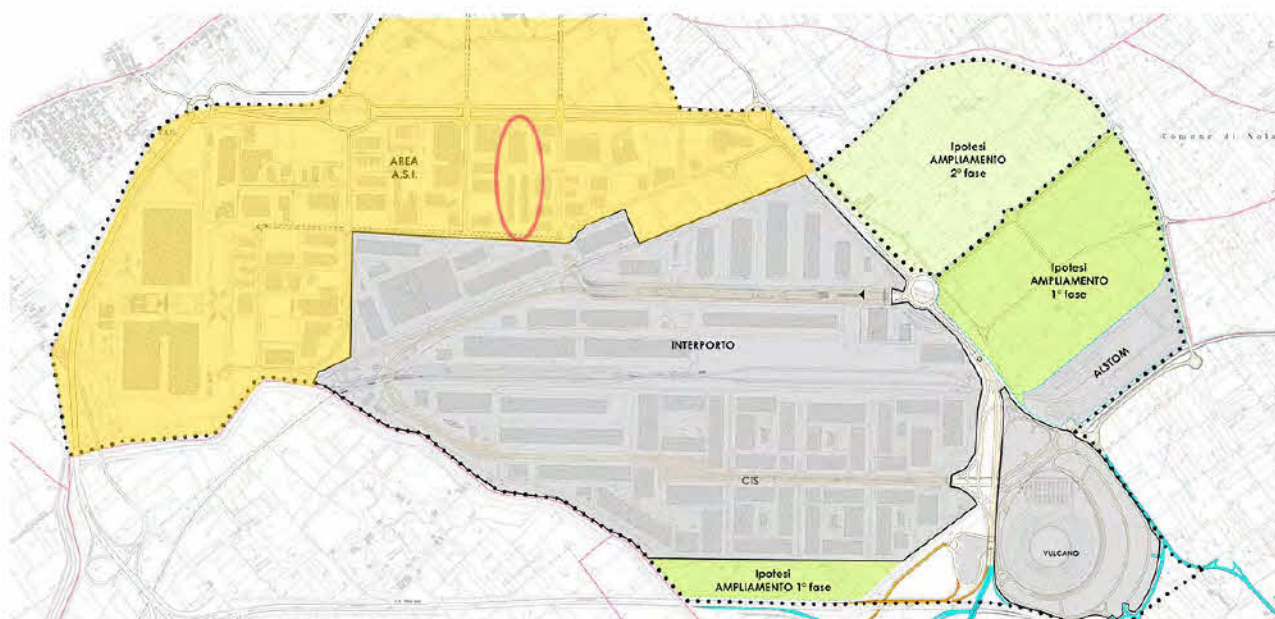
Per la precisa individuazione della loro posizione si riportano le coordinate geografiche: Latitudine 40.9708833; Longitudine 14.4790498

La zona in cui ricadono i beni pignorati, posta tra il comune di Marigliano e quello di Nola, è ricompresa nell'area ZES Campania e corrisponde all'insediamento industriale formato dall'area ASI, dall'Interporto e dal CIS di Nola. Le imprese che scelgono di investire nella Zona Economica Speciale (ZES) Campania possono usufruire di numerosi vantaggi, sia a livello nazionale che regionale. Tra gli incentivi nazionali, le imprese beneficiano di procedure semplificate per l'insediamento e l'accesso alle infrastrutture. Inoltre, possono ottenere un credito d'imposta fino a un massimo di 50 milioni di euro per ciascun progetto di investimento. A livello regionale, le imprese possono godere di una riduzione degli oneri IRAP fino al 100%. Sono disponibili cofinanziamenti per i Contratti di Sviluppo, che



sostengono programmi di investimento produttivi, strategici e innovativi di grandi dimensioni. I Contratti di Programma sono previsti per l'attuazione di interventi complessi di sviluppo territoriale e settoriale. Per quanto riguarda la riduzione dei consumi energetici, il POR Campania FESR 2014-2020 ha destinato 13 milioni di euro, tramite la DGR 82 del 6 marzo 2019, per ridurre i consumi energetici nelle aree di sviluppo industriale, con priorità per gli investimenti che ricadono nell'area ZES. Sono inoltre previsti interventi specifici per il rilancio delle aree di crisi industriali e per favorire l'assunzione di lavoratori svantaggiati. Un aspetto importante è che gli investimenti nella ZES devono avere un orizzonte temporale di almeno sette anni, garantendo così un impegno a lungo termine nello sviluppo dell'area.

FIGURA 1 MAPPA DELL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE



Il lotto di terreno ove sono collocati i beni pignorati è all'interno della perimetrazione della zona ASI. Ha una forma rettangolare allungata l'ungo l'asse nord-est/sud-ovest, ha una superficie di 46.679 mq. La recinzione sui limiti del lotto è stata realizzata con muri in calcestruzzo armato. Sui due lati corti del lotto ha un'altezza di 1 m circa e sovrastante recinzione metallica di alta 1,50 m. Sui due lati lunghi ha un'altezza variabile da 1,80 m a 3 m ed è realizzata sempre con muro in calcestruzzo armato. Sul lato prospiciente l'asse consortile vi sono due ingressi carrabili dotati di cancello metallico a scorrimento con segnalazione luminosa di apertura. Sul lotto di terreno sono stati realizzati tre capannoni industriali, due palazzine per uffici, una guardiola, la cabina elettrica e una cabina di derivazione dell'energia elettrica. Le aree esterne sono organizzate in modo funzionale. Una ampia superficie è destinata ai parcheggi, offrendo ampio spazio per i veicoli e sono presenti aree dedicate alla sistemazione a verde, creando un ambiente naturale piacevole con alberi di medio fusto, aiuole e fioriere. Le aree rimanenti sono riservate alla viabilità e ai piazzali, garantendo una circolazione efficiente all'interno del complesso.

Architetto Massimo Augusto Pellegrino

Via Vecchia San Gennaro, 29 Pozzuoli 80078 – mail: arch.massimopellegrino@gmail.com PEC: massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it

All'interno del lotto di proprietà, un percorso ad anello facilita tutta la movimentazione interna, assicurando un flusso ordinato di traffico. La pavimentazione delle strade e dei piazzali è progettata con un sottofondo in misto granulometrico stabilizzato di 30 cm. Sopra di esso, una massicciata stradale in binder di 7 cm di spessore e uno strato superiore di usura in tappetino con conglomerato bituminoso di 3-5 cm, assicurano una superficie durevole e resistente.



FIGURA 2 PLANIMETRIA GENERALE DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO

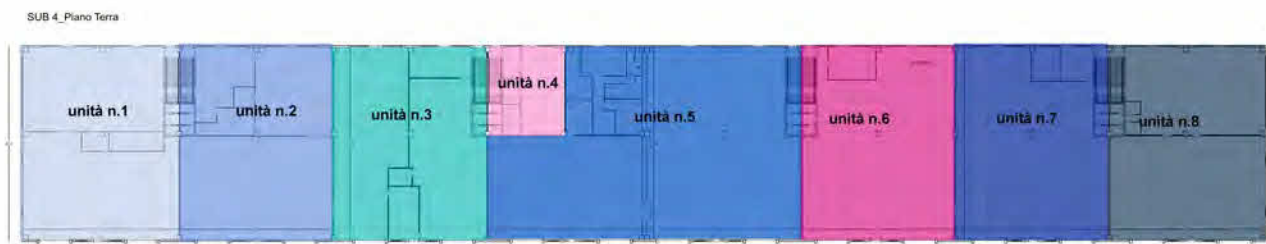
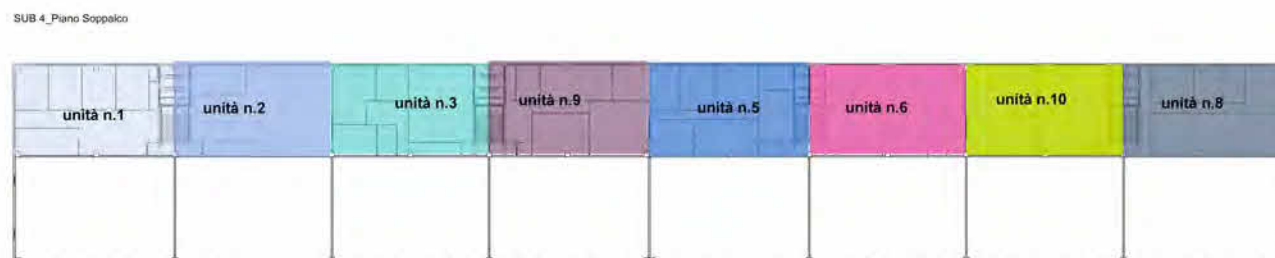


Il fabbricato industriale in oggetto ha una forma rettangolare, il piano terra misura 178 m x 28 m, il piano soppalco misura 178 m x 12,50 m. Il fabbricato si configura come una lunga stecca, suddivisa in otto unità rettangolari che misurano circa 22 m x 28 m al piano terra e 22 m x 12,50 al piano soppalco. Ogni due unità sono servite da un blocco centrale costituito da cassa scale e servizi igienici, questi ultimi sono presenti su entrambi i livelli. Sulla facciata lunga esposta a est, sono presenti baie di carico e scarico.

A valle degli accessi eseguiti si è riscontrato che il fabbricato ha subito una divisione in sub unità nelle quali sono insediate attività commerciali riconducibili a soggetti diversi, di cui si dirà nel paragrafo dedicato allo stato di occupazione.

Architetto Massimo Augusto Pellegrino

Via Vecchia San Gennaro . 29 Pozzuoli 80078 – mail: arch.massimopellegrino@gmail.com PEC: massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it

FIGURA 3 SCHEMA DELL'ATTUALE DIVISIONE DEL FABBRICATO SUB 4 PIANO TERRA**FIGURA 4 SCHEMA DELL'ATTUALE DIVISIONE DEL FABBRICATO SUB 4 PIANO SOPPALCO**

La superficie coperta è di mq. 4.984,00. I soppalchi hanno una superficie di mq. 2.225,00. Per cui abbiamo una superficie complessiva di mq. $4.984,00 + 2.225,00 = 7.209,00$ mq. L'edificio ha un'altezza interna variabile: il piano terra misura 4,20 m, il primo piano misura 3,50 m, 8,00 m circa per la parte a tutt'altezza. I collegamenti tra primo e secondo livello sono garantiti quattro corpi scala.



Per la migliore comprensione della distribuzione degli ambienti e delle condizioni di manutenzione delle finiture si rinvia alla planimetria dell'immobile (*All. 7.3*) e al repertorio fotografico allegato (*All. 8.3*).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si è provveduto alla verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., rappresentata dal certificato del Notaio Vincenzo Calderini, del collegio Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE).

La certificazione riporta le risultanze dei registri catastali e ipotecari e si estende sino ad un atto *iter vivos* a carattere derivativo, rappresentato dall'atto di **compravendita** del Notaio Mario Ferrara del **22/07/1999**, rep. n.67924, racc. n.21554, trascritto a Caserta-Santa Maria Capua Vetere il 07/12/2000, al n. di reg. generale 31254 e di reg. particolare 24570. Lo scrivente ha provveduto all'acquisizione del titolo. (All. 1).

Inoltre la certificazione notarile, individua a partire dal 23/02/2024, nel ventennio che precede il pignoramento, oltre la trascrizione del summenzionato titolo di proprietà, anche l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, complete di data, numero di registro particolare, nominativo debitore e creditore, somma capitale e somma iscritta, ad eccezione delle seguenti due ipoteche, rilevate dallo scrivente all'esito delle risultanze delle indagini ipotecarie:

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Caserta-SMCV il 23/04/2012 Reg. gen. 14615 - Reg. part. 1162, derivante da Decreto Ingiuntivo del 19/03/2012 repertorio 1833/2012 a favore di Omissis
contro Omissis
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili oggetto della presente procedura (All. 3.2).
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Caserta-SMCV il 15/02/2013, Reg. gen. 5538 - Reg. part. 435 derivante da Decreto Ingiuntivo del 23/03/2012, repertorio: 1973, a favore di Omissis
contro Omissis
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili oggetto della presente procedura (All. 3.3).

Infine sulla base della certificazione notarile è possibile affermare che:

- ✓ Il bene oggetto di esecuzione **è di proprietà della debitrice esecutata** Omissis _____, già denominata Omissis _____, **per la quota pari all'intero**, per averlo acquistato in forza dell'**atto di compravendita** del Notaio Mario Ferrara del **22/07/1999**, rep. n.67924, racc. n.21554.

L'atto riguarda il trasferimento della proprietà dei terreni identificati catastalmente al:

- foglio 5, p.lla 385, semin. Irrig., cl. 2, a. 3,33, r.d. € 8,08;

- foglio 5, p.lla 389, semin. Irrig., cl. 2, a. 77,66 r.d. € 188,51;



Architetto Massimo Augusto Pellegrino

Via Vecchia San Gennaro . 29 Pozzuoli 80078 – mail: arch.massimopellegrino@gmail.com PEC: massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it

- foglio 5, p.lla 424, semin. Irrig., cl. 2, a. 2,21, r.d. € 5,36;
- foglio 5, p.lla 443, semin. Irrig., cl. 2, ha 1.33,62, r.d. € 324,34;
- foglio 5, p.lla 458, semin. Irrig., cl. 2, ha 1.57,99, r.d. € 383,50;
- foglio 5, p.lla 459, semin. Irrig., cl. 2, a. 91,98, r.d. € 223,2.

I suddetti terreni sono stati poi soppressi ed uniti nel mappale 646 del foglio 5 del catasto terreni, su cui sono stati edificati gli immobili oggetto di pignoramento.

✓ **In ordine alla continuità delle trascrizioni (art. 2650 c.c.)**

Il notaio Calderini estensore della certificazione ex art. 567 c.p.c., precisa che non ha rilevato trascritto l'atto di mutamento di denominazione sociale a favore di Omissis

e contro Omissis

Si evidenzia che il mutamento di denominazione è stato perfezionato il **3 agosto 2011, con atto del notaio Massimo Lottini repertorio 27385**, ed annotato con istanza alla Camera di Commercio di Napoli in data 5 agosto 2011, come rilevabile nella visura camerale estratta dallo scrivente (*All. 11*).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di esecuzione, appartiene alla seguente esecutata:

Omissis

Diritto di proprietà per la quota di 1/1

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

- **Immagine N° 3** – Fabbricato di tipo industriale sito in Nola (NA), Via Boscofangone snc, piani T, Catasto Fabbricati **foglio 5, particella 646, sub 4**, cat. D/1, rendita euro 38.651,00;

Quota di 1/5 del diritto di piena proprietà



Architetto Massimo Augusto Pellegrino

Via Vecchia San Gennaro . 29 Pozzuoli 80078 – mail: arch.massimopellegrino@gmail.com PEC: massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it

- **Immobile n. 6** – Guardiola sito in Nola (NA), Via Boscofangone snc, piano T, Catasto Fabbricati **foglio 5, particella 646, sub 7**, cat. A/3, classe 1, consistenza 2 vani, rendita euro 134,28
- **Immobile n. 7** Cabina di derivazione sito in Nola (NA), Via Boscofangone snc, piano T, Catasto Fabbricati **foglio 5, particella 646, sub 8**, cat. D/1, rendita euro 179,00

oltre i proporzionali diritti sull'area comune

Immobile n. 8 Area comune sita in Nola (NA), catasto terreni, **foglio 5, particella 646**, natura **Ente Urbano**, superficie ha 4, are 66, ca 79;

CONFINI

Il fabbricato industriale confina:

A Nord-ovest con area comune e distacco fabbricato sub 5;

A Nord-est con area comune e distacco fabbricato sub 2;

A Sud-ovest con area comune

A Sud-est con area comune;

La guardiola confina:

A Nord-ovest con area comune e distacco fabbricato sub 6;

A Nord-est con area comune e distacco strada consortile;

A Sud-ovest con area comune

A Sud-est con la particella 612;

La cabina elettrica:

A Nord-ovest con la particella 631;

A Nord-est con distacco strada consortile;

A Sud-ovest con area comune e locale deposito;

A Sud-est con area comune e distacco sub 3;



CONSISTENZA

Trattasi di un fabbricato industriale che si ritiene opportuno vendere in un lotto.

La determinazione della consistenza dell'immobile è stata eseguita nel rispetto della norma UNI 11612/2015 (*stima del valore di mercato degli immobili*) con riferimento al *Sistema italiano di misurazione (SIM)*, Allegato C del DPR 138/1998. L'origine dei dati deriva dalla misurazione diretta eseguita in occasione del sopralluogo.

La superficie reale si può distinguere in:

Superficie principale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile;

Superfici secondarie concernenti:

- le superfici annesse relative alla superficie dei balconi, terrazze, ecc.;
- le superfici collegate relative alle superfici delle soffitte, delle cantine, delle mansarde, ecc.

Criteri di misurazione della superficie.

Superficie interna netta (SIN)

- Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie interna include:

- - gli spessori delle zoccolature;
- - le superfici del sottofinestra;
- - le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;
- - le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;
- - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile;
- - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoio, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc.)
- - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- - i condotti verticali dell'aria o altro tipo interni;

e non include:

- - lo spessore dei muri sia perimetrale che interni;
- - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- - i balconi, terrazzi e simili;
- - lo spazio occupato dalle colonne e/o pilastri.



Architetto Massimo Augusto PellegrinoVia Vecchia San Gennaro . 29 Pozzuoli 80078 – mail: arch.massimopellegrino@gmail.com PEC: massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it**Superficie esterna lorda (SEL)**

- Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie esterna lorda include:

- - lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- - i pilastri/colonne interne;
- - lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- - i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;

e non include

- - le rampe di accesso esterne non coperte;
- - balconi, terrazzi e simili;
- - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali.

Destinazione	Superficie Esterna Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Superfici principali	4.984,00mq	1,00	4.984,00mq	8,00 m 4,20 m	Terra
Superfici principali	2.225,00 mq	1,00	2.225,00 mq	3,50 m	Soppalco
Totale superficie Commerciale:			7.209,00mq		

Il diritto reale pignorato è l'intera proprietà.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**OPIFICIO INDUSTRIALE**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Architetto Massimo Augusto PellegrinoVia Vecchia San Gennaro . 29 Pozzuoli 80078 – mail: arch.massimopellegrino@gmail.com PEC: massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it

Dal 05/09/2016 ad oggi	Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 646, sub 4, cat. D/1, rendita euro 38.651,00 VIA BOSCO FANGONE n. SNC Piano T Dati derivanti da: variazione toponomastica del 05/09/2016 pratica n. 0345140 in atti dal 05/09/2016 variazione di toponomastica-variazione toponomastica d'ufficio (n. 159281.1/2016)
Dal 27/09/2010	Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 646, sub 4, cat. D/1, rendita euro 38.651,00 VIA BOSCOFANGONE n. SNC Piano T Dati derivanti da: variazione nel classamento del 27/09/2010 pratica n.0833182 in atti dal 27/09/2010 variazione di classamento (n. 62387.1/2010)
Dal 09/10/2009	Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 646, sub 4, cat. D/1, rendita euro 17.840,00 VIA BOSCOFANGONE n. SNC Piano T Dati derivanti da: costituzione del 09/10/2009 pratica n. na0853590 in atti dal 09/10/2009 costituzione (n. 9064.1/2009)
Dal 29/06/2009	Omissis	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 646, qualità e classe Ente Urbano Superficie 4 ha 66 are 79 ca Dati derivanti da: Tipo Mappale del 29/06/2009 Pratica n. NA0584344 in atti dal 29/06/2009 (n. 584344.2/2009) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:5 Particella:385 ; Foglio:5 Particella:389 ; Foglio:5 Particella:424 ; Foglio:5 Particella:443 ; Foglio:5 Particella:458



Architetto Massimo Augusto PellegrinoVia Vecchia San Gennaro . 29 Pozzuoli 80078 – mail: arch.massimopellegrino@gmail.com PEC: massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it

Dal 22/07/1999	Omissis	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 385, semin. Irrig., cl. 2, a 333, r.d. € 8,08; Fg. 5, Part. 389, semin. Irrig., cl. 2, a 7.766 r.d. € 188,51; Fg. 5, Part. 424, semin. Irrig., cl. 2, a 221, r.d. € 5,36; Fg. 5, Part. 443, semin. Irrig., cl. 2, a 13.362, r.d. € 324,34; Fg. 5, Part. 458, semin. Irrig., cl. 2, a 15.799, r.d. € 383,50; Fg. 5, Part. 459, semin. Irrig., cl. 2, a 9.198, r.d. € 223,2 Dati derivanti da: Atto del 22/07/1999 Pubblico ufficiale MARIO FERRARA Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n. 67924 - Prot. n.2850/0 COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 24570.1/2000 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 07/12/2000
----------------	---------	--

GUARDIOLA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/09/2016 ad oggi	Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 646, sub 7, cat. A/3, 2 vani, sup. 27 mq, rendita euro 134,28 VIA BOSCO FANGONE n. SNC Piano T Dati derivanti da: variazione toponomastica del 05/09/2016 pratica n. 0345143 in atti dal 05/09/2016 variazione di toponomastica-variazione toponomastica d'ufficio (n. 159284.1/2016)
Dal 09/11/2015	Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 646, sub 7, cat. A/3, 2 vani, sup. 27 mq rendita euro 134,28 VIA BOSCOFANGONE n. SNC Piano T Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie



Architetto Massimo Augusto PellegrinoVia Vecchia San Gennaro . 29 Pozzuoli 80078 – mail: arch.massimopellegrino@gmail.com PEC: massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it

Dal 27/09/2010	Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 646, sub 7, cat. A/3, 2 vani, rendita euro 134,28 VIA BOSCOFANGONE n. SNC Piano T Dati derivanti da: variazione nel classamento del 27/09/2010 pratica n.0833182 in atti dal 27/09/2010 variazione di classamento (n. 62387.1/2010)
Dal 09/10/2009	Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 646, sub 7, cat. C/2, cons. 25 mq, rendita euro 80,05 VIA BOSCOFANGONE n. SNC Piano T Dati derivanti da: costituzione del 09/10/2009 pratica n. na0853590 in atti dal 09/10/2009 costituzione (n. 9064.1/2009)
Dal 29/06/2009	Omissis	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 646, qualità e classe Ente Urbano Superficie 4 ha 66 are 79 ca Dati derivanti da: Tipo Mappale del 29/06/2009 Pratica n. NA0584344 in atti dal 29/06/2009 (n. 584344.2/2009) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:5 Particella:385 ; Foglio:5 Particella:389 ; Foglio:5 Particella:424 ; Foglio:5 Particella:443 ; Foglio:5 Particella:458
Dal 22/07/1999	Omissis	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 385, semin. Irrig., cl. 2, a 333, r.d. € 8,08; Fg. 5, Part. 389, semin. Irrig., cl. 2, a 7.766 r.d. € 188,51; Fg. 5, Part. 424, semin. Irrig., cl. 2, a 221, r.d. € 5,36; Fg. 5, Part. 443, semin. Irrig., cl. 2, a 13.362, r.d. € 324,34; Fg. 5, Part. 458, semin. Irrig., cl. 2, a 15.799, r.d. € 383,50; Fg. 5, Part. 459, semin. Irrig., cl. 2, a 9.198, r.d. € 223,2 Dati derivanti da: Atto del 22/07/1999 Pubblico ufficiale MARIO FERRARA Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n. 67924 - Prot. n.2850/0 COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 24570.1/2000 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 07/12/2000



Architetto Massimo Augusto PellegrinoVia Vecchia San Gennaro . 29 Pozzuoli 80078 – mail: arch.massimopellegrino@gmail.com PEC: massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it

--	--	--

CABINA ELETTRICA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/09/2016 ad oggi	Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 646, sub 8, cat. D/1, rendita euro 179,00 VIA BOSCO FANGONE n. SNC Piano T Dati derivanti da: variazione toponomastica del 05/09/2016 pratica n. 0345144 in atti dal 05/09/2016 variazione di toponomastica-variazione toponomastica d'ufficio (n. 159285.1/2016)
Dal 27/09/2010	Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 646, sub 8, cat. D/1, rendita euro 179,00 VIA BOSCOFANGONE n. SNC Piano T Dati derivanti da: variazione nel classamento del 27/09/2010 pratica n.0833182 in atti dal 27/09/2010 variazione di classamento (n. 62387.1/2010)
Dal 09/10/2009	Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 646, sub 8, cat. D/1, rendita euro 179,00 VIA BOSCOFANGONE n. SNC Piano T Dati derivanti da: costituzione del 09/10/2009 pratica n. na0853590 in atti dal 09/10/2009 costituzione (n. 9064.1/2009)
Dal 29/06/2009	Omissis	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 646, qualità e classe Ente Urbano Superficie 4 ha 66 are 79 ca Dati derivanti da: Tipo Mappale del 29/06/2009 Pratica n. NA0584344 in atti dal 29/06/2009 (n. 584344.2/2009) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:5 Particella:385 ; Foglio:5 Particella:389 ; Foglio:5 Particella:424 ; Foglio:5 Particella:443 ; Foglio:5 Particella:458



Architetto Massimo Augusto PellegrinoVia Vecchia San Gennaro . 29 Pozzuoli 80078 – mail: arch.massimopellegrino@gmail.com PEC: massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it

Dal 22/07/1999	Omissis	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 385, semin. Irrig., cl. 2, a 333, r.d. € 8,08; Fg. 5, Part. 389, semin. Irrig., cl. 2, a 7.766 r.d. € 188,51; Fg. 5, Part. 424, semin. Irrig., cl. 2, a 221, r.d. € 5,36; Fg. 5, Part. 443, semin. Irrig., cl. 2, a 13.362, r.d. € 324,34; Fg. 5, Part. 458, semin. Irrig., cl. 2, a 15.799, r.d. € 383,50; Fg. 5, Part. 459, semin. Irrig., cl. 2, a 9.198, r.d. € 223,2 Dati derivanti da: Atto del 22/07/1999 Pubblico ufficiale MARIO FERRARA Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n. 67924 - Prot. n.2850/0 COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 24570.1/2000 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 07/12/2000
----------------	---------	---

Lo scrivente ha estratto la visura storica per gli immobili aggiornata al 14/03/2024 (*Allegati 2.3 – 2.6 – 2.7*)

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono corretti e idonei ai fini dell'esatta identificazione del bene pignorato.

Il bene pignorato è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Nola (NA), insiste sulla particella di terreno identificata al Catasto Terreni con il numero 646 del foglio 5 (*All. 2.8*).

Non risultano variazioni catastali dei dati identificativi essenziali intervenute successivamente alla trascrizione del pignoramento.

DATI CATASTALI**OPIFICIO INDUSTRIALE**

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Architetto Massimo Augusto PellegrinoVia Vecchia San Gennaro . 29 Pozzuoli 80078 – mail: arch.massimopellegrino@gmail.com PEC: massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	646	4		D1				€ 38.651,00	T	si

GUARDIOLA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	646	7		A/3	1	2 vani	Totale 27 mq	€ 134,28	T	si

CABINA ELETTRICA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	646	8		D1				€ 179,00	T	si

Corrispondenza catastale

Lo scrivente esperto ha accertato che **non sussistono “difformità formali”**, ossia i dati identificativi dell’immobile indicati nell’atto di pignoramento e nella trascrizione corrispondono a quelli agli atti del catasto, **consentendone l’univoca identificazione**.

Sussistono “difformità sostanziali” che riguardano differenze della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale, dovute a difformità riscontrate in sede di sopralluogo. Data la tipologia delle difformità riscontrate, si ritiene che allo stato non sussistano le condizioni per poter eseguire l’atto di aggiornamento catastale. All’esito della regolarizzazione



Architetto Massimo Augusto Pellegrino

Via Vecchia San Gennaro . 29 Pozzuoli 80078 – mail: arch.massimopellegrino@gmail.com PEC: massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it

urbanistico-edilizia degli immobili, di cui si dirà nel paragrafo sulla *“regolarità edilizia”*, l'aggiudicatario potrà procedere con il nuovo accatastamento.

È possibile confermare da un punto di vista **“oggettivo”** la conformità tra la descrizione del terreno su cui è stato edificato l'immobile pignorato, contenuta nel titolo di proprietà (ubicazione, consistenza e confini) e quella desumibile sulla base dei dati catastali.

Da un punto di vista **“soggettivo”** è possibile confermare l'allineamento tra i dati d'intestazione catastale (dati anagrafici) con quelli riportati nel titolo di proprietà, tuttavia come detto nel corpo della relazione, con verbale di assemblea per atto del notaio Massimo Lottini del 3 agosto 2011, la società ha mutato la denominazione sociale **da** Omissis **in** Omissis

La variazione non risulta registrata in catasto per omessa voltura, pertanto ad oggi l'intestazione catastale del bene immobile è ancora Omissis

PRECISAZIONI

L'immobile pignorato non deriva da un'unica e maggiore consistenza poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi.

PATTI

Il fabbricato è occupato in gran parte da terzi con regolare contratto di locazione, le restanti aree libere sono nella detenzione della società esecutata. Le informazioni sullo stato di occupazione sono dettagliate nel paragrafo dedicato allo *“stato di occupazione”*.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta complessivamente in normali condizioni di manutenzione, con le parti esterne in buono stato di conservazione. Per quanto riguarda le finiture interne, come evidenziato nel corpo della relazione, l'edificio è stato suddiviso in unità che seguono la struttura modulare dell'immobile. Queste unità sono state affittate a soggetti diversi che hanno modificato le aree affittate in base alle esigenze organizzative dell'attività insediata. Pertanto, le finiture presenti nelle diverse unità sono diverse le une dalle altre e talvolta la pavimentazione originaria "tipo industriale", presente nelle zone destinate alla lavorazione, al magazzino o al deposito è stata coperta con rivestimenti in gres, ceramici o plastici. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato preverniciato o in ferro, mentre quelli interni sono parte in alluminio e parte in legno o materiali simili. Lo stato di manutenzione degli ambienti è variabile per i motivi sopraindicati, ma generalmente può essere considerato buono. Infatti, i



Architetto Massimo Augusto PellegrinoVia Vecchia San Gennaro . 29 Pozzuoli 80078 – mail: arch.massimopellegrino@gmail.com PEC: massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it

pavimenti, i rivestimenti, i sanitari dei bagni, nonché le porte e gli infissi, sono generalmente di buona qualità. Pertanto, si esprime un giudizio complessivamente buono sullo stato di conservazione e delle finiture presenti nell'immobile.

PARTI COMUNI

Gli identificativi catastali non includono porzioni aliene. Sono parti comuni le aree esterne che comprendono la viabilità, le aiuole, gli stalli per il parcheggio, nonché la guardiola e la cabina elettrica.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul bene pignorato non esistono diritti demaniali, censi, livelli o usi civici (*All. 13*).

In ordine all'esistenza di servitù, dalla lettura del titolo di proprietà di rileva quanto segue:....è facoltà del consorzio ASI di imporre, senza corrispettivo di sorta, servitù di elettrodotto, metanodotto, acquedotto, fognature e telefonia negli spazi non coperti da edifici, compatibilmente con le esigenze della società acquirente e sempre che le eventuali dette servitù non importino pregiudizio alcuno per l'ulteriore sfruttamento del suolo rivolto allo sviluppo produttivo della società. La società acquirente si obbliga pertanto per sé e o aventi causa a concedere le servitù di cui innanzi senza corrispettivo di sorta, essendosi di ciò già tenuto conto nella determinazione del prezzo e si obbliga sin d'ora ad intervenire nei relativi atti di costituzione di tali servitù...La società acquirente si obbliga espressamente, anche per i suoi aventi causa, a concedere al Consorzio, a semplice richiesta di quest'ultimo, le aree occorrenti per la costruzione delle strade e delle infrastrutture, così come risultanti dal piano territoriale dell'area di Sviluppo Industriale di Napoli, relativamente all'agglomerato di Nola Marigliano nel quale è compreso il suolo in oggetto e ben noto alla società acquirente.

Per tutto quanto non riportato riguardo a diritti, obblighi e vincoli in capo al futuro aggiudicatario, si rinvia al titolo di acquisto allegato alla presente relazione. (*All. 1*)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato industriale a pianta rettangolare è stato realizzato con strutture portanti (travi e pilastri) in c.a. prefabbricato. Le fondazioni, sono costituite da plinti gettati in opera alla sommità dei pali di fondazione e collegati tra loro da travi d'irrigidimento. I pannelli di facciata, ancorati alle travi perimetrali degli edifici, sono realizzati in c.a. prefabbricato con strato intermedio di materiale isolante



Architetto Massimo Augusto Pellegrino

Via Vecchia San Gennaro . 29 Pozzuoli 80078 – mail: arch.massimopellegrino@gmail.com PEC: massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it

e finitura superficiale con graniglie selezionate. Le coperture dei manufatti prefabbricati sono con tegoloni di c.a. precompressi con sovrastante pacchetto di impermeabilizzazione. I divisori tra i vari ambienti sono stati realizzati in muratura. Le pareti divisorie sono state realizzate con tramezzi in muratura REI 120. La pavimentazione delle zone destinate a lavorazione, magazzino e deposito è di "tipo industriale" realizzata con sottofondo in misto calcareo compattato di spessore finito 40cm con sovrastante massetto in calcestruzzo di 20cm, armato con rete elettrosaldata e rifinito con uno strato di indurente superficiale a base di inerti, posto in opera fresco su fresco. Il sistema di areazione naturale è costituito da aperture ricavate lungo l'intero perimetro ed in copertura dell'edificio. Le superfici di areazione sono disposte in modo da consentire un efficace ricambio dell'aria ambiente, nonché lo smaltimento del calore e dei fumi di un eventuale incendio.

DOTAZIONE IMPIANTISTICA.

Il complesso industriale è dotato dei seguenti impianti vigenti:

Impianto elettrico e di messa a terra; Impianto idrico sanitario e di produzione e distribuzione acqua calda; Impianto di climatizzazione e di estrazione aria; Impianto fognario; Impianto telefonico; Impianto sistema di sicurezza e di videosorveglianza; Impianto antincendio e di rilevazione fumo.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Non presente. Il costo di acquisizione della certificazione energetica è di euro 3.000,00

STATO DI OCCUPAZIONE

In data 03/04/2024, lo scrivente si è recato, congiuntamente al custode avv. Francesco Cipriani Marinelli, presso il cespite pignorato per eseguire l'accesso di rito. Sui luoghi era presente per la debitrice esecutata, Omissis, l'amministratore unico signor Omissis, il quale ha dichiarato di occupare in parte l'immobile pignorato e che restanti aree del fabbricato sono state concesse in locazione in forza di regolari contratti di locazione (All. 9.2).

Per l'individuazione delle aree in detenzione della società esecutata e di quelle condotte in locazione, è stata predisposta una mappa schematica nella quale è possibile individuare la suddivisione in aree, contraddistinte da colori diversi e i nominativi dei soggetti che le occupano.



Architetto Massimo Augusto PellegrinoVia Vecchia San Gennaro . 29 Pozzuoli 80078 – mail: arch.massimopellegrino@gmail.com PEC: massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it

FIGURA 5 PIANO TERRA

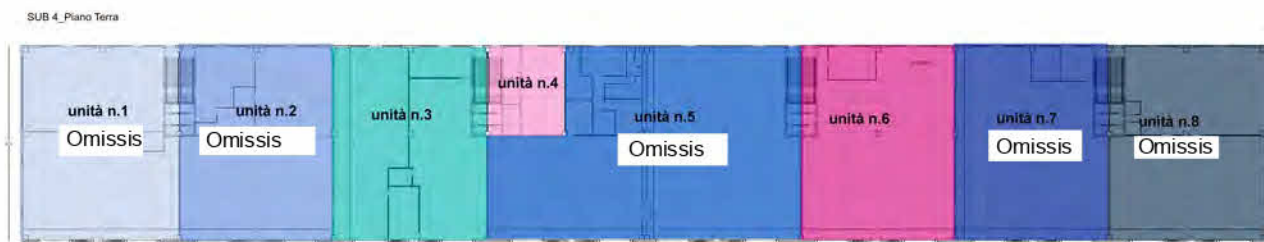
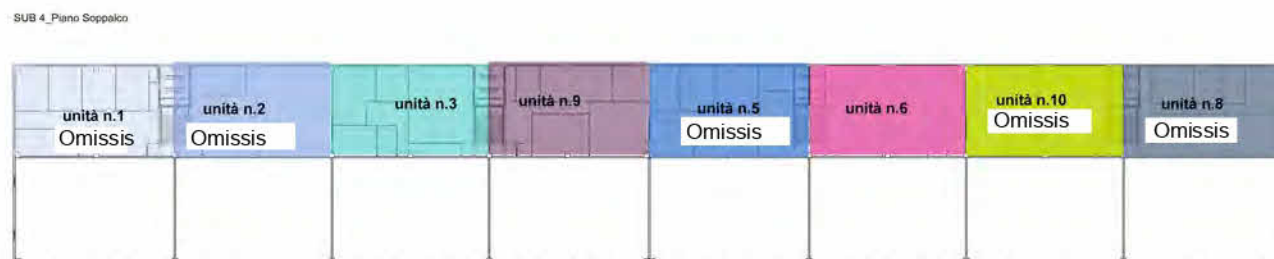


FIGURA 6 PIANO SOPPALCO



In sede di sopralluogo sono stati esibiti dal signor Omissis amministratore unico della società esecutata, i contratti di locazione delle società che occupano le aree del fabbricato in oggetto. Successivamente gli stessi sono stati inviati in copia al custode e allo scrivente esperto. Di seguito si riportano i dati essenziali di tutti i contratti acquisiti:

- Contratto di locazione registrato presso l'Ufficio Territoriale Napoli 1 il **01/06/2021** al n. 008648 serie 3T
 Conduttore Omissis
 Durata del contratto: 6+6 a decorrere dal 01/06/2021 e con prima scadenza 31/05/2027;
 Canone di locazione annuo a partire dal 01/06/2023: € 42.000,00 corrisposto con scadenze mensili di € 3.500,00.
- Contratto di locazione registrato presso l'Ufficio Territoriale Napoli 1 il **23/03/2022** al n. 004841 serie 3T
 Conduttore: Omissis
 Durata del contratto: 6+6 a decorrere dal 01/04/2022 e con prima scadenza 31/03/2028;
 Canone di locazione annuo: € 42.000,00 corrisposto con scadenze mensili di € 3.500,00.
- Contratto di locazione registrato presso l'Ufficio Territoriale Napoli 1 il **30/03/2021** al n. 005366 serie 3T
 Conduttore: Omissis
 Durata del contratto: 6+6 a decorrere dal 01/03/2021 e con **prima scadenza 28/02/2027**, il

Canone di locazione annuo: € 33.600,00 corrisposto con scadenze mensili di € 2.800,00.

- Contratto di locazione registrato presso l'Ufficio Territoriale Napoli 1 il **10/10/2017** al n. 0014590 serie 3T

Conduttore: Omissis

Durata del contratto: 6+6 a decorrere dal 01/10/2017 e con prima scadenza 30/09/2023, il contratto **si è rinnovato tacitamente fino al 30/09/2027** (la proroga è stata comunicata all'Agenzia delle Entrate il **08/11/2023**);

Canone di locazione annuo: € 26.400,00 corrisposto con scadenze mensili di € 2.200,00.

- Contratto di locazione registrato presso l'Ufficio Territoriale Napoli 1 il **05/02/2021** al n. 002156 serie 3T

Conduttore: Omissis

Durata del contratto: 6+6 a decorrere dal 01/02/2021 e con **prima scadenza 31/01/2027**;

Canone di locazione annuo a partire dal 01/02/2023: € 12.000,00 corrisposto con scadenze mensili di € 1000,00.

- Contratto di locazione registrato presso l'Ufficio Territoriale Napoli 1 il **07/09/2022** al n. 0013157 serie 3T

Conduttore: Omissis

Durata del contratto: 6+6 a decorrere dal 01/09/2022 e con **prima scadenza 31/08/2028**;

Canone di locazione annuo: € 31.200,00 corrisposto con scadenze mensili di € 2.600,00.

- Contratto di locazione registrato presso l'Ufficio Territoriale Napoli 1 il 03/03/2023 al n. 003785 serie 3T

Conduttore: Omissis

Durata del contratto: 6+6 a decorrere dal 01/03/2023 e con **prima scadenza 28/02/2029**;

Canone di locazione annuo: € 9.600,00, corrisposto con scadenze mensili di € 800,00.

- Contratto di locazione registrato presso l'Ufficio Territoriale Napoli 1 il 27/07/2021 al n. 0011544 serie 3T

Conduttore: Omissis

Durata del contratto: 6+6 a decorrere dal 01/05/2021 e con **prima scadenza 30/04/2027**;

Canone di locazione annuo: € 42.000,00, corrisposto con scadenze mensili di € 3.500,00.



Architetto Massimo Augusto PellegrinoVia Vecchia San Gennaro . 29 Pozzuoli 80078 – mail: arch.massimopellegrino@gmail.com PEC: massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it

Ai sensi e per effetto dell'ex art. 32 della L. 392/1978, i canoni di locazione dei suddetti contratti, sono aggiornati, a far data dal terzo anno successivo a quello della sottoscrizione, anche in presenza di rinnovo tacito, nella misura del 75% delle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertate dall'ISTAT.

Tutti i contratti sono opponibili alla procedura giacché registrati in data anteriore al pignoramento trascritto il 23/02/2024.

Tutti i canoni di locazione sono risultati in linea con i valori locativi di mercato indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per immobili aventi le stesse caratteristiche e posti nello stesso segmento di mercato di quello in oggetto. Dunque non rientrano nella fattispecie di cui alle determinazioni previste dall'art. 2923, comma 3 del c.c.

A riscontro dei contratti ricevuti dalla società esecutata, completi di ricevuta di registrazione, lo scrivente ha inoltrato in data 25/03/2024, istanza di accesso agli atti all' Agenzia Delle Entrate Direzione Provinciale II Di Napoli Ufficio Territoriale Nola e in data 08/05/2024, nonché istanza di accesso agli atti all'Agenzia Delle Entrate Direzione Provinciale I Di Napoli Ufficio Territoriale Napoli 1.

In data 22/05/2024, l'Ufficio Territoriale di Nola, ha comunicato che dalle interrogazioni fatte risultano di propria competenza due contratti di comodato d'uso. Tali contratti non riguardano le unità immobiliari pignorate. In merito all'istanza inviata all'Ufficio Territoriale di Napoli 1, ad oggi non è pervenuta alcuna comunicazione relativa ai contratti in essere in capo alla società esecutata. All'esito dell'accesso agli atti, lo scrivente si riserva di integrare o confermare l'elenco dei contratti che precedono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/07/1999	Omissis	ASSEGNAZIONE DI SUOLO INDUSTRIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Ferrara	22/07/1999	67924	21554
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio di pubblicità immobiliare di Caserta - Santa	24/08/1999	21917	16912



Architetto Massimo Augusto PellegrinoVia Vecchia San Gennaro . 29 Pozzuoli 80078 – mail: arch.massimopellegrino@gmail.com PEC: massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it

		Maria Capua Vetere			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Napoli	06/08/1999	14625	

Per quanto riguarda i beni oggetto di pignoramento:

- In ordine alla continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, come già riferito nel corpo della relazione, si rappresenta che i terreni su cui sono stati edificati gli immobili pignorati, sono stati acquistati dalla società **Omissis**

per **atto di compravendita** del Notaio Mario Ferrara **del 22/07/1999**, rep. n.67924. L'atto rappresenta il primo titolo *inter vivos* a carattere derivativo anteriore il ventennio che precede il pignoramento. Dalle risultanze delle indagini ipotecarie, non si rilevano successivi titoli traslativi. L'unica variazione riscontrata riguarda il **mutamento di denominazione sociale da** **Omissis** **in** **Omissis**

avvenuta in data 3 agosto 2011, con **verbale di assemblea** per atto del **notaio Massimo Lottini** repertorio 27385 e raccolta 10889. La modifica ha riguardato la denominazione e l'ampliamento dell'oggetto sociale e non ha comportato un mutamento d'identità della persona giuridica, restando invariata la partita iva, il codice fiscale e la sede della società. L'atto notarile non risulta trascritto presso i registri di pubblicità immobiliare.

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento non risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata;

Lo scrivente esperto ha acquisito ed allegato alla presente relazione la copia del seguente titolo:

(Titolo ultraventennale)

⇒ **Atto di assegnazione di suolo industriale** del 22/07/1999 rep 67924, racc. 21554 del Notaio Mario Ferrara.
A FAVORE di **Omissis**

CONTRO **Omissis**



IMMOBILI –

L'atto di assegnazione riguarda il trasferimento della proprietà dei terreni identificati catastalmente:

- foglio 5, p.lla 385, semin. Irrig., cl. 2, a. 3,33, r.d. € 8,08;
- foglio 5, p.lla 389, semin. Irrig., cl. 2, a. 77,66 r.d. € 188,51;
- foglio 5, p.lla 424, semin. Irrig., cl. 2, a. 2,21, r.d. € 5,36;
- foglio 5, p.lla 443, semin. Irrig., cl. 2, ha 1.33,62, r.d. € 324,34;
- foglio 5, p.lla 458, semin. Irrig., cl. 2, ha 1.57,99, r.d. € 383,50;
- foglio 5, p.lla 459, semin. Irrig., cl. 2, a. 91,98, r.d. € 223,2.

I suddetti terreni sono stati poi soppressi ed uniti nel mappale 646 del foglio 5 del catasto terreni, su cui sono stati edificati gli immobili oggetto di pignoramento.

Si precisa che per errata indicazione dell'identificativo catastale di uno dei terreni oggetto di assegnazione, riportato nella trascrizione dell'atto registrata presso i registri immobiliari in data 24/08/1999, è stata eseguita una seconda trascrizione in data 07/12/2000, al n. di reg. generale 31254 e di reg. particolare 24570, mediante la quale è stato corretto l'errore.

Si riportano le ulteriori informazioni contenute nella **Sezione D** della trascrizione del 24/08/1999:

Suolo ricadente nell'agglomerato di Nola-Marigliano, facente parte del piano regolatore territoriale dell'area di sviluppo industriale di Napoli, approvato con decreto del presidente del consiglio dei ministri in data 14 ottobre 1968, pubblicato sulla G.U. della repubblica n.294 del 19 novembre 1968 e successive modificazioni, suolo occorrente per la realizzazione di uno stabilimento industriale tecnicamente organizzato da adibire alla produzione di abbigliamento uomo, donna, bambino e precisamente: appezzamento di terreno della estensione di mq.46.679 quarantaseimilaseicentoseptantanove) confinante a nord con i suoli di proprietà ASI assegnati alle società Omissis a sud con i suoli di proprie- tà Omissis suoli di proprietà ASI assegnati alle società Omissis

ad est con strada di penetrazione consortile e ad ovest con fascia di rispetto infrastrutturale nell'ambito del decreto di occupazione n.117 rilasciato dal sindaco del comune di Nola in data 10 febbraio 1998; -riportato nel catasto terreni del comune di Nola con i seguenti da- ti: folio 5,p.lle:385 (ex 134/c) di a.3.33 r.d. lire 15651 r.a. lire 5328 389 (ex 135/c) di a.77.66 r.d. lire 365002 r.a. lire 124256 424 (ex 212/c) di a.2.21 r.d. lire 10387 r.a. lire 3536 443 (ex 284/h) di ha.1.33.62 r.d. lire 628014 r.a.lire 213792 358 (ex 361/g) di ha.1.57.99 r.d. lire 702587 r.a. lire 252784 459(ex 361/h) di a.91.98 r.d. lire 409038 r.a. lire 147168 giusta il tipo di frazionamento n.989 del 1999 che trovasi allegato all'atto per notaio Bellecca di Napoli del 24 giugno 1999 in atto indicato. La vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova e comprende tutte le accessioni, annessioni,



Architetto Massimo Augusto PellegrinoVia Vecchia San Gennaro . 29 Pozzuoli 80078 – mail: arch.massimopellegrino@gmail.com PEC: massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it

dipendenze, pertinenze, servitù attive e/o passive eventualmente esistenti. in proposito le parti espressamente convengono che resti in facoltà del consorzio ASI come qui costituito il diritto di imporre, senza corrispettivo di sorta, servitù di elettrodotto, metanodotto, acquedotto, fognature e telefonia sugli spazi non coperti da edifici, compatibilmente con le esigenze della società acquirente e sempre che le eventuali dette servitù non importino pregiudizio alcuno per l'ulteriore sfruttamento del suolo rivolto allo sviluppo produttivo della società. La società acquirente si obbliga pertanto per sé o aventi causa a concedere le servitù di cui innanzi senza corrispettivo di sorta, essendosi di ciò tenuto conto già nella determinazione del prezzo e si obbliga sin da ora ad intervenire nei relativi atti di costituzione di tali servitù. Resta convenuto tra le parti che la società acquirente resterà sollevata da eventuali danni derivanti dalla costituzione delle indicate servitù che saranno sopportati dal consorzio ASI qui costituito. La società acquirente a mezzo del costituito suo legale rappresentante dichiara di essere perfettamente a conoscenza del piano regolatore dell'area di sviluppo industriale di Napoli e delle relative norme di attuazione che accetta in ogni parte. la società acquirente si obbliga espressamente, anche per i suoi aventi causa, a concedere al consorzio ,a semplice richiesta di quest'ultimo, le aree occorrenti per la costruzione delle strade e delle infrastrutture, così come risultanti dal piano regolatore territoriale dell'area di sviluppo industriale di Napoli, relativamente all'agglomerato di Nola-Marigliano nel quale è compreso il suolo in oggetto e ben noto alla società acquirente. dal canto suo il "consorzio per l'area di sviluppo industriale di Napoli" per la cessione di dette aree corrisponderà alla società acquirente il prezzo unitario al metro quadrato convenuto con il presente contratto in lire 43.000.= al metro quadro così come in appresso indicato. Le parti convengono che la zona di terreno oggetto del presente atto sia dalla società acquirente e dai suoi aventi causa destinata esclusivamente alla realizzazione e gestione di un opificio industriale tecnicamente organizzato per la produzione di abbigliamento donna, uomo, bambino nei termini qui di seguito indicati. In proposito la società acquirente, a mezzo del suo legale rappresentante, si obbliga espressamente per se' e per i suoi aventi causa a qualunque titolo: a) a realizzare la costruzione dello stabilimento industriale programmato in maniera del tutto conforme al progetto esaminato ed approvato dal consorzio qui costituito, sottoponendo alla preventiva approvazione del consorzio stesso, oltre che beninteso delle competenti autorità, tutte le modifiche e varianti che intendesse apportare al detto progetto; b) a presentare al consorzio qui costituito per l'approvazione ai sensi dell'art.3 delle "norme di attuazione" del P.R.T. dell'ASI di Napoli il progetto esecutivo dello stabilimento entro centoventi giorni dalla data odierna; c)-a presentare al comune di Nola la richiesta di concessione edilizia, completa di tutta la documentazione necessaria, entro trenta giorni dalla comunicazione dell'avvenuta approvazione del progetto da parte del consorzio per l'area di sviluppo industriale di Napoli"; d)-a dare sollecita comunicazione al consorzio "A.S.I." sia dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia, sia dell'inizio dei lavori, in conformità di quanto prescritto dalla concessione edilizia stessa; e)-a dare inizio ai lavori della costruzione dello stabilimento entro sei mesi dal rilascio della concessione edilizia; f)-a completare i lavori entro i successivi diciotto mesi; g)-a mettere in esercizio lo stabilimento entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori; h)-a rispettare tutte le norme, disposizioni ed istruzioni emanate ed in prosieguo di tempo eventualmente da emanarsi dal consorzio ASI qui costituito, relative alla disciplina delle opere, attrezzature e servizi di interesse ed uso comune impegnandosi a corrispondere per tali gestioni quegli oneri che in conformità degli appositi regolamenti cederanno a suo carico) ad occupare nel realizzando stabilimento un numero di almeno quarantacinque unità lavorative entro sei mesi della messa in esercizio dello stabilimento stesso. Le parti convengono che qualora la società acquirente non adempia ad uno o più degli obblighi assunti nel presente contratto ed in particolare non costruisca e non renda efficiente e funzionale il realizzando stabilimento nei termini ed alle condizioni pattuite, il presente contratto automaticamente e comunque senza altro avviso si intenderà risolto, fatto salvo il diritto del consorzio al risarcimento di tutti i danni



Architetto Massimo Augusto PellegrinoVia Vecchia San Gennaro . 29 Pozzuoli 80078 – mail: arch.massimopellegrino@gmail.com PEC: massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it

relativi e conseguenti, in essi comprese le spese occorrenti per l'abbattimento e la rimozione delle opere ed attrezzature eventualmente realizzate sul suolo in oggetto. In tal caso il consorzio A.S.I. resta altresì facultato ad incamerare, sempre a titolo di penale, la cauzione di lire 80.000.000.= così come sopra versata, fatto salvo, in ogni caso, per esso consorzio il diritto al risarcimento dei danni ulteriori. Il rimborso di tali danni avverrà mediante trattenute, se sufficienti, da parte del consorzio sul prezzo di acquisto del suolo venduto con il presente contratto, ed il cui importo sarà restituito alla società acquirente con corresponsione dell'eventuale differenza attiva a favore di essa società, senza computo di interessi, neppure a titolo transattivo, avendovi quest'ultima espressamente rinunciato con la sottoscrizione del presente contratto. Si conviene an-cora espressamente che in caso di risoluzione del presente contratto, le opere e le attrezzature eventualmente costruite ed installate sul suolo in oggetto, che il consorzio ritenesse a suo insindacabile giudizio di non abbattere o rimuovere, resteranno di proprietà del consorzio, senza alcun diritto per essa società acquirente e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, al rimborso delle spese sostenute ed occorse per la costruzione delle opere e la installazione delle attrezzature, né del pari, ad alcun corrispettivo del valore che l'immobile avesse acquistato in dipendenza della costruzione realizzata sul suolo e delle sua trasformazione, intendendosi convenuto quale penale irriducibile il corrispettivo che sarebbe dovuto, salvi sempre gli ulteriori e maggiori danni a carico dell'acquirente ed inadempiente società. Si conviene espressamente che nei confronti dell'istituto finanziatore che eventualmente deliberasse un finanziamento a favore della società acquirente e suoi aventi causa, nonché nei confronti degli eventuali acquirenti in sede giudiziaria del suolo come innanzi trasferito e dei relativi fabbricati e stabilimenti industriali costruiti sul suolo stesso, degli impianti e dei macchinari installati in detti immobili, le clausole di cui al precedente articolo relativo alla destinazione del suolo non avranno alcuna efficacia, sicché il detto istituto e suoi aventi causa potranno liberamente e senza condizione e restrizione alcuna pubblicare tutti i privilegi, iscrizioni e trascrizioni sul suolo venduto e sulle costruzioni, impianti e macchinari che potranno essere rispettivamente realizzati ed installati a garanzia dei mutui che eventualmente volessero concedere alla società acquirente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie aggiornate effettuate dallo scrivente esperto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Caserta, eseguite per nominativo, per immobile e sulla base della documentazione depositata in atti dal creditore procedente (*Allegati 3.1 – 3.2 – 3.3*), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritta a Caserta-SMCV il 08/05/2004

Reg. gen. 17615 - Reg. part. 3205

Quota: 1/1

Importo: € 4.000.000,00



A favore di Omissis

Contro Omissis

per il diritto di proprietà per la

quota di 1/1

Capitale: € 2.000.000,00

Interessi: -

Spese: -

Descrizione: Atto del Notaio Massimo Ciccarelli

Data: 03/05/2004

N° repertorio: 7319

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritta a Caserta-SMCV il 25/11/2006

Reg. gen. 71079 - Reg. part. 26811

Quota: 1/1

Importo: € 16.000.000,00

A favore di Omissis

Contro Omissis

per il diritto di proprietà per la

quota di 1/1

Capitale: € 8.000.000,00

Interessi: -

Spese: -

Descrizione: Atto del Notaio Massimo Ciccarelli

Data: 20/11/2006

N° repertorio: 8782

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritta a Caserta-SMCV il 20/01/2007

Reg. gen. 4584 - Reg. part. 1498

Quota: 1/1

Importo: € 16.000.000,00

A favore di Omissis

Contro

Omissis

per il diritto di proprietà per la

quota di 1/1



Capitale: € 8.000.000,00

Interessi: -

Spese: -

Descrizione: Atto del Notaio Massimo Ciccarelli

Data: 20/11/2006

N° repertorio: 8782

Rettifica formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 26811 del
25/11/2006

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritta a Caserta-SMCV il 23/04/2012

Reg. gen. 14615 - Reg. part. 1162

Quota: 1/1

Importo: € 980.000,00

A favore di Omissis

Contro Omissis

per il diritto di proprietà per la

quota di 1/1

Capitale: € 838.827,00

Interessi: € 125.824,00

Spese: € 15.349,00

Descrizione: Atto giudiziario Tribunale di Napoli

Data: 19/03/2012

N° repertorio: 1833/2012

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritta a Caserta-SMCV il 15/02/2013

Reg. gen. 5538 - Reg. part. 435

Quota: 1/1

Importo: € 420.000,00

A favore di Omissis

Contro Omissis

per il diritto di proprietà per la

quota di 1/1

Capitale: € 357.889,91

Interessi: € 53.683,00

Spese: € 8.427,09

Descrizione: Atto giudiziario Tribunale di Napoli



Architetto Massimo Augusto Pellegrino

Via Vecchia San Gennaro . 29 Pozzuoli 80078 – mail: arch.massimopellegrino@gmail.com PEC: massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it

Data: 23/03/2012

N° repertorio: 1973

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritta a Caserta-SMCV il 03/04/2024

Reg. gen. 13466 - Reg. part. 1449

Quota: 1/1

Importo: € 4.000.000,00

A favore di

Contro

per il diritto di proprietà per la

quota di 1/1

Capitale: € 2.000.000,00

Interessi: -

Spese: -

Descrizione: Atto del Notaio Massimo Ciccarelli

Data: 03/05/2004

N° repertorio: 7319

Trascrizioni**Trascrizione di pignoramento**

Trascritto a Caserta-SMCV il 23/02/2024

Reg. gen. 7547 - Reg. part. 6222

Quota: 1/1

A favore

di . Omissis

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro Omissis

per il diritto di proprietà per la

quota di 1/1

Descrizione: Atto Giudiziario

Data: 08/02/2024

N° repertorio: 645

Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario Tribunale di Nola



Sezione D

SI PRECISA QUANTO SEGUE:- LA SOCIETA' Omissis

- GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZIONE B - IMMOBILI, DELLA PRESENTE NOTA, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PER TINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE.- IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 7.024.650,54 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO.- LA Omissis

RAPPRESENTATA DA Omissis

RAPP

RESENTATA E DIFESA DALL'AVV. Omissis

ED

ELETTIVAMENTE DOMICILIATA ALL'INDIRIZZO DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA Omissis

NORMATIVA URBANISTICA

Ai fini della corretta identificazione del bene pignorato è stato acquisito presso l'ufficio del Territorio della provincia di Napoli l'estratto di mappa catastale del Comune di Nola (NA), foglio 5, particella 646 (All. 2.9).

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Nola è il Piano Regolatore Generale, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 31/07/2014.

Il bene pignorato ricade nella zona ASI –Insediamenti industriali e commerciali art. 21 della NTA. Per i parametri edilizi valgono le norme di attuazione del P.T.C. dell'A.S.I. che a tutti gli effetti di legge risultano parte integrante delle norme di attuazione del P.R.G. comunale.

Secondo le previsioni del P.R.T. dell'A.S.I. adottato con delibera del Commissario Straordinario n. 155 del 20/03/2002, controdeduzioni con delibera del Commissario Straordinario n. 433 del 01/08/2002, l'area in cui ricade il bene pignorato è classificata Zone industriali esistenti ed in corso di realizzazione di cui all'art. 19 delle norme di attuazione

Di seguito si riporta un estratto della Normativa Tecnica di Attuazione del PRT dell'ASI

Art. 19

Zone industriali esistenti ed in corso di realizzazione

1. In tali zone l'edificazione è ammessa nei limiti delle norme vigenti all'epoca dell'assegnazione del suolo.

Nell'ambito delle zone industriali esistenti di fatto e qualora esse siano debitamente delimitate in sede di P.R.T. è consentita la modifica, e la utilizzazione, da parte di nuove industrie dei suoli lasciati liberi da precedenti impianti industriali.

Resta fissato il R.C. pari a 0.50 mq/mq e le disposizioni come dal precedente art. 3.

Per i lotti industriali per i quali è stato raggiunta la saturazione dell'indice di copertura è ammesso, per una sola volta, l'ampliamento del 5% della superficie del lotto edificatorio per particolari esigenze produttive e/o per l'adeguamento tecnologico.



E' possibile il frazionamento in due o più unità; le norme di attuazione si applicheranno con riferimento all'unità originaria.

Per tali unità frazionate sono consentiti interventi di ristrutturazione, adeguamento funzionale – ivi compresi gli impianti tecnologici e manufatti strettamente correlati alla fornitura di energia elettrica, di vapore e di metano – ed eventuali ampliamenti in conformità alle succitate norme generali.

Tutte le attività produttive installate dovranno attenersi alle vigenti disposizioni e normative statali, regionali e comunali per la tutela da ogni tipo di inquinamento; esse non potranno in alcun caso smaltire sostanze gassose liquide, e solide senza i trattamenti prescritti dalle suddette disposizioni e normative od altre prescrizioni aggiuntive formulate dal Comitato Direttivo del Consorzio in sede di rilascio del nulla osta.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha formulato apposita istanza di accesso agli atti assunta con il protocollo 20423 del 26/03/2024 dall'ufficio tecnico del Comune di Nola, con la quale chiedeva copia del titolo edilizio in forza del quale sono stati costruiti i beni pignorati, la verifica di eventuali condoni, nonché la verifica di eventuali conteziosi amministrativi e relativi provvedimenti sanzionatori. In data 09/04/2024 lo scrivente inoltrava una nota integrativa alla istanza di accesso agli atti.

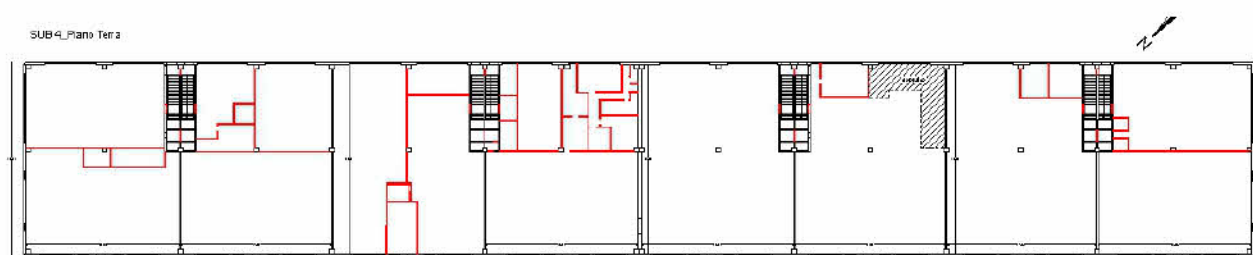
All'esito dell'accesso agli atti e dei documenti visionati presso l'ufficio tecnico comunale risultano i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 40 del 11/11/2002, rilasciata la per la costruzione di opifici industriali in Nola agglomerato ASI sul suolo identificato al foglio 5 particelle 385, 389, 443, 458, 459 e 424 (All. 5.1);
- Permesso di costruire n. 47 del 19/07/2006 - variante edilizia alla concessione n. 40 (All. 5.2);
- Permesso di costruire n. 34 del 24/04/2009 - variante di assestamento finale (All. 5.3);
- D.I.A. in sanatoria, depositata il 11/10/2010, assunta al protocollo 003936 del VI settore Urbanistica, per lavori costruiti in difformità al Permesso di Costruire n. 34 del 24/04/2010 (All. 5.4).
- Attestazione di Agibilità, rilasciata il 04/11/2010 con protocollo n. 004336 del VI settore Urbanistica (All. 5.5).



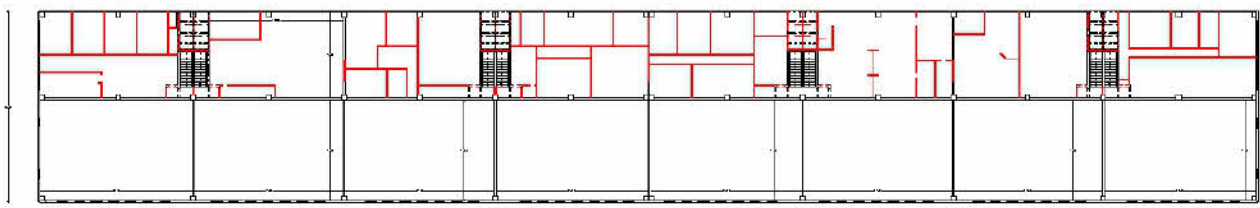
A valle dell'esame della documentazione visionata presso l'ufficio tecnico del comune di Nola, dei riscontri eseguiti in sede di accesso è possibile affermare che l'immobile oggetto della presente relazione è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n°34 del 24/04/2009 che rappresenta l'ultimo titolo autorizzativo, in ordine cronologico, rilasciato dal Comune di Nola. Successivamente, in data 11/10/20210, è stata presentata una D.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R 380/2001 per difformità al PdC n° 34. Dalla lettura della relazione tecnica allegata si rileva che le difformità al permesso di costruire riguardano solo alcuni corpi di fabbrica, e hanno ad oggetto: la diversa distribuzione degli ambienti interni, il cambio di destinazione d'uso di alcuni soppalchi da uffici a deposito per i fabbricati sub 4 e sub 5; la modifica della destinazione d'uso da mensa a uffici con diversa distribuzione degli spazi interni relativamente all'unità immobiliare sub 3. L'aggiunta di un piccolo locale di circa 32 mq adibito a guardiola. Mentre il Sub 2 oggetto del presente lotto e la cabina elettrica e quella di derivazione non rientravano nella sanatoria giacché conformi al PdC n° 34.

Il confronto tra lo stato di progetto rappresentato nel grafico allegato alla D.I.A. e lo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto, ha evidenziato discrasie di carattere distributivo e funzionale, nonché la realizzazione di nuove superfici soppalcate. Tali modifiche hanno comportato il frazionamento dell'opificio industriale in unità distinte, la parziale variazione della destinazione d'uso di alcune aree e l'aumento della superficie interna. In particolare la variazione funzionale riguarda la realizzazione di nuovi vani destinati ad uffici, mediante nuove tramezzature in cartongesso, blocchi di siporex o pareti divisorie in alluminio e vetro, nonché la diversa utilizzazione di aree, nelle previsioni di progetto destinate alla lavorazione, che oggi hanno assunto la funzione di deposito per lo stoccaggio di prodotti e materiali. Sono stati, inoltre, realizzati soppalchi con struttura in ferro che hanno determinato un aumento della superficie utile. Non sono stati riscontrati ampliamenti volumetrici o modifiche della sagoma dell'edificio. Di seguito si riporta lo stato dei luoghi con indicazione delle nuove opere evidenziate in rosso, le demolizioni contraddistinte dalla linea tratteggiata e le superfici soppalcate con il retino.



Architetto Massimo Augusto PellegrinoVia Vecchia San Gennaro . 29 Pozzuoli 80078 – mail: arch.massimopellegrino@gmail.com PEC: massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it

SUB 4_Piano Sopralzo



Per quanto riguarda il locale guardiola, anch'esso incluso nel lotto di vendita, il confronto tra lo stato di progetto rappresentato nel grafico allegato alla D.I.A. ha evidenziato una lieve difformità di sagoma che tuttavia non incide sulla superficie. Nelle previsioni di progetto il locale ha una forma rettangolare 7.60 m x 4.30 m, per una superficie coperta di 32,68 mq. Lo scrivente ha rilevato in sede di sopralluogo che il locale ha una forma rettangolare leggermente più allungata, ma meno profonda, misurando 8,50 m x 3.50 m e superficie coperta pari a 29,75 mq. Tuttavia si ritiene che il locale guardiola, realizzato in difformità dal PdC n°34, configura una nuova volumetria che non poteva rientrare nelle previsioni di sanatoria della D.I.A. ex art. 37.



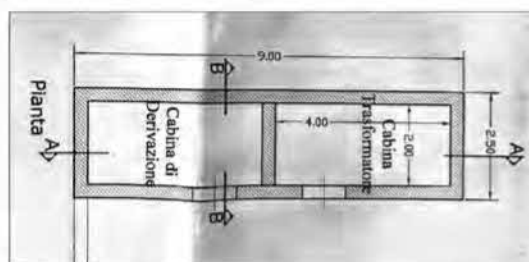
Quanto al confronto tra lo stato di progetto rappresentato nel grafico del PdC n° 34, con il rilievo della cabina elettrica sono emerse difformità di sagoma e di prospetto. La superficie coperta nelle previsioni di progetto è di 8 m x 5 m = 40 mq, quanto realizzato misura, invece, 7,20 mx 5,50 m = 39,60 mq, pertanto si riscontra una sagoma diversa, ma senza aumento di superficie. L'altra discrasia riguarda la previsione di tre accessi sul lato lungo che non sono stati realizzati.

Si è riscontrata la presenza di un ulteriore volume destinato in parte ad uso deposito, affiancato alla cabina elettrica, realizzato con una struttura prefabbricata con montanti in acciaio zincato e pannelli sandwich di tamponamento. La superficie coperta misura 14,75 m x 3,30 m = 48,70 mq l'altezza netta è di 2,50 m. Il volume non risulta autorizzato.



Infine si rileva che con il PdC n° 34 è stata autorizzata la costruzione di un locale tecnico destinato a cabina di derivazione di forma rettangolare di superficie paria a $9 \text{ m} \times 2,50 \text{ m} = 22,50 \text{ mq}$, posto al centro del lotto, tra il fabbricato principale sub 2 e i fabbricati sub 3 e sub 4. In sede di sopralluogo è stata rilevata una lieve discrasia. In luogo di un corpo di fabbrica unico sono stati realizzati due corpi affiancati che misurano $4,55 \text{ m} \times 2,55 \text{ m}$, di superficie complessiva di $23,20 \text{ mq}$.

STRALCIO DEL GRAFICO ALLEGATO AL P.D.C. N°34



STATO ATTUALE DEI LUOGHI



Quanto alle prospettive di regolarizzazione delle suddette difformità si riportano le seguenti considerazioni.

Da un punto di vista normativo il frazionamento e la diversa distribuzione interna rientrano nella fattispecie degli interventi di “manutenzione straordinaria di cui all’art. 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001. L’aumento di superficie utile, determinata dalla costruzione di strutture soppalcate e la modifica della legittima destinazione d’uso di parte dell’immobile, per la realizzazione di nuovi vani destinati ad uffici, nonché le variazioni che hanno modificato la sagoma e il prospetto, sono invece riconducibili alla fattispecie degli “interventi di ristrutturazione edilizia” di cui all’art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. La realizzazione di nuova volumetria, inoltre, configura un “intervento di nuova costruzione” di cui all’art. 3, comma 1, lettera e) del D.P.R.

Ciò premesso, le difformità riconducibili alla “manutenzione straordinaria”, di cui all’articolo 3, comma 1, lettera b) e quelli riconducibili agli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all’articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell’articolo 10, comma 1, lettera c) (modifiche di sagoma e di prospetto), previo nulla osta dell’A.S.I. di Napoli, possono essere sanate ai sensi dell’art. 37 del D.P.R. 380/2001.

Architetto Massimo Augusto Pellegrino

Via Vecchia San Gennaro . 29 Pozzuoli 80078 – mail: arch.massimopellegrino@gmail.com PEC: massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it

Per quanto riguarda le difformità riconducibili alla fattispecie prevista dagli “interventi di ristrutturazione edilizia” di cui all’art. 10 comma 1, lettera c) (cambio di destinazione d’uso rilevante, aumento della superficie utile) e quelle rientranti nella fattispecie degli “interventi di nuova costruzione” comma 1, lettera e) del D.P.R. 380/2001, possono essere sanate ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 380/2001.

I costi per la sanatoria sono stati stimati in base alla “Disciplina delle sanzioni edilizie” del comune di Nola, di cui alla delibera di G.C. n°107 del 29/04/2013. Relativamente alla sanatoria ex art. 37, i costi sono stimati in € 1.032,00”.

Per quanto riguarda la sanatoria ex art. 36 è prevista la “corresponsione di un’oblazione pari al doppio del contributo di costruzione che sarebbe dovuto per il rilascio del titolo in via ordinaria e comunque non inferiore all’importo minimo di € 516,00”;

Stima dell’oblazione in funzione del contributo di costruzione = (€ 400.000,00 x 8%) x 2 = € 64.000,00.

All’oblazione così stimata, vanno aggiunti i costi per le spese tecniche (presentazione della pratica edilizia, deposito al Genio Civile e variazione catastale), i diritti di istruttoria e segreteria (per la cui determinazione può farsi riferimento alla Delibera di Giunta del Comune di Nola n. 106/2016 e successive modificazioni), nonché i costi di istruttoria dovuti al Consorzio ASI per il rilascio del nulla osta quantificabili, sulla scorta della Deliberazione n. 36/2015 e successive modificazioni, stimabili complessivamente in € 15.000,00.

Tutti i costi indicati sono stati decurtati dal valore di stima.

Si precisa che per tutto quanto sopra riportato, il giudizio espresso dallo scrivente esperto in ordine alla sanabilità o meno del bene de quo è di tipo prognostico ed è fatto salvo il potere autoritativo dell’amministrazione competente, anche in ordine alla diversa quantificazione, integrazione o aggiornamento degli importi indicati dallo scrivente che potranno essere confermati o meno solo nella fase di istruttoria della pratica edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Il certificato energetico dell’immobile / APE non è stato rinvenuto.

Il fabbricato è dotato di attestazione di Agibilità, da cui si rileva che tutti gli impianti realizzati sono dotati della dichiarazione di conformità/rispondenza prevista dal DM 37/2008 e dal DPR 447/91.



Il fabbricato ha però subito modifiche della distribuzione interna che hanno certamente interessato l'impianto elettrico e parzialmente l'impianto idraulico. La dichiarazione di conformità va redatta in caso di nuovo impianto, trasformazione, ampliamento e manutenzione straordinaria. Per tale ragione, in via prudenziale, si è ritenuto opportuno applicare una detrazione dello 0,3% del valore di stima in previsione loro adeguamento e per il rilascio della dichiarazione di conformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per l'area in cui ricadono i beni pignorati non sussistono vincoli ex D.Lgs. 42/2004. La società esecutata ha comunicato che non è costituita l'amministrazione condominiale e che ad oggi non c'è un regolamento condominiale.

Lo scrivente esperto precisa che l'immobile ricade all'interno delle aree del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Napoli. Per tutto quanto non riportato riguardo a diritti, obblighi e vincoli in capo al futuro aggiudicatario, rinvia alla documentazione di seguito indicata, parte integrante della presente relazione (*All. 14*) che deve qui intendersi completamente trascritta:

- Atto di assegnazione di suolo industriale del 22/07/1999 rep 67924, racc. 21554 del Notaio Mario Ferrara.
- Regolamento consortile per l'insediamento ed il monitoraggio degli insediamenti produttivi negli agglomerati dell'area di sviluppo industriale della provincia di Napoli pubblicato sul BURC n. 54 del 28/07/2014 e successive integrazioni;
- Statuto del consorzio per l'area di sviluppo industriale per la provincia di Napoli ASI – adeguato alla L.R. n. 19/2013 e alla l.r. n. 60/2018;
- Art. 63 L. n. 448 del 23/12/1998.
- DPCM 11/05/2018, istituzione ZES Campania;

Si rileva infine che i soggetti interessati ad avviare una nuova attività in area ZES sono tenuti a richiedere l'Autorizzazione unica, da presentare presso il Front Office dello Sportello Unico Digitale per le ZES della Campania.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

LOTTO n°3



Architetto Massimo Augusto Pellegrino

Via Vecchia San Gennaro . 29 Pozzuoli 80078 – mail: arch.massimopellegrino@gmail.com PEC: massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

quota di 1/1 del diritto di proprietà del

- **Immobile N° 3** – Fabbricato di tipo industriale sito in Nola (NA), Via Boscofangone snc, piani T, Catasto Fabbricati **foglio 5, particella 646, sub 4**, cat. D/1, rendita euro 38.651,00;

quota di 1/5 del diritto di proprietà del

- **Immobile n. 6** – Guardiola sita in Nola (NA), Via Boscofangone snc, piano T, Catasto Fabbricati **foglio 5, particella 646, sub 7**, cat. A/3, classe 1, consistenza 2 vani, rendita euro 134,28
- **Immobile n. 7** Cabina elettrica sita in Nola (NA), Via Boscofangone snc, piano T, Catasto Fabbricati **foglio 5, particella 646, sub 8**, cat. D/1, rendita euro 179,00

oltre i proporzionali diritti sull'area comune

Immobile n. 8 Area comune sita in Nola (NA), catasto terreni, **foglio 5, particella 646**, natura **Ente Urbano**, superficie ha 4, are 66, ca 79;

PROCEDIMENTO DI STIMA

Al fine della corretta valutazione del bene pignorato, ovvero l'individuazione del prezzo da porre a base d'asta, si è proceduto in conformità ai criteri di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa e alle linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. Il procedimento di stima adottato è quello derivante dalla comparazione diretta di mercato (Market Approach).

Uno dei postulati fondamentali su cui si basa il giudizio estimativo è che il valore dipende dallo scopo del giudizio di stima;

Lo scopo del presente giudizio di stima è quello di determinare il valore di vendita forzata. La vendita forzata rappresenta un peculiare ambito del mercato immobiliare in cui il trasferimento della proprietà avviene in condizioni particolari secondo le norme che regolano l'intero processo di vendita.

Comparazione di Mercato (Market Comparison Approach).

Con questo metodo si stima il prezzo di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima con immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto.



Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il Market Comparison Approach è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica. È una procedura di comparazione tra l'immobile oggetto di stima (subject) e gli immobili simili (comparables) individuati nello stesso segmento di mercato di prezzo noto che prende come termine di paragone le caratteristiche tecno-economiche, scelte a seconda del loro apprezzamento sul mercato. Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, si determinano gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno.

Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti al medesimo segmento di mercato;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- calcolo e compilazione della tabella di valutazione;
- sintesi conclusiva.

Parametri del segmento di mercato.

LOCALIZZAZIONE:

Comune di Nola (NA);

Zona OMI: E1 Suburbana/AREA CIS DI NOLA - VULCANO BUONO - ALENIA



Capannoni industriali: valore min € 430 valore max € 880

DESTINAZIONE: Produttiva

TIPOLOGIA IMMOBILIARE: Capannoni industriali

CARATTERI DELLA DOMANDA E DELLA OFFERTA:

- Forma di mercato: monopolistica ristretta
- Domanda: singolo privato
- Offerta: Tribunale
- Motivazione a vendere: Vendita forzata
- Motivazione a comprare: uso, cessione in uso.

FASE DEL MERCATO: Attivo e dinamico

TIPO DI INTERMEDIAZIONE: Nessuna.

Nella elaborazione del MCA non si è provveduto all'aggiustamento dei prezzi in funzione dei prezzi marginali in quanto il subject ed i comparabili sono sostanzialmente uguali per tipologia edilizia (capannoni industriali) livello di finitura edilizia e livello e dotazione impiantistica.

Nel caso in esame sono state individuate due offerte di vendita, decurtate del 15% e una compravendita. I capannoni hanno caratteristiche analoghe e sono posti nello stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima.

Comparabile A -Via Boscofangone snc, agglomerato A.S.I. Nola Marigliano, comune di Nola(NA)

Tipo	Offerta
Data	2024
Destinazione	Produttiva
Tipologia	Capannone industriale
Fonte dei dati	Annuncio vendita immobiliare sito www.immobiliare.it
Superficie coperta	mq 3550,00



Architetto Massimo Augusto PellegrinoVia Vecchia San Gennaro . 29 Pozzuoli 80078 – mail: arch.massimopellegrino@gmail.com PEC: massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it

Prezzo scontato (-15%) € 3.612.500,00

Comparabile B -Via Boscofangone snc, agglomerato A.S.I. Nola Marigliano, comune di Nola(NA)

Tipo Offerta

Data 2024

Destinazione Produttiva

Tipologia Capannone industriale

Fonte dei dati Annuncio vendita immobiliare sito www.immobiliare.it

Superficie coperta mq 3250,00

Prezzo scontato (-15%) € 3.400.000,00

Comparabile C - Via Boscofangone snc, agglomerato A.S.I. Nola Marigliano, comune di Nola(NA)

Tipo Compravendita

Data 29/09/2023

Destinazione Produttiva

Tipologia Capannone industriale

Fonte dei dati Atto Notaio Matteo D'Auria rep. 1197

Superficie coperta mq 4.000,00

Prezzo dichiarato 3.450.000,00

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristica	Compravendite		Compravendite	Subject S
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale PRZ (euro)	3.612.500,00	3.400.000,00	3.450.000,00	?
Data DAT (mesi)	0	0	8	0
Superficie principale SUP (mq)	3.550,00	3.250,00	4.000,00	7.209,00
Deposito DEP (mq)	1,00	1,00	1,00	1,00
Stato Manutenzione STM (n)	2	2	1	1

2.3 INDICI MERCANTILI

Architetto Massimo Augusto PellegrinoVia Vecchia San Gennaro . 29 Pozzuoli 80078 – mail: arch.massimopellegrino@gmail.com PEC: massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (rivalutazione annuale)	-0,020
p(DEP)/p(SUP)	0,50

3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI (aestimabilis)

Prezzo marginale	p(...)A	p(...)B	p(...)C
p(DAT) (euro/mese)	6.020,83	5.666,67	5.750,00
p(SUP) (euro/mq)	862,50	862,50	862,50
p(DEP) (euro/mq)	431,25	431,25	431,25
p(STM) (euro/mq)	50,00	50,00	100,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	
PRZ (euro)	3.612.500,00	3.400.000,00	3.450.000,00	
DAT (mesi)	0,00	0,00	46.000,00	
SUP (mq)	3.155.887,50	3.414.637,50	2.767.762,50	
DEP (mq)	0,00	0,00	0,00	
STM (n)	-177.500,00	-162.500,00	0,00	
Prezzi corretti (euro)	€ 6.590.887,50	€ 6.652.137,50	€ 6.263.762,50	0,93
Valore di stima (euro)				€ 6.502.262,50

Sintesi conclusiva.

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta, mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti che deve essere inferiore al 5%. Nel caso in esame la divergenza si ritiene verificata in quanto pari al 0,93%.

Il più probabile valore di libero mercato dell'immobile pignorato è pari a € 6.502.262,00 determinato con stima effettuata nel mese di maggio 2024 in conformità agli IVS (International Valuation Standards) e alle Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie dell'ABI.

Determinazione del valore di vendita forzata

“Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato” (definizione tratta dalle Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie dell'ABI)



Architetto Massimo Augusto PellegrinoVia Vecchia San Gennaro . 29 Pozzuoli 80078 – mail: arch.massimopellegrino@gmail.com PEC: massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it

Per determinare il prezzo di Vendita Forzata, derivato dal più probabile Valore di Mercato, sono state tenute in conto le condizioni limitanti che derivano dalla procedura esecutiva. Come previsto dall'art. 568 c.p.c sono stati detratti ed indicati gli adeguamenti e le correzioni ritenute opportune.

Fattori di correzione	Incidenza (%)	Detrazione
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	-1,00%	€ 65.020,20
Stato di possesso	-2,00%	€ 130.040,00
Oneri regolarizzazione edilizia e catastale	-1,20%	€ 80.032,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	0,00%	
Spese condominiali insolute	0,00%	-
Conformità impianti D.M. 37/08	-0,30%	19.555,95
Costo acquisizione APE	-0,05%	3.000,00
Totale da detrarre	-4,55%	€ 297.648,95

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO N° 3

Il valore a base d'asta del LOTTO 3, formato dalla **quota di 1/1** del diritto di proprietà del fabbricato di tipo industriale sito in Nola (NA), Via Boscofangone snc, piani T, identificato in Catasto Fabbricati **foglio 5, particella 646, sub 4**, cat. D/1, rendita euro 38.651,00; **dalla quota di 1/5** del diritto di proprietà della guardiola sita in Nola (NA), Via Boscofangone snc, piano T, identificata in Catasto Fabbricati **foglio 5, particella 646, sub 7**, cat. A/3, rendita euro 134,28; **dalla quota di 1/5** del diritto di proprietà della cabina elettrica sita in Nola (NA), Via Boscofangone snc, piano T, identificata al Catasto Fabbricati **foglio 5, particella 646, sub 8**, cat. D/1, rendita euro 179,00, oltre i proporzionali diritti sull'area comune sita in Nola (NA), catasto terreni, **foglio 5, particella 646**, natura **Ente Urbano**,



Architetto Massimo Augusto Pellegrino

Via Vecchia San Gennaro . 29 Pozzuoli 80078 – mail: arch.massimopellegrino@gmail.com PEC: massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it

superficie ha 4, are 66, ca 79, al netto delle decurtazioni sopra indicate, risulta essere in cifra tonda pari a:

€ 6.205.000,00.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pellegrino Massimo Augusto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Titolo di proprietà
- ✓ N° 2 Documentazione catastale
 - ✓ N° 2.1 C.F. Foglio 5 Part. 646 sub 2
 - ✓ N° 2.2 C.F. Foglio 5 Part. 646 sub 3
 - ✓ N° 2.3 C.F. Foglio 5 Part. 646 sub 4
 - ✓ N° 2.4 C.F. Foglio 5 Part. 646 sub 5
 - ✓ N° 2.5 C.F. Foglio 5 Part. 646 sub 6
 - ✓ N° 2.6 C.F. Foglio 5 Part. 646 sub 7
 - ✓ N° 2.7 C.F. Foglio 5 Part. 646 sub 8
 - ✓ N° 2.8 C.T. Foglio 5 Part. 646
 - ✓ N° 2.9 Estratto di mappa Foglio 5 Part. 646
 - ✓ N° 2.10 E.P. ed elenco subalterni Foglio 5 Part. 646
- ✓ N° 3 Ispezioni ipotecarie
 - ✓ N° 3.1 Ispezioni per nominativo e per immobili
 - ✓ N° 3.2 Ipoteca giudiziale del 2012
 - ✓ N° 3.3 Ipoteca giudiziale del 2013



- ✓ N° 4 Sovrapposizione Ortofoto e Vax
- ✓ N° 5 Documentazione Ufficio Tecnico
 - ✓ N° 5.1 Concessione edilizia n. 40
 - ✓ N° 5.2 Permesso di costruire n. 47
 - ✓ N° 5.3 Permesso di costruire n. 34
 - ✓ N° 5.4 D.I.A. in sanatoria
 - ✓ N° 5.5 Attestazione di Agibilità
- ✓ N° 6 Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 7 Planimetria dello stato dei luoghi
 - ✓ N° 7.1 Planimetria LOTTO 1
 - ✓ N° 7.2 Planimetria LOTTO 2
 - ✓ N° 7.3 Planimetria LOTTO 3
 - ✓ N° 7.4 Planimetria LOTTO 4
 - ✓ N° 7.5 Planimetria LOTTO 5
- ✓ N° 8 Allegato fotografico
 - ✓ N° 8.1 LOTTO 1
 - ✓ N° 8.2 LOTTO 2
 - ✓ N° 8.3 LOTTO 3
 - ✓ N° 8.4 LOTTO 4
 - ✓ N° 8.5 LOTTO 5
 - ✓ N° 8.6 Allegato fotografico delle pertinenze
- ✓ N° 9 Contratti di locazione
 - ✓ N° 9.1 LOTTO 1
 - ✓ N° 9.2 LOTTO 3



Architetto Massimo Augusto Pellegrino

Via Vecchia San Gennaro . 29 Pozzuoli 80078 – mail: arch.massimopellegrino@gmail.com PEC: massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it

- ✓ N° 9.3 LOTTO 4
- ✓ N° 9.4 LOTTO 5
- ✓ N° 10 Immobili comparabili e valori OMI
- ✓ N° 11 Visura camerale
- ✓ N°12 Atto di variazione della denominazione societaria
- ✓ N°13 Documentazione Usi Civici
- ✓ N°14 Documentazione A.S.I.
- ✓ N°15 Prova d'invio alle parti dell'elaborato peritale

