

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: ILL.MA Dott.ssa MARIA TROISI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CONTRODEDUZIONI CTU PER LA PROSSIMA UDIENZA G.E.

ESECUZIONE IMMOBILIARE E.I. n° 103/2021

Udienza G.E. di fissazione modalità di vendita: 09/04//2024

PARTE RICORRENTE (Creditore Pignorante):
OMISSIS

➤ **CONTROPARTE (Società Debitore):**
OMISSIS

➤ **Custode giudiziario**
Avv. Luciano Passero
Via Barbarulo, n. 22 84014 Nocera Inferiore (SA)
Tel. 08118633068 cell. 393 6381631
p.e.c.: l.passero@avvocatinocera-pec.it

Sarno, 11/03/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Arch. MANCUSO STELLA

MARZO 2024

La sottoscritta **C.T.U. Arch. Stella Mancuso, OMISSIS**, avendo già **pienamente espletato il suo mandato** per i cui riferimenti si rimanda a tutta la documentazione tecnica già agli atti del procedimento esecutivo,

E CIO' NON DI MENO

Avendo appreso da sincronizzazione fascicolo del deposito in data **17/11/2023** (due giorni prima dell'udienza già celebrata) e poi in data **30/01/2024** di **memorie difensive nell'interesse di parte debitrice**, a firma dei procuratori Avv.ti **OMISSIS** e tecnico Geom. **OMISSIS**, e per contatti anche informali con parte creditrice, avendo appreso della non volontà di eccepire alcunché e del deposito di Note a firma Avv. **OMISSIS** del 15/02/2024,

CONTRODEDUCE

Con il presente documento tutti gli aspetti di riflessione sollevati dalle Parti Debitrice e Creditrice.

Nelle loro Note di Osservazione del 17/11/2023 gli Avv.ti **OMISSIS**, nell'interesse di Parte Debitrice **OMISSIS**, **in spregio totale a visure catastali, Atto per Notaio Orsi e visure ipotecarie**, asseriscono essere gli immobili periziati ex part. 1625 e part. 1877 (afferente a sua volta alla part 287) di proprietà **OMISSIS** e non della **OMISSIS** di **OMISSIS**. Gli stessi procuratori si vantano di abusi e difformità catastali come se fossero pregi per, pretestuosamente non dar luogo alla esecuzione dei cespiti e addirittura arrivano a dire che **l'Atto per Notaio OMISSIS del 2011 non poteva essere rogato** e quindi assurgono a Giudici che decretano la nullità di un Atto, invece, regolarmente registrato, trascritto e non invalidato.

L'unico aspetto condivisibile delle note di Parte Debitrice del 17/11/2023, è la **richiesta di attenzione nel momento in cui si dovrà dar corso semmai al formale trasferimento dei cespiti**, ma questo aspetto il Ruolo Esecutivo lo aveva già inteso e si premurerà di prestare la dovuta attenzione soprattutto nella fase che intercorre tra l'Aggiudicazione ed il Trasferimento.

Nelle successive Note di Osservazione del 29/01/2024, Note co-firmate anche dal **CTP Geom. OMISSIS** (tuttavia perfettamente, sinora, sconosciuto al sottoscritto CTU e che non ha sottoscritto il verbale del sopralluogo di accesso congiunto con la Custodia Giudiziaria, non avendo presenziato alle operazioni di accesso laddove avrebbe potuto rimarcare taluni aspetti, se li avesse ritenuti per davvero salienti e determinanti), CTP giustamente diniegato da Controparte Creditrice, e a cui tuttavia la sottoscritta CTU risponde per pura deontologia professionale e dovere di riferire la Verità ai fini di Giustizia, ebbene il CTP di Parte Debitrice, dopo il riepilogo dell'assetto catastale, e dei titoli edilizi, la cui documentazione risiede già nel Volume Allegati già agli Atti del procedimento, formula le seguenti **Osservazioni**, come da Egli stesso numerate:

1. Il CTP **OMISSIS** asserisce che le particelle 1625 e 1877 sarebbero distinte ed autonome, e le ritiene tutt'ora esistenti precedentemente all'Atto per Notaio **OMISSIS** del 2011 quando invece la ex particella 1625 fu soppressa nel 2003 (e talquale la ritroviamo nell'Atto per Notaio Orsi del 2011) e la particella 1877 è scaturita nel 2014 dalla ex part. 287 che invece rientrava nell'Atto per Notaio Orsi del 2011.

Il CTP Geom. **OMISSIS** quindi o fa confusione involontaria (e questa sarebbe la speranza di tutti coloro che lo hanno letto), oppure deontologicamente non vuole ammettere che l'assetto catastale dei Cespiti che con giusto Titolo la **OMISSIS** intende aggredire, è stato lasciato scoordinato, incongruente, non aggiornato, non sistemato, proprio per renderne difficoltosa l'individuazione. A tal proposito ha pienamente ragione l'Avv. **OMISSIS** quando sostiene nelle sue riflessioni del 15/02/2024 che *"la Società Debitrice con grande disinvoltura, sta tentando la qualsiasi dia per sottrarre i Beni pignorati alla vendita, sia per svalutare il Compendio pignorato"*. Ma la sottoscritta CTU è profondamente certa che gli Strumenti a disposizione del Ruolo Esecutivo, sono tali per cui a perfetta tutela dell'Acquirente, si interverrà opportunamente tra Aggiudicazione e Trasferimento, per restituire al nuovo Proprietario l'Immobile correttamente sistemato, allineato catastalmente e con precisi identificativi. (vedasi altro caso analogo in itinere E.I. 154/2020 con altra CTU presso lo stesso ruolo Ill.ma G.E.Troisi).

2. Sugli aspetti Edilizi, il CTP **OMISSIS** si dilunga in elucubrazioni su future strategie ed atteggiamenti adottabili o meno dal Comune di Scafati, sostituendosi a decisioni che rientrano nelle prerogative e facoltà di Ente Comunale, e sostituendosi a Giudizi che competono ad Ente Amministrativo TAR. Sull'aspetto, che non è raro nei procedimenti esecutivi (vedasi sul punto altra E.I. 170/2019 in itinere sotto lo stesso Ruolo Ill.ma G.E. Troisi), va assolutamente stigmatizzato lo scorretto comportamento di qualsiasi soggetto che si renda responsabile di abusi e li strumentalizzi per ostacolare le procedure di recupero del credito attraverso le Vendite Giudiziarie degli immobili.

Proprio per tale motivo la Legge consente all'Acquirente un congruo termine temporale per adottare le sue strategie e lascia piene facoltà all'Acquirente stesso di detenere l'immobile nello stato e/o interfacciarsi con gli Enti preposti di Agenzia del Territorio e Comune per procedere alla sistemazione degli assetti catastali ed edilizi. Invece il CTP Geom. **OMISSIS** pretende di sostituirsi all'Ente Comunale all'Ente Tar, spiattella e sembra addirittura vantarsi delle difformità dell'immobile, in spregio alle disposizioni che facultano l'Acquirente a poter intraprendere legittimamente un percorso di regolarizzazione/riqualificazione/trasformazione

del cespite secondo le più svariate soluzioni da concordare con gli Enti Territoriali. Addirittura il CTP Geom. **OMISSIS** si permette di dichiarare Egli invalidato l'Atto di Compravendita del Notaio Orsi del 2011, così sentenziando e assumendosi tranquillamente il Potere Giudiziario e Notarile contemporaneamente (!?!...).

Il Ruolo Esecutivo, in tutta franchezza e trasparenza di intenti, **non può nella maniera più assoluta assecondare i tentativi di riconoscimento/disconoscimento da parte della SICIGNANO DIGITAL SAS SRL di un Atto di Notarile Compravendita a seconda delle circostanze**, né può il Ruolo Esecutivo mantenere atteggiamento attendistico verso Enti Amministrativi che, anche in altre circostanze, non si sono pronunciati su istanze in temi Edilizi/Catastali, anche pluriennali, eventualità che non possono nella maniera più assoluta condizionare i presupposti di orientamento procedurale, il quale orientamento deve assolutamente portare verso la Vendita Giudiziaria come da legittima strategia già espressa da Parte Creditrice Procedente per tramite dell'Avv. **OMISSIS** nelle sue riflessioni del 15/02/2024, agli Atti del Procedimento, laddove il Procuratore del Creditore Procedente legittimamente insiste **“perché il Tribunale disponga la Vendita senza ulteriore indugio.”**.

In definitiva, ampiamente e DEFINITIVAMENTE controdedotti tutti i motivi di Eccezione, prestando la giusta concentrazione sulle strategie corrette a porsi in essere, si evidenziano i seguenti opportuni intendimenti sul da farsi:

- Per la **Sottoscritta CTU**, imporsi, come espletato, di dar seguito al ***Protocollo PROT.:8482/2024 del 06/02/2024*** già istruito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scafati al fine di reperire, se esistente, ulteriore documentazione e/o decisioni dell'Autorità Comunale in merito al compendio pignorato, riscontro che, come da ricevuta formale allegata al presente documento, è stato adempiuto dalla Sottoscritta CTU che ha ricevuto conferma dall' *Istruttore Tecnico Vicidomini Ferdinando* in data ***05/03/2024***, dell'INESISTENZA DI ALTRI PROVVEDIMENTI EDILIZI IN AGGIUNTA A QUELLI GIA' ENUCLEATI AL QUESITO 6 DELL'ELABORATO PERITALE ED AL GRUPPO ALLEGATI 7, Quesito 6 ed Allegati 7 cui si rimanda per ogni dettaglio già agli Atti e noto al Ruolo Esecutivo, alle Parti ed alla Custodia Giudiziale.
- Per il **Ruolo Esecutivo**, valutare l'opportunità di imporre all'Aggiudicatario, prima dell'emissione del Decreto di Trasferimento e tramite proprio tecnico di fiducia, l'allineamento del tipo mappale PREGEO e l'aggiornamento della planimetria

catastale DOCFA del cespite, con anche eliminazione dell'ombreggiatura del manufatto demolito e con l'individuazione di nuovi identificativi, oltre che tutte le pratiche necessarie, in maniera tale da comunicare a CTU, Custodia/Delega e Cattedra Giudiziaria l'assetto finale per la predisposizione e l'emissione del Decreto di Trasferimento che dovrà contenerli. A tal proposito andranno bonificati anche gli identificativi soppressi (strumentalmente, come già ampiamente argomentati, tenuti soppressi anche in mappe ed in visure dalla Proprietà Debitrice), seguenti:

N.C.E.U. Scafati Foglio 26, ex Part. 1625, ed ex Part.287

N.C.T. Scafati Foglio 26, ex Part. 1625, ed ex Part.287.

Da ultimo si conferma la configurazione e descrizione del LOTTO per come già resa nel quesito n°4 dell'Elaborato Peritale già agli atti e qui ripresa per comodità di lettura, se del caso, inserendovi tale ultima clausola:

.Segue configurazione lotto→

LOTTO UNICO E.I. 103/2021

Il cespite pignorato ed identificato come LOTTO UNICO, viene di seguito sintetizzato:

Complesso produttivo destinato ad attività di stampa digitale, ubicato in Via Delle Industrie snc nel territorio comunale di Scafati (SA). Il lotto consiste di un manufatto con una superficie dell'area di lavorazione di circa 274 mq, con servizi wc per circa 15 mq e superfici soppalcate per circa 52 mq. Il manufatto è contornato da piazzale pertinenziale di circa 673 mq.

Detto Lotto è censito con i seguenti **dati catastali attuali**:

- **Manufatto produttivo**: *identificato in N.C.E.U. Scafati (SA) al Foglio 26, **Part. 1877 (ex part.287)**, Cat. C/2 (magazzini e depositi) , Classe 9, Consistenza Catastale 79 mq, Rendita Catastale: 297,84 euro;*
- **Area Pertinenziale**: *identificata in N.C.T. Scafati (SA) al Foglio 26, **Part. 1877 (Ente Urbano)**, Superficie 673 mq di cui 79 mq occupati dalla sagoma del manufatto e 594 mq tenuti a piazzale pertinenziale;*

Il cespite pignorato risponde ai seguenti **dati catastali pregressi** e situazione pregressa in mappa e planimetria (*identificativi soppressi/variati*):

- **Manufatto produttivo**: *identificato in passato in N.C.E.U. Scafati (SA) al Foglio 26, **ex Part. 1625, sub.1**, Cat. D/1 (Identificativo soppresso dal 21/11/2006 con area pertinenziale di 1098 mq ex part. 287 soppressa);*
- **Area Pertinenziale**: *identificata in N.C.T. Scafati (SA) al Foglio 26, **ex Part. 1625**, Superficie 518 mq (Ente Urbano soppresso);*

NOTA CTU: Sebbene non presente esplicitamente nell'atto di pignoramento, anche dalla disamina del Titolo di proprietà principale e considerando la corte bene comune non censibile dotata degli stessi identificativi, il pignoramento si intende normalmente esteso anche alle accessioni ed agli spazi pertinenziali dell'Ente Urbano, attualmente censito in

N.C.T. Scafati (SA) al Foglio 26, Part. 1877 . Detto pignoramento copre naturalmente anche l'area occupata dalla ex part. 1625 soppressa, tuttavia con tipo mappale da riaggiornare, eliminando anche la rappresentazione dell'ulteriore manufatto inesistente in prossimità del cancello d'ingresso.

E' fatto obbligo all'Aggiudicatario di provvedere al riassetto e riallineamento di tipo mappale e planimetria individuando nuovi identificativi per il tramite del proprio tecnico di fiducia da fornire alla Procedura per l'emissione del Decreto di Trasferimento.

CONFINI LOTTO UNICO

Manufatto ed area pertinenziale trapezoidale, nel loro complesso, stando all'effettivo stato dei luoghi, confinano:

- **A Nord:** tramite recinzioni con part.lle 167, 1617, 1756, 1759, di proprietà terza e non eseguita;
- **Ad Ovest:** tramite recinzione con strada retrostante di servizio e part. 1796 di proprietà terza e non eseguita.
- **A Sud:** tramite recinzione con part. 302 non eseguita e di proprietà terza.
- **Ad Est:** tramite recinzione e cancello di accesso con la Via delle industrie.

Pur con tutte le anomalie, il lotto unico di forma trapezoidale /rettangolare, risulta individuabile sui luoghi e per confronto ortofotografico.

E.I. 103/ 2021 - VALORE base d'asta INTERO LOTTO UNICO ≈ 195.000,00 euro;

CONGEDO C.T.U.

Ampiamente e definitivamente controdedotte le Note di Osservazione, nonché prospettate le più opportune strategie procedurali, grata per la fiducia accordatami, nella certezza di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai compiti integrativi assegnatemi, **ritengo pienamente esaustivo il mio impegno e pertanto non suscettibile di ulteriori delucidazioni tecniche**, se non gli esiti dell'udienza stessa 09/04/2024, a cui, se del caso, ma per pura formalità, mi riservo di presenziare.

Sarno 11/03/2024

Con Osservanza

Il CTU

Arch. Stella Mancuso