

**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE**  
( Provincia di Salerno )

Consulenza Tecnica di Ufficio nella Procedura Esecutiva

promossa da:

**OMISSIS** contro  
**OMISSIS**

(n.ro 155 /2022 del R.G.E.)

**INDICE**

Relazione; .....	
1. Premessa; .....	pag. 02
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza; .....	pag. 03
3. Risposte ai quesiti posti dal G.E.; .....	pag. 04
<b>GRUPPO - A-</b>	
Quesito 1.....	pag. 04
Quesito 2.....	pag. 05
Quesito 3 .....	pag. 05
Quesito 4 .....	pag. 06
<b>GRUPPO - B-</b>	
Quesito 1 .....tipologia R 1a).	pag. 06
Quesito 1 ..... dati catastali R 1b) R1e)	pag. 07
Quesito 1 ..... confinanti R 1f)	pag. 08
Quesito 1 .....Superficie commerciale R1c) Lotto 1	pag. 09
Quesito 1 .....altre informaz. immobili R1g)	pag. 14
Quesito 2..... pertinenze e accessori R1g)	pag. 14
Quesito 3.....	pag.16
<b>GRUPPO - C-</b>	
Quesito 1 .....	pag. 18
Quesito 2 .....	pag. 18
Quesito 3 .....	pag. 18
<b>GRUPPO - D-</b>	
Quesito 1 .....	pag. 19
Quesito 2 .....	pag. 21
Quesito 3 .....	pag. 22
<b>GRUPPO - E-</b>	
Quesito 1.....	pag. 23
Quesito 2 .....	pag. 26
Quesito 3 .....	pag. 27
Quesito 4 .....	pag. 28
<b>GRUPPO - F-</b>	
Quesito 1 .....	pag. 28
<b>GRUPPO - G-</b>	
Quesito 1 .....	pag. 29
Quesito 2 .....	pag. 29
<b>GRUPPO - H-</b>	
Quesito 1 .....valore del Lotto 1	pag. 29
Quesito 1 .....valore del Lotto 2	pag. 36
Quesito 2 .....decurtazioni sul valore	pag. 38
4. Conclusioni e Riepilogo dei dati essenziali; .....	pag.40
Allegati - A-B-C-D-E-F-G-H-I-L	

Parcella C.T.U. + spese documentate

**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE  
( Provincia di Salerno )**

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio nella Procedura  
Esecutiva promossa da:

**OMISSIS**

contro

**OMISSIS**

(n.ro 155 /2022 del R.G.E.)

\*\*\*\*\*

Ill.mo Sig. G.E. Maria TROISI del Tribunale Ordinario di Nocera Inferiore

- **Premessa**

Il giorno 13 aprile 2023, la S.V.I. nominava me **OMISSIS**, Consulente Tecnico d'Ufficio, nella procedura esecutiva promossa da **OMISSIS** contro **OMISSIS**., iscritta al R.E. con n.155/2022, invitandomi nello stesso giorno al giuramento di rito ed al conferimento dell'incarico.

Ancora, il G.E., ricorda all'esperto che egli, per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine perentorio del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto che lo ha nominato, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore e a quest'ultimo anche se non costituito e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno prima dell'udienza stessa; e nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i

chiarimenti necessari.

Lo scrivente, in base agli accertamenti ed ai rilievi eseguiti ha redatto la presente relazione che ha diviso nei seguenti paragrafi:

1. Premessa
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza
3. Risposte ai quesiti posti dal G.E.
4. Conclusioni con riepilogo dei dati essenziali.

## 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni di accesso ai luoghi hanno avuto inizio il giorno 20 giugno 2023, a seguito di un precedente accesso negativo, del 07/06/2023, dove il rappresentante legale della **OMISSIS**, quale soggetto esecutato, non è comparso sui luoghi di causa e di conseguenza, non ha consentito l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento.

Io sottoscritta, **OMISSIS**, mi sono recata in Sarno (SA), al Corso Vittorio

Emanuele n. 21, presso gli immobili oggetto del pignoramento.

Al sopralluogo erano presenti l'avvocato **OMISSIS**, nominato custode nella stessa procedura, la scrivente e **OMISSIS**, mio collaboratore di fiducia.

Io, insieme al mio collaboratore, ho proceduto ad effettuare, sia un rilievo metrico, sia un rilievo fotografico degli immobili pignorati, riportati al **foglio 19 del Comune di Sarno, particella 838 sub 4 e sub 5.** (A10 Uffici e Studi Privati).

In data 12 settembre 2023 ho inviato, agli uffici preposti presso il Comune di Sarno (SA), con posta elettronica certificata (PEC), la richiesta della seguente

documentazione:

- richiesta di copia di concessione e/o licenza edilizia con grafici riguardo gli immobili pignorati.
- estremi del Certificato di Agibilità riguardo gli immobili pignorati e richiesta di eventuali condoni edilizi (L.47/85 – L. 724/94 – L. 326/03)
- richiesta di notizie all'Ufficio Entrate e Tributi, riguardo sempre gli immobili in questione.

### 3. Risposte ai quesiti posti dal G.E.

#### **-A-**

#### **Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.**

*1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567 co.2 c.p.c., estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, e in ogni caso fino ad un titolo di acquisto o acquisizione a favore dell'esecutato o dei suoi dante causa, anche anteriore, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando l'eventuale mancanza e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.*

La sottoscritta, ha verificato che la documentazione urbanistica ex art.567 co.2 c.p.c. è necessaria per i beni pignorati ed è presente in atti.

La documentazione presente consiste nel certificato ipotecario rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, su richiesta dell'Avv. **OMISSIS**, quale curatore del fallimento società **OMISSIS**, quale creditore procedente, che certifica le risultanze delle ispezioni catastali e ipotecarie, con riferimento all'ultimo ventennio. (cfr. Alleg. L1)

La documentazione consiste:

a) CERTIFICATO IPOTECARIO (datato 27.02.2023)

**2 )** *Acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se già risultante dalla documentazione in atti)*

Gli immobili pignorati n°2 due locali adibiti ad -Uffici e Studi Privati- e ubicati in Sarno, al Corso Vittorio Emanuele n. 21, piano terra; (identificati al foglio 19 part. 838 sub 4 e 5) sono stati attribuiti alla **OMISSIS** con atto di COMPRAVENDITA a rogito di **OMISSIS**, notaio, con n. 19755/4569 di rep. del 23.09.2011 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno -territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28.09.2011 ai nn.36672/28108 con il quale la **OMISSIS**, vende l'immobile, oggetto della nostra relazione, alla società **OMISSIS** che acquista la quota 1/1.

**3 )** *Acquisisca, sempre se non già in atti ove necessario:*

a) *Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto.*

b) *Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

**3a) Ho acquisito la visura camerale storica della OMISSIS (cfr Alleg. H)**

**4 )** *Nella sola ipotesi che non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse, diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

**Allego alla presente il certificato ipotecario agli atti, dove sono elencate**

**l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative dei beni pignorati a**

partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico. (cfr. Allegato M)

Inoltre, ho effettuato una ispezione ipotecaria degli immobili, nel periodo scoperto dalla relazione notarile, e precisamente dal 04.11.2022 al 05.01.2024, e non è risultata nessuna altra formalità pregiudizievole riguardo gli immobili oggetto di pignoramento. (cfr. Allegato L)

**-B-**

**Identificazione e Descrizione attuale dei beni pignorati**

- 1) proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi all'uopo indicando:
  - a) la loro tipologia, altresì specificando se trattasi di terreno o fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito, autorimessa ecc.)
  - b) i dati reali e attuali relativi a Comune, località via numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. le mutazioni intervenute previa indagine toponomastica;
  - c) la superficie commerciale utile;
  - d) la loro tipologia e natura, reale e catastale;
  - e) tutti i riferimenti catastali attuali;
  - f) almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
  - g) Descriva, le ulteriori caratteristiche dei beni.

Gli immobili pignorati sono:

**R.1a) -TIPOLOGIA-**

**LOTTO 1 - LOCALE adibito ad UFFICIO - foglio 19 part. 838 sub 4, piano T-1**

**LOTTO 2 - LOCALE adibito ad UFFICIO - foglio 19 part. 838 sub 5, piano T-1**

**R.1b)1e) -DATI CATASTALI -degli immobili pignorati-**

**LOTTO 1 - LOCALE adibito ad UFFICIO -**

-L'unità immobiliare è individuata presso l'Ufficio del Territorio di Salerno, Sezione fabbricati, Comune di Sarno, Corso Vittorio Emanuele, 21 -piano T-1-.

Foglio	part.	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superf.	Rendita
19	838	4	A/10;	1	2,5 vani	60 mq	€ 813,42

intestato a:

**OMISSIS** - proprietà 1000/1000.

(Cfr. Allegato C<sub>1</sub>)

**LOTTO 2 - LOCALE adibito ad UFFICIO -**

-L'unità immobiliare è individuata presso l'Ufficio del Territorio di Salerno, Sezione fabbricati, Comune di Sarno, Corso Vittorio Emanuele, 21 -piano T-1-.

Foglio	part.	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superf.	Rendita
19	838	5	A/10;	1	2,5 vani	62 mq	€ 813,42

intestato a:

**OMISSIS** - proprietà 1000/1000.

(Cfr. Allegato C<sub>2</sub>)

**Possiamo affermare che i dati catastali sopra riportati corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento del 04.11.2022 e hanno sempre identificato gli immobili oggetto del nostro pignoramento.**

**R.1f) I CONFINANTI**

**LOTTO 1 - LOCALE adibito ad UFFICIO -**

N.C.E.U Comune di Sarno (SA), foglio 19 part. 838 sub 4 Corso V.Emanuele,21 piano T-1.

**confina a:**

- *NORD - con part. 838 sub 3*

- *EST - con part. 85 (corte interna)*

- *SUD - con part. 838 sub 5*

- *OVEST- con part. 838 sub 1 (disimpegno comune)*

### **LOTTO 2 - LOCALE adibito ad UFFICIO -**

N.C.E.U Comune di Sarno (SA), foglio 19 part. 838 sub 5 Corso V. Emanuele, 21 piano T-1.

#### **confina a:**

- *NORD - con part.lla 838 sub 4*

- *EST - con part.lla 85 (corte interna)*

- *SUD - con part.lla 839*

- *OVEST- con part.lla 838 sub 1 (disimpegno comune)*

#### **R.1c) superficie commerciale utile di ogni singolo immobile pignorato**

#### **R.1c) LOTTO 1 - LOCALE adibito ad UFFICIO -**

N.C.E.U Comune di Sarno (SA), foglio 19 part. 838 sub 4 -Corso V. Emanuele,21 piano T-1-

L'immobile, oggetto della presente relazione, fa parte di un ex opificio industriale "BUCHY e STRANGMAN", ubicato al Corso Vittorio Emanuele n.21.

La parte dell'ex opificio industriale interessata è costituita da un ex magazzino, ubicato al piano terra, ristrutturato e adibito funzionalmente a n° 8 locali adibiti ad uffici e studi privati con annessi servizi. Per accedere al locale oggetto di pignoramento, quale **LOTTO 1**, si deve attraversare un ingresso carrabile dal Corso Vittorio Emanuele, 21, quale unico accesso ai magazzini, riattati ad uffici, dell'ex opificio industriale tessile "BUCHY e STRANGMAN" ubicato in Sarno.

Oltrepassato questo ingresso carrabile per raggiungere il LOTTO 1 si accede da un portoncino di ingresso che immette in un disimpegno comune, che conduce fino alla porta blindata dell'ufficio in questione. (cfr. Alleg. fotoB 1-7)

L'immobile censito al N.C.E.U. al fl.19, p.lla 838, sub 4, quale LOTTO 1, risulta costituito da un unico ambiente, disposto su due livelli, di cui il piano terra è adibito ad ufficio con annesso WC e il piano primo soppalcato è adibito ad archivio-deposito, con affaccio diretto sul vano ufficio sottostante e collegato attraverso una scala interna in ferro. (cfr. Alleg.B1 foto 5-15) L'ufficio, presenta lungo il lato posto ad Est, due ampie finestre con infissi in legno, che illuminano sufficientemente, un unico ambiente disposto su due livelli. La parte interna della parete, dove insistono le due finestre vetrate, presenta delle evidenti macchie di efflorescenze, dovute ad eventuali infiltrazioni di acqua piovana, versando in condizioni di manutenzione molto precarie. (cfr. Alleg.B1 foto 9)

Infatti, per tale criticità, avrebbe bisogno di interventi manutentivi urgenti e specifici. L'intero locale identificato nella presente relazione come LOTTO 1, risulta pavimentato, intonacato e tinteggiato con effetto calce antica. E' presente un servizio igienico, sul lato a Ovest dell'ufficio, e risulta completo di bussola interna, pavimenti rivestimenti e relativi pezzi igienici con impianto elettrico e idrosanitario (cfr. Alleg.B1 foto8). Infine, la scala in ferro, unico collegamento verticale tra il piano terraneo e il piano soppalco, completa l'ufficio che stiamo descrivendo ed è dislocata sul lato a Ovest. (cfr. Alleg.B1 foto 7-12)

Si precisa che il locale appena descritto identificato, quale LOTTO 1, risulta

confinante e, attualmente comunicante mediante un vano porta, con il soppalco del LOTTO 2, ufficio con soppalco, anch'esso oggetto di pignoramento.

**La superficie commerciale e le dimensioni del LOTTO 1, ovvero del locale adibito ad ufficio sono:**

Locale adibito ad Ufficio	
Ambiente	Superficie (mq)
Locale Ufficio -piano terra-	36,50 mq
Locale -piano primo soppalco-	16,50 mq
Antibagno + Bagno	4,65 mq
Area sedime scala interna in ferro	3,50 mq
<b>Sr. Superficie totale <u>netta interna</u></b>	<b>61,15 mq</b>

Pertanto, il locale adibito ad ufficio con soppalco, presenta una superficie interna al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi pari a:

**Totale sup. netta rilevata è pari a circa = 61,15 mq.**

**Totale sup. Lorda rilevata 52,25 mq <sup>(piano terra)</sup> + 18,50 mq <sup>(soppalco)</sup> = 70,75mq**

**Caratteristiche:**

<b>Infissi</b>	infissi esterni in legno con uno stato manutentivo mediocre; Porte interne con sufficiente stato manutentivo.
<b>Pavimenti</b>	Gres porcellanato, in tutti gli ambienti, compreso wc e soppalco, con sufficiente stato manutentivo.
<b>Apparecchi igienici e rubinetterie</b>	apparecchi igienici e rubinetterie del tipo commerciale, con sufficiente stato manutentivo.

<b>Finiture pareti e soffitti</b>	<p>Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in monocottura colorata, con sufficiente stato manutentivo.</p> <p>Le pareti del locale adibito ad ufficio, sono rifinite con intonaco e tinteggiatura effetto calce antica, con insufficiente stato manutentivo.</p>
<b>Impianto idrosanitario ed elettrico</b>	Completi
<b>Impianto di climatizzazione</b>	Esistente con climatizzatori tipo "split" caldo/freddo

### **LOTTO 2 - LOCALE adibito ad UFFICIO -**

N.C.E.U Comune di Sarno (SA), foglio 19 part. 838 sub 5 -Corso V. Emanuele, 21 piano T-1-

L'immobile, oggetto della presente relazione, anch'esso fa parte dell' ex opificio industriale "BUCHY e STRANGMAN", ubicato al Corso Vittorio Emanuele n.21. Anche il LOTTO 2 è parte dell'ex opificio industriale ristrutturato e funzionalmente costituito da n° 8 locali adibiti ad uffici e studi privati con annessi servizi. Per accedere al locale oggetto di pignoramento, quale LOTTO 2, si deve attraversare sempre l'ingresso carrabile dal Corso Vittorio Emanuele, 21, quale unico accesso ai magazzini, riattati ad uffici. Oltrepassato questo ingresso carrabile per raggiungere il LOTTO 2 si accede da un portoncino di ingresso che immette in un disimpegno comune, che conduce fino alla porta blindata dell'ufficio in questione. (cfr. Alleg. fotoB<sub>2</sub> 01)

L'immobile censito al N.C.E.U. al fl.19, p.lla 838, sub 5, quale LOTTO 2, risulta costituito da un unico ambiente, disposto su due livelli, di cui il piano terra è

adibito ad ufficio con annesso WC e il piano primo soppalco è adibito ad archivio-deposito, con affaccio diretto sul vano ufficio sottostante e collegato attraverso una scala interna in ferro. Quest'ultimo, presenta lungo il lato posto ad Est, due ampie finestre con infissi in legno, che illuminano sufficientemente, i due ambienti disposti su due livelli. Le rifiniture interne del locale, quali pavimenti, rivestimenti, bussole e tinteggiatura con effetto calce antica, sono buoni, ad eccezione, sia della parte interna della parete finestrata posta ad EST, dove sono presenti delle evidenti macchie di efflorescenze, dovute ad eventuali infiltrazioni di acqua piovana provenienti dall'esterno, sia degli infissi in legno vetrati, che versano in cattive condizioni di manutenzione, mentre lo stato di manutenzione degli impianti idrico ed elettrico è buono. (cfr. Alleg. B2 foto 01-13).

E' presente l'unico servizio igienico dislocato sul lato a Ovest, lo stesso risulta completo di bussola interna, pavimenti rivestimenti e relativi pezzi igienici con impianto elettrico e idrosanitario, mentre la scala in ferro, unico collegamento verticale tra il piano terraneo e il piano soppalco, è dislocata sul lato a Ovest.

Il LOTTO 2, sopra descritto, risulta confinante e comunicante con un vano porta, lungo il lato NORD, con il LOTTO 1, locale adibito ad ufficio con soppalco, anch'esso oggetto di pignoramento.

**La superficie commerciale e le dimensioni del LOTTO 2, ovvero del locale adibito ad ufficio sono:**

Locale adibito ad Ufficio	
Ambiente	Superficie (mq)
Locale Ufficio -piano terra-	35,65 mq
Locale -piano primo soppalco-	16,45 mq

Bagno	3,50 mq
Ripostiglio	1,75 mq
Area sedime scala interna in ferro	3,55 mq
<b>S. Superficie totale netta interna</b>	<b>60,90 mq</b>

Pertanto, il locale adibito ad ufficio con soppalco, presenta una superficie interna al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi pari a:

**Totale sup. netta rilevata è pari a circa = 60,90 mq.**

**Totale sup. lorda rilevata 53,00 mq (piano terra) + 18,45 mq (soppalco) = 71,45 mq**

**Caratteristiche:**

<b>Infissi</b>	infissi esterni in legno con uno stato manutentivo mediocre; Porte interne con sufficiente stato manutentivo.
<b>Pavimenti</b>	Gres porcellanato, in tutti gli ambienti, compreso wc e soppalco, con sufficiente stato manutentivo.
<b>Apparecchi igienici e rubinetterie</b>	apparecchi igienici e rubinetterie del tipo commerciale, con sufficiente stato manutentivo.
<b>Finiture pareti e soffitti</b>	Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in monocottura colorata, con sufficiente stato manutentivo.  Le pareti del locale adibito ad ufficio, sono rifinite con intonaco e tinteggiatura effetto calce antica, con insufficiente stato manutentivo.
<b>Impianto idrosanitario ed elettrico</b>	Completi
<b>Impianto di climatizzazione</b>	Esistente con climatizzatori tipo "split" caldo/freddo

**R.1g) Descriva, le ulteriori caratteristiche dei beni.**

Per i beni oggetto di pignoramento, non ci sono ulteriori caratteristiche da descrivere oltre quelle già indicate cui al punto -B- a pag.9 per il LOTTO 1 e pag.12 per il LOTTO 2.

**2)** *Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi, ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati, epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati.*

Per immobili pignorati, siti in Sarno le uniche parti comuni rilevate sono rappresentate da un disimpegno (cfr Alleg.B foto 1-4 corridoio) di accesso interno, che dal portoncino di ingresso conduce fino all'ingresso interno privato dei due locali pignorati, adibiti ad uffici e studi privati. Da informazioni reperite attraverso alcuni occupanti gli altri immobili confinanti, non oggetto di pignoramento, si è accertata l'inesistenza di un condominio.

**3)** *Acquisisca per i terreni pignorati e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art.173 quater disp. Att. C.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.*

**Identificazione pregressa dei beni**

1. *Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:*
  - *i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.*
  - *i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole*
  - *i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione*
  - *i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti*

Ai fini di cui sopra alleghi:

visura catastale storica, estratto di mappa, planimetrie catastali attuali e pregresse.

R. 3.1) Non ci sono terreni e/o aree non urbane negli immobili pignorati.

2. Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n.78 conv. in L.30 luglio 2010, n.122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

R. 3.2) **LOTTO 1** - LOCALE adibito ad UFFICIO -

Difformità catastali -LOTTO 1-

N.C.E.U Comune di Sarno (SA), foglio 19 part. 838 sub 4 -Corso V. Emanuele,21 piano T-1-

Per l'immobile pignorato, identificato al foglio 19 part. 838 sub 4, esiste la relativa scheda catastale. (cfr.Alleg.D1).

La pianta del locale terraneo adibito ad ufficio reperita presso l'Agenzia del Territorio, Catasto dei Fabbricati (cfr.Alleg.D1), è stata confrontata con la planimetria, del rilievo dello stato dei luoghi, redatta dalla scrivente nel sopralluogo del 20.06.2023 (cfr.Alleg. E1) ed è stata riscontrata una lieve

**difformità catastale.** Precisamente, è stata realizzata un'apertura di un vano porta (*bussola interna*) che mette in comunicazione il piano soppalco del locale adibito ad ufficio e oggetto della presente descrizione, quale LOTTO 1, con il piano soppalco del locale adibito ad ufficio quale LOTTO 2, anch'esso confinante con lo stesso, nonché oggetto di pignoramento.

Di conseguenza per l'immobile sopra citato esiste la relativa scheda catastale (*cf. Alleg. D1*) e risulta non conforme, a quanto riscontrato nel sopralluogo effettuato il 20.06.2023. La difformità sopra descritta è indicata con un riquadro rosso nell'allegato (*cf. Alleg. E1*)

**R. 3.2) LOTTO 2 - LOCALE adibito ad UFFICIO -**

**Difformità catastali -LOTTO 2-**

N.C.E.U Comune di Sarno (SA), foglio 19 part. 838 sub 5 -Corso V. Emanuele, 21 piano T-1-

Per l'immobile pignorato, identificato al foglio 19 part. 838 sub 5, esiste la relativa scheda catastale. (*cf. Alleg. D2*).

La pianta del locale terraneo adibito ad ufficio reperita presso l'Agenzia del Territorio, Catasto dei Fabbricati (*cf. Alleg. D2*), è stata confrontata con la planimetria, del rilievo dello stato dei luoghi, redatta dalla scrivente nel sopralluogo del 20.06.2023 (*cf. Alleg. E2*) ed è **stata riscontrata una lieve difformità catastale.** Precisamente, è stata realizzata un'apertura di un vano porta (*bussola interna*) che mette in comunicazione il piano soppalco del locale adibito ad ufficio e oggetto della presente descrizione, quale LOTTO 2, con il piano soppalco del locale adibito ad ufficio quale LOTTO 1, anch'esso confinante con lo stesso, nonché oggetto di pignoramento.

Di conseguenza per l'immobile sopra citato esiste la relativa scheda catastale (cfr. Alleg. D<sub>2</sub>) e risulta non conforme a quanto riscontrato nel sopralluogo effettuato il 20.06.2023. (La difformità sopra descritta è indicata con un riquadro rosso nell'allegato (cfr. Allegato E<sub>2</sub>))

**-C-**

**Stato di Possesso**

- 1) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.*

**LOTTO 1 - LOCALE adibito ad UFFICIO –**

N.C.E.U Comune di Sarno (SA), foglio 19 part. 838 sub 4 -Corso V. Emanuele, 21 piano T-1-

**Il locale adibito ad ufficio, oggetto del nostro pignoramento, è libero come constatato nel primo accesso del 20.06.2023.**

**LOTTO 2 - LOCALE adibito ad UFFICIO –**

N.C.E.U Comune di Sarno (SA), foglio 19 part. 838 sub 5 -Corso V. Emanuele, 21 piano T-1-

**Il locale adibito ad ufficio, oggetto del nostro pignoramento, è libero come constatato nel primo accesso del 20.06.2023.**

- 2) *Verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito*

Non ci sono contratti di locazione per gli immobili pignorati.

- 3) *Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art.155 quater c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.*

**LOTTO 1 - LOCALE adibito ad UFFICIO –**

N.C.E.U Comune di Sarno (SA), foglio 19 part. 838 sub 4 -Corso V. Emanuele,21 piano T-1-

**Il valore locativo del bene, visti i borsini immobiliari del Comune di Sarno**

**per la zona dove insiste il nostro bene, si ritiene congruo che il prezzo**

**dell'affitto del LOTTO 1 sia pari a circa 316,00 euro mensili** (trecentosedici/00

euro). Sapendo che per i locali adibiti ad Uffici e Studi Privati, nel Comune di Sarno,

nella zona dove insiste il nostro bene, il costo di locazione è pari a circa 4.32 (valore

minimo del borsino immobiliare) (cfr.Alleg.I<sub>1</sub>) mentre è pari a 4,6 €/mq (valore minimo

OMI) (cfr.Alleg. I<sub>3</sub>). Facendo una media dei due valori  $(4.32+4,60/2) = 4,46$  €/mq

e sapendo che il locale adibito ad Ufficio misura 70,75mq circa, avremo

che:  $4,46$  €/mq x 70,75mq = 315,54 euro mensili che abbiamo arrotondato a 316,00 €.

**LOTTO 2 - LOCALE adibito ad UFFICIO –**

N.C.E.U Comune di Sarno (SA), foglio 19 part. 838 sub 5 -Corso V. Emanuele,21 piano T-1-

**Il valore locativo del bene, visti i borsini immobiliari del Comune di Sarno**

**per la zona dove insiste il nostro bene, si ritiene congruo che il prezzo**

**dell'affitto del LOTTO 2 sia pari a circa 319,00 euro mensili**

(trecentodiciannove/00 euro). Sapendo che per i locali adibiti ad Uffici e Studi Privati,

nel Comune di Sarno, nella zona dove insiste il nostro bene, il costo di locazione è pari a

circa 4.32 (valore minimo del borsino immobiliare) (cfr.Alleg.I<sub>1</sub>) mentre è pari a 4,6 €/mq

(valore minimo OMI) (cfr.Alleg. I<sub>3</sub>). Facendo una media dei due valori  $(4.32+4,60/2) =$

4,46 €/mq e sapendo che il locale adibito ad Ufficio misura 71,45mq circa, avremo che:

$4,46$  €/mq x 71,45mq = 318,17 euro mensili che abbiamo arrotondato a 319,00 €.

**-D-**

**Esistenza di formalità vincoli o oneri  
anche di natura condominiale**

1. Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità

**LOTTO 1 - LOCALE adibito ad UFFICIO –**

N.C.E.U Comune di Sarno (SA), foglio 19 part. 838 sub 4 -Corso V. Emanuele,21 piano T-1-

**LOTTO 2 - LOCALE adibito ad UFFICIO –**

N.C.E.U Comune di Sarno (SA), foglio 19 part. 838 sub 5 -Corso V. Emanuele,21 piano T-1-

Non ci sono diritti reali a favore di terzi alla data di trascrizione del pignoramento per entrambi gli immobili pignorati;

- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

Sia sul **LOTTO 1** e sia sul **LOTTO 2** non grava alcun tipo di servitù.

Sui due immobili pignorati quali **LOTTO 1** e **LOTTO 2**, riguardo le formalità ipotecarie, si rimanda al Certificato Ipotecario allegato (cfr. Alleg.L1) e alla ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente, nel periodo scoperto dalla relazione notarile, e precisamente dal 04.11.2022 al 05.02.2024 dove non è risultata nessuna altra formalità pregiudizievole riguardo gli immobili oggetto di pignoramento (cfr Alleg. L2)

- domande giudiziali e giudizi in corso;

Non vi sono giudizi in corso per gli immobili pignorati;

- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*

Su entrambi gli immobili pignorati, quali LOTTO 1 e LOTTO 2, insiste il vincolo storico, artistico, architettonico, paesaggistico, archeologico, ai sensi del Decreto Legislativo n° 42 del 22/01/2004, quale “**Archeologia Industriale**”, sotto la competenza della soprintendenza BAAAS di Salerno, in quanto facenti parte dell'ex opificio industriale “BUCHY e STRANGMAN”, risalente al 1870 e ubicato al Corso Vittorio Emanuele n.21 in Sarno (SA).

- *sequestri penali ed amministrativi;*

Non vi sono sequestri penali ed amministrativi sugli immobili pignorati.

- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*

Non vi sono diritti demaniali (*di superficie o servitù pubbliche*) o usi civici sugli immobili pignorati.

2. *Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari all'affrancazione di canoni livelli, riscatto, conversione del titolo di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.*

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Attività Tributarie del Comune di Sarno risulta che per la società **OMISSIS**, proprietaria dei due immobili pignorati, risultano dovuti degli importi a debito distinti per imposta come di seguito specificati:

**IMU**

Anno	Importi complessivi dovuti, relativi sia al LOTTO 1 e sia LOTTO 2
2017	€ 1.380,00 Avviso di accertamento IMU n. 11611 e TASI n. 168;
2018	€ 1.480,00 Avviso di accertamento IMU n. 19728 e TASI n. 5166;
2019	€ 1.039,00 Solo imposta avviso non ancora elaborato;
2020	€ 1.353,00 Solo imposta avviso non ancora elaborato;
2021	€ 1.353,00 Solo imposta avviso non ancora elaborato;
2022	€ 1.353,00 Solo imposta avviso non ancora elaborato;
2023	€ 1.353,00 Solo imposta avviso non ancora elaborato;
<b>TOTALE</b>	<b>€ 9.311,00</b>

**Imposta TASI**

Anno	Importi complessivi dovuti, relativi sia al LOTTO 1 e sia LOTTO 2
2017	€ 366,00 Avviso di accertamento IMU n. 11611 e TASI n. 168;
2018	€ 382,00 Avviso di accertamento IMU n. 19728 e TASI n. 5166;
2019	€ 273,00 Solo imposta avviso non ancora elaborato;
<b>TOTALE</b>	<b>€ 1.021,00</b>

**TOTALE COMPLESSIVO IMU + TASI dovuto € 10.332,00**

Si fa presente che l'ufficio Attività Tributarie del Comune di Sarno, non ha potuto stralciare il debito residuo relativo ai singoli immobili pignorati, essendo i pagamenti imputati alla complessiva consistenza immobiliare della società *OMISSIS*. Inoltre, gli importi dovranno essere maggiorati delle sanzioni e degli interessi maturati fino alla data del pagamento. (Cfr Alleg.G)

3. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

**Per gli immobili pignorati in Sarno ubicati al Corso V. Emanuele, 21**

Non ci sono vincoli o oneri di natura condominiale ne vincoli di limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati in quanto non risulta costituito alcun

condominio.

*Accerti altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso, l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.*

***Per gli immobili pignorati in Sarno ubicati al Corso V. Emanuele, 21***

Non ci sono spese condominiali ordinarie e/o l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, in quanto non risulta costituito alcun condominio.

Non ci sono spese fisse di gestione ordinaria e/o eventuali spese straordinarie scadute in quanto non risulta costituito alcun condominio

***-E-  
Regolarità edilizia e urbanistica***

**1)** *Accerti, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso i comuni di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;*

***Per gli Immobili pignorati in Sarno ubicati al Corso V. Emanuele, 21, sono state prodotte la seguente autorizzazioni:***

**Parere della Soprintendenza BAAAS di Salerno prot. n. 12286/2002** (cfr. Alleg.F2)

**Permesso a Costruire n.1165 del 21.11.2006** (cfr. Allegato F1)

**I grafici relativi agli immobili pignorati, allegati al Permesso di Costruire n.1165 del 21.11.2006 e reperiti presso l'ufficio SUE del Comune di Sarno, non corrispondono ai grafici redatti dalla scrivente nel sopralluogo del 20 giugno 2023.**

**Quindi possiamo confermare, che gli immobili pignorati, quali beni censiti al foglio 19 part. 838 sub 4 e sub 5, in Sarno al Corso Vittorio Emanuele, 21, presentano una irregolarità edilizia e non urbanistica.**

**Pertanto si esplicita quanto segue:**

La planimetria, quale tavola unica di progetto, dei locali terranei adibiti ad ufficio, allegata al Permesso di Costruire n°1165 del 21.11.2006, reperita presso l'ufficio SUE del Comune di Sarno (*cf. Alleg. E'*), è stata confrontata con la planimetria, del rilievo dello stato dei luoghi, di entrambi i locali terranei, adibiti ad ufficio, redatta dalla scrivente nel sopralluogo del 20.06.2023 (*cf. Allegato E1-E2*).

**Dal confronto è stata riscontrata una lieve difformità edilizia che consiste nell' apertura di un vano porta (bussola interna) che mette in comunicazione il piano soppalco del locale adibito ad ufficio, quale LOTTO 1, con il piano soppalco del locale adibito ad ufficio quale LOTTO 2, in quanto entrambi sono confinanti, lungo il lato Nord.**

**Per quanto riguarda il solo LOTTO 2 è stata riscontrata un'ulteriore lieve difformità nella diversa posizione della scala interna in ferro; quest'ultima è stata traslata e inclusa all'interno del locale adibito ad ufficio del LOTTO 2.**

Per comprendere meglio quanto sopra esposto si rimanda al confronto della planimetria unica di progetto reperita al Comune di Sarno (*cf. Alleg. E' vedi riquadro rosso*) e la planimetria del LOTTO 2 redatta dalla scrivente (*cf. Alleg. E2*)

Per l'apertura del vano che ha messo in comunicazione i due lotti al piano soppalcato, e la traslazione della scala interna per il solo LOTTO 2 non è stata

ASTE GIUDIZIARIE

ricontrata alcuna richiesta di autorizzazione edilizia, Concessione e/o Scia all'ufficio preposto del Comune di Sarno. Quindi, per regolarizzare urbanisticamente i due immobili pignorati, bisogna presentare all'ente preposto, una SCIA in SANATORIA ai sensi dell'art.37 comma 4 del DPR 380-01 e s.m.i., che vada a regolarizzare la traslazione della scala per il solo LOTTO 2, nonché l'apertura del vano porta che ha messo in comunicazione i soli piani soppalcati dei due LOTTI 1 e 2, in quanto nella fattispecie, l'intervento realizzato risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, ma non autorizzato.

Inoltre, una seconda SCIA ORDINARIA, per autorizzare il ripristino dello stato dei luoghi, cioè la chiusura del vano porta intercomunicante, per rendere indipendenti il LOTTO 1 e il LOTTO 2, così come predisposto, dalla scrivente, nella formazione dei lotti.

*-Indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella individuata dallo strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.*

La destinazione d'uso dei due immobili pignorati al Corso Vittorio Emanuele,21 è di Uffici e Studi Privati, ed è compatibile con quella individuata dallo strumento urbanistico, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo. Per i due immobili pignorati c'è conformità con quella censita in catasto.

*-Accerti se siano stati costruiti prima dell'1.09.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e eventuali varianti) ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati allegandone copia.*

**Gli immobili pignorati sono stati costruiti prima dell'01.09.1967, precisamente risalgono al 1870;**

Gli estremi, sia delle autorizzazioni edilizie, sia il Nulla Osta, della Soprintendenza BAAAAS di Salerno, per la ristrutturazione dell'intero complesso, di cui fanno parte gli immobili, oggetto del pignoramento, sono stati espressamente elencati nella domanda -E<sub>1</sub> a pag. 23 e allegati F<sub>1</sub> e F<sub>2</sub>.

**2) *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati.***

La scrivente, dopo un attento esame della documentazione reperita presso gli uffici preposti del Comune di Sarno, rispetto allo stato dei luoghi rilevato, al primo accesso in data 20/06/2023, può confermare, che gli immobili pignorati, quali beni censiti al foglio 19 part. 838 sub 4 e sub 5, descritti quali LOTTO 1 e LOTTO 2, in Sarno al Corso Vittorio Emanuele, 21, presentano una lieve irregolarità edilizia e non urbanistica. Tale lieve irregolarità consiste nell'aver **realizzato un'apertura di un vano porta (bussola interna) che mette in comunicazione il piano soppalco del locale adibito ad ufficio, quale LOTTO 1, con il piano soppalco del locale adibito ad ufficio quale LOTTO 2, in quanto entrambi sono confinanti l'uno con l'altro, lungo il lato Nord.**

**Per quanto riguarda il solo LOTTO 2 è stata riscontrata un'ulteriore lieve difformità nella diversa posizione della scala interna in ferro; quest'ultima è stata traslata e inclusa all'interno del locale adibito ad ufficio del LOTTO 2.**

Per comprendere meglio quanto sopra esposto si rimanda al confronto della planimetria unica di progetto reperita al Comune di Sarno (*cf. Alleg. E' vedi riquadro rosso*) e la planimetria del LOTTO 2 redatta dalla scrivente (*cf. Alleg. E2*)

**Tali difformità sono suscettibili di sanatoria alla stregua della normativa vigente elaborando e depositando al SUE dell'ente preposto, una SCIA in SANATORIA ai sensi dell'art.37 comma 4 del DPR 380-01 e smi.**

**3) Quantifichi, in ipotesi di accertare irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa).**

**Per gli immobili oggetto del nostro pignoramento esistono lievi irregolarità di natura edilizia, ampiamente sopra descritte.** Gli oneri da pagare, da parte dell'aggiudicatario, per il Comune di Sarno, sono pari a € **516,00**, quale oblazione per la SCIA in Sanatoria delle opere eseguite, con l'aggiunta di € **73,00**, quali diritti di segreteria. Inoltre, bisogna considerare, l'onorario, pari a € **1.200,00**, da pagare ad un tecnico abilitato, per l'elaborazione e presentazione della su indicata **SCIA in Sanatoria** all'ente preposto.

Inoltre, una seconda **SCIA Ordinaria**, per autorizzare il ripristino dello stato dei luoghi, cioè la chiusura del vano porta intercomunicante, per rendere indipendenti il LOTTO 1 e il LOTTO 2, quindi più facilmente vendibili, così come predisposto, dalla scrivente, nella formazione dei lotti.

Gli oneri da pagare, da parte dell'aggiudicatario, per il Comune di Sarno, sono di € **73,00** quali diritti di segreteria; il 10% degli oneri sul costo delle opere a farsi.

Considerando che i costi per le opere edili necessarie alla chiusura del vano intercomunicante tra i due soppalchi, sono stati computati a corpo dalla scrivente pari a circa € **2.500,00**; ne scaturisce che all'ente bisogna versare un'aliquota pari a € **250,00**; infine, bisogna considerare, l'onorario, pari a € **1.200,00**, da pagare ad un tecnico abilitato, per l'elaborazione e presentazione della su indicata SCIA

### **Ordinria.**

*4) Nel caso di terreni verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380.*

Gli immobili oggetto della nostra relazione non sono né terreni, né fabbricati rurali.

**-F-**

### **Attestazione di Prestazione Energetica**

**1)** *Verifichi se l'immobile oggetto di pignoramento rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n.63, convertito in legge 3 agosto 2013 n.9; verifichi se l'immobile ne è dotato e in caso negativo, provveda a dotare lo stesso della relativa attestazione, avendo cura di evidenziare con autonoma voce, nella richiesta di liquidazione dei propri compensi, le spese e gli onorari richiesti per tale specifica attività, ovvero di relazionarsi con il G.E con apposita istanza prima di procedere alla suddetta attività nel caso la stessa comporti oneri economici particolarmente gravosi per la procedura esecutiva*

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano privi di Attestazione

Prestazione Energetica -A.P.E.-

**-G-***Formazione dei Lotti*

- 1)** *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più Lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.*

I beni pignorati sono stati divisi in due lotti:

**LOTTO 1 - LOCALE adibito ad UFFICIO –**

N.C.E.U Comune di Sarno (SA), foglio 19 part. 838 sub 4 -Corso V. Emanuele,21 piano T-I-

**LOTTO 2 - LOCALE adibito ad UFFICIO –**

N.C.E.U Comune di Sarno (SA), foglio 19 part. 838 sub 5 -Corso V. Emanuele,21 piano T-I-

- 2)** *Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.*

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati pignorati per intero.

*Proceda, in caso di indivisibilità alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art. 577 c.p.c., dagli art. 720, 722, 727, e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.*

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati stimati per intero.

Secondo la divisione in lotti di cui al punto **1G**.

**-H-***Valore del bene e costi*

- 1)** *Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi della legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*

*Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n. 1, relative a:*

*diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso, abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*

*eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi, come sopra accertati, non collegati all'età de beneficiari, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione procedurale;*

*considerando lo stato di conservazione dell'immobile oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.*

### **Determinazione del VALORE dei BENI PIGNORATI.**

La determinazione del probabile valore di mercato degli immobili in questione verrà effettuato **con la "stima sintetica" e "analitica" con comparazione dei due valori ottenuti.**

#### **Stima SINTETICA-**

##### **R.1c) LOTTO 1 - LOCALE adibito ad UFFICIO -**

N.C.E.U Comune di Sarno (SA), foglio 19 part. 838 sub 4 -Corso V. Emanuele,21 piano T-1-

Il valore di un immobile può essere definito come *“il valore di mercato, e cioè il più probabile prezzo a cui potrà verificarsi lo scambio denaro-bene offerto attraverso una comparazione con i più frequenti prezzi contemporaneamente verificatesi su quel particolare mercato per beni con caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dell'immobile oggetto della stima”.*

Tra i vari metodi di stima che la disciplina estimativa propone per la

determinazione del valore degli immobili, si ritiene che rilevante importanza abbia il “metodo sintetico” essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell’immobile in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui siano stati accertati i prezzi. Gli elementi di riscontro che sono stati utilizzati sono le pubblicazioni di agenzie immobiliari, in Sarno e dintorni, quali, Consulting Immobiliare, Subito immobiliare e Idealista, in cui si sono potuti riscontrare degli immobili in vendita, simili al nostro almeno per le caratteristiche, e/o per zona. (Cfr. Alleg. I<sub>4</sub>-I<sub>5</sub>-I<sub>6</sub>)

La **SUPERFICIE COMMERCIALE** dell’immobile viene determinata al lordo dei muri esterni e dei muri divisorii interni e di metà dei muri perimetrali interni, con i balconi che vengono considerati in ragione di ¼.

Quindi la SUPERFICIE COMMERCIALE del **LOTTO 1**, come sopra definita è stata calcolata e risulta:

***Totale sup. Lorda totale rilevata: è pari a circa 70,75mq***

Inoltre analizzando:

***le caratteristiche di localizzazione urbana*** (centralità dell’immobile, attrezzature collettive, qualificazione ambiente esterno, inquinamento, parcheggio, il fabbricato è ubicato nel Comune di Sarno, al Corso Vittorio Emanuele, 21 ed è in posizione centrale);

***le caratteristiche posizionali*** (panoramicità, prospicienza, luminosità, quota rispetto al piano stradale, e dimensioni spazi coperti o scoperti rispetto all’ordinarietà);

***le caratteristiche tecnologiche*** (età dell’edificio ricordando che il fabbricato

originario in questione è stato costruito circa 150 anni fa, anche se è stato riattato circa 17 anni fa)

**le caratteristiche produttive** (possibilità dilazione nei pagamenti, suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione)

ed ancora analizzando:

**fattori intrinseci** (la superficie, l'estetica, l'esistenza di spazi condominiali, le rifiniture interne e lo stato di conservazione, grandezza dei vani in funzione all'uso, i servizi, etc.);

**fattori estrinseci** (la salubrità del luogo, l'ubicazione rispetto alle strade principali, ai servizi al centro cittadino, l'efficienza dei servizi che servono la zona, il ceto sociale prevalente che caratterizza il quartiere) del nostro immobile.

In base alle considerazioni appena svolte e a seguito dell'indagine di mercato esperita, tenuto conto di tutte le caratteristiche sopra elencate relative all'immobile, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, la scrivente ritiene che il valore medio unitario congruo dell'ufficio è pari a:

PREZZO MEDIO	€/mq	<b>950,00</b>
--------------	------	---------------

Quindi secondo la Stima SINTETICA il valore venale di mercato dell'appartamento comprensivo di balconi è:

VALORE VENALE DI MERCATO	€uro	<b>70,75mq x 950,00 € = 67.212,50 €</b>
--------------------------	------	---

**Stima ANALITICA LOTTO 1**

a) *esame dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato.* Sono quelli già esposti per la Stima SINTETICA.

determinazione del **Reddito lordo annuo (fitto)** riferito a fine anno. Esso è stato ipotizzato essendo l'immobile non in locazione. Quindi a seguito dell'indagine di mercato esperita, tenuto conto del canone di locazione del borsino di Sarno valore locativo 4,46 €/mq e tenendo conto che la superficie lorda dell'immobile è 70,75 mq avremo:

$$70,75\text{mq} \times 4,46 \text{ €/mq} = \text{€ } 316,00$$

$$R = \text{€ } 316,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 3.792,00 \text{ (fitto lordo annuo)}$$

b) *determinazione delle Spese medie annue.*

Le spese e gli oneri a carico del proprietario di fabbricati ad uso commerciale sono circa:

- spese condominiali a carico del locatore	3 %
- lavori periodici (manutenzione straordinaria, ecc.)	4 %
- sfitto e insolvibilità	2 %
- imposizioni fiscali (IRPEF, ICI)	14 %
- spese di gestione	2 %
spese medie annue incidenti sul fitto lordo sono circa il <b>25 %</b>	

$$S = R \times 0,25 = \text{€ } 3.792,00 \times 0,25 = \text{€ } 948,00$$

c) *determinazione del Beneficio fondiario (  $B_f$  ) da capitalizzare;*  
il  $B_f$  si ricava sottraendo dal reddito lordo tutte le spese e perdite che il proprietario dell'immobile deve sostenere. Quindi:

$$B_f = R - S = \text{€ } 3.792,00 - \text{€ } 948,00 = \text{€ } 2.844,00$$

a) *scelta del saggio di capitalizzazione (  $r_m$  ) e risoluzione della relativa*

formula. Il Valore capitale (  $V$  ) è dato da  $V = B_f / r_m$ . Dalla formula si evidenzia che capitalizzando il beneficio fondiario  $B_f$ , cioè dividendolo per  $r_m$ , è possibile conoscere il valore del capitale  $V$  capace di generarlo.

Occorre quindi determinare il saggio di capitalizzazione  $r_m$ . Possiamo scegliere per il comune dove è sito l'immobile e per l'uso dello stesso un saggio medio pari al **4,5 %**. Determinato in base a:

b) *eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale trovato*. Una volta determinato il valore  $V$  dell'immobile secondo il principio dell'ordinarietà, per riportare il valore alle sue reali condizioni, occorre effettuare eventuali aggiunte e/o detrazioni tenendo conto delle caratteristiche positive (segno negativo) o negative (segno positivo) concernenti 4 gruppi:

I. *Caratteristica di Localizzazione urbana* (centralità dell'immobile, attrezzature collettive, qualificazione ambiente esterno, inquinamento, parcheggio) **-0,40%**

II. *Caratteristiche posizionali* (panoramicità, prospicienza, luminosità, quota rispetto al piano stradale, e dimensioni spazi coperti o scoperti rispetto all'ordinarietà). **+0,30%**

III. *Caratteristiche tecnologiche* (età dell'edificio, grado di rifinitura interna ed esterna, livello tecnologico e di efficienza dei servizi, necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria, idoneità della struttura alle esigenze statiche) **-0,20 %**

IV. *Caratteristiche produttive* (possibilità dilazione nei pagamenti, suscettibilità

di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione) +0,20 %

Quindi il saggio **r** da utilizzare sarà dato:

$$r = r_m + \Delta r_I + \Delta r_{II} + \Delta r_{III} + \Delta r_{IV}$$

$$r = 4,50 \% - 0,40 \% + 0,30 \% - 0,20 \% + 0,20 \% = 4,4\%$$

d) Quindi:

$$V = B_f / r_m = \text{€ } 2.844,00 / 0,044 = \text{€ } 64.636,36$$

Quindi il probabile valore di mercato dell'immobile, capace di assicurare quel determinato fitto sarà pari a **€ 64.636,36**

Quindi secondo la Stima ANALITICA del bene, è:

VALORE STIMA ANALITICA	€	LOCALE adibito ad UFFICIO	€ 64.636,36
------------------------	---	---------------------------	-------------

I due valori di stima sono relativamente vicini, pertanto per tale immobile si assume un valore medio tra i due desunti dalle stime:

$$(V_a + V_s) / 2 = (\text{€ } 64.636,36 + \text{€ } 67.212,50) / 2 = \text{€ } 65.924,43$$

Quindi il valore venale di mercato del **LOTTO 1** risulta:

<b>LOTTO 1 – LOCALE adibito ad UFFICIO</b> sito in Sarno -Corso V. Emanuele, 21, p. Terra/Primo (soppalco) N.C.E.U- Fl. 19 - p.lla 838- sub. 4 cat A/10 cl.1, cons. 2,5 vani, Sup. Cat. 62mq, Rend. 813,42	
<b>VALORE VENALE DI MERCATO</b>	<b>€ 65.924,43</b>

\*\*\*\*\*

**R.1c) LOTTO 2 - LOCALE adibito ad UFFICIO -**

N.C.E.U Comune di Sarno (SA), foglio 19 part. 838 sub 5 -Corso V. Emanuele,21 piano T-1-

La **SUPERFICIE COMMERCIALE** dell'immobile viene determinata al lordo dei muri esterni e dei muri divisorii interni e di metà dei muri perimetrali interni, con i balconi che vengono considerati in ragione di ¼.

Quindi la SUPERFICIE COMMERCIALE del **LOTTO 2**, come sopra definita è stata calcolata e risulta:

**Totale superficie Lorda rilevata: è pari a circa 71,45mq**

Inoltre le caratteristiche di localizzazione urbana, **le caratteristiche posizionali le caratteristiche tecnologiche, le caratteristiche produttive, fattori estrinseci ed intrinseci sono già stati espressi per il LOTTO 1 di conseguenza si ha:**

PREZZO MEDIO	€/mq	<b>950,00</b>
--------------	------	---------------

Quindi secondo la Stima SINTETICA il valore venale di mercato dell'appartamento comprensivo di balconi è:

VALORE VENALE DI MERCATO	Euro	<b>71,45mq x 950,00 € = 67.877,50 €</b>
--------------------------	------	---

**Stima ANALITICA LOTTO 2**

e) *esame dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato.* Sono quelli già esposti per la Stima SINTETICA.

*determinazione del Reddito lordo annuo (fitto) riferito a fine anno.* Esso è stato ipotizzato essendo l'immobile non in locazione. Quindi a seguito dell'indagine di mercato esperita, tenuto conto del canone di locazione del borsino di Sarno valore

locativo 4,46 €/mq e tenendo conto che la superficie lorda dell'immobile è 71,45 mq avremo:

$$71,45\text{mq} \times 4,46 \text{ €/mq} = \text{€ } 319,00$$

$$R = \text{€ } 319,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 3.828,00 \text{ (fitto lordo annuo)}$$

f) *determinazione delle Spese medie annue.*

Le spese e gli oneri a carico del proprietario di immobili ad uso ufficio sono circa:

- spese condominiali a carico del locatore	3 %
- lavori periodici (manutenzione straordinaria, ecc.)	4 %
- sfitto e insolvibilità	2 %
- imposizioni fiscali (IRPEF, ICI)	14 %
- spese di gestione	2 %
spese medie annue incidenti sul fitto lordo sono circa il	<b>25 %</b>

$$S = R \times 0,25 = \text{€ } 3.828,00 \times 0,25 = \text{€ } 957,00$$

g) *determinazione del Beneficio fondiario ( $B_f$ ) da capitalizzare;*  
il  $B_f$  si ricava sottraendo dal reddito lordo tutte le spese e perdite che il proprietario dell'immobile deve sostenere. Quindi:

$$B_f = R - S = \text{€ } 3.828,00 - \text{€ } 957,00 = \text{€ } 2.871,00$$

Quindi il saggio di capitalizzazione  $r$  da utilizzare è pari a 4.40%, così come calcolato precedentemente per il LOTTO 1

h) Quindi:

$$V = B_f / r_m = \text{€ } 2.871,00 / 0,044 = \text{€ } 65.250,00$$

Quindi il probabile valore di mercato dell'immobile, capace di assicurare quel determinato fitto sarà pari a € **65.250,00**

Quindi secondo la Stima ANALITICA del bene, è:

VALORE STIMA ANALITICA	€	LOCALE adibito ad UFFICIO € <b>65.250,00</b>
------------------------	---	--

I due valori di stima sono relativamente vicini, pertanto per tale immobile si assume un valore medio tra i due desunti dalle stime:

$$(V_a + V_s) / 2 = (\text{€ } 65.250,00 + \text{€ } 67.877,50) / 2 = \text{€ } 66.563,75$$

Quindi il valore venale di mercato del **LOTTO 2** risulta:

<b>LOTTO 2 – LOCALE adibito ad UFFICIO</b> sito in Sarno -Corso V.Emanuele, 21 p. Terra/Primo (soppalco) N.C.E.U- Fl. 19 - p.lla 838- sub. 5 cat A/10 cl.1, cons. 2,5 vani, Sup. Cat. 62mq, Rend. 813,42		
VALORE VENALE DI MERCATO	€	<b>66.563,75</b>

*Opportune decurtazioni sul prezzo di stima degli immobili pignorati:*

• **calcolo del valore finale del LOTTO 1**

Di seguito vengono illustrate le decurtazioni sul valore finale degli immobili pignorati, quali LOTTO 1 e LOTTO 2:

- € **516,00 Sanzione per la SCIA in Sanatoria, inerente la realizzazione del vano intercomunicante dei soli due piani soppalcati, per la regolarizzazione edilizia;**
- € **73,00 quali diritti di segreteria per la presentazione della SCIA in Sanatoria;**
- € **1.200,00 Onorario tecnico abilitato, per l'elaborazione e presentazione della SCIA**

*in Sanatoria regolarizzazione edilizia : traslazione della scala LOTTO 2 e vano intercomunicante ;*

- € 1.200,00 *Onorario tecnico abilitato, per l'elaborazione e presentazione della SCIA ORDINARIA per la regolarizzazione edilizia; Ripristino dello stato dei luoghi*
- € 10.332,00 *TASI + TARI importo dovuto Comune di Sarno (Ufficio Tributario);*
- € 2.500,00 *Costo per le opere edilizie a farsi, per la chiusura del vano porta intercomunicante, dei piani soppalcati, con ripristino dello stato dei luoghi per rendere piu vendibili i due lotti.*
- € 15.821,00 **TOTALE**

Di conseguenza, la scrivente ha ritenuto suddividere le decurtazioni al 50%, in quanto le cause di tali decurtazioni interessano entrambi gli immobili pignorati e quindi si ha:

€ 15.821,00 : 2 = € 7.910,50 *(aliquota della decurtazione pari al 50% del totale complessivo)*

Quindi il valore finale del **LOTTO 1**

€ 65.924,43 - € 7.910,50 = € 58.031,93

E il valore finale del **LOTTO 2**

€ 66.563,75 - € 7.910,50 = € 58.653,25

*Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandole singolarmente il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi, il valore d'uso dell'edificio.*

Per gli immobili pignorati, non ci sono costruzioni abusive e di conseguenza non ci sono spese e/o sanzioni per l'aggiudicatario.

- 2)** *Qualora gli immobili siano stati pignorati pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss cpc in caso si dovrebbe procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

Gli immobili della presente relazione sono stati pignorati per intero.

*Allegghi alla relazione:*

- *Documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese)*
- *La planimetria dello stato dei luoghi oltre tutta la documentazione catastale di cui sopra, copia del permesso a costruire, della concessione edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.*

\*\*\*\*\*

#### **4. Conclusioni con riepilogo dei dati essenziali**

##### **Descrizione sommaria del bene pignorato:**

##### **LOTTO 1 - LOCALE adibito ad UFFICIO -**

N.C.E.U Comune di Sarno (SA), foglio 19 part. 838 sub 4 -Corso V. Emanuele,21 piano T-1-

L'immobile, oggetto della presente relazione, fa parte di un ex opificio industriale

“BUCHY e STRANGMAN”, ubicato al Corso Vittorio Emanuele n.21.

La parte dell'ex opificio industriale interessata è costituita da un ex magazzino,

ubicato al piano terra, ristrutturato e adibito funzionalmente a n° 8 locali adibiti

ad uffici e studi privati con annessi servizi. Per accedere al locale oggetto di

pignoramento, quale LOTTO 1, si deve attraversare un ingresso carrabile dal

Corso Vittorio Emanuele, 21, quale unico accesso ai magazzini, riattati ad uffici,

dell'ex opificio industriale tessile “BUCHY e STRANGMAN” ubicato in Sarno.

Oltrepassato questo ingresso carrabile per raggiungere il LOTTO 1 si accede da

un portoncino di ingresso che immette in un disimpegno comune, che conduce

fino alla porta blindata dell'ufficio in questione. (cfr. Alleg. fotoB 1-7)

L'immobile censito al N.C.E.U. al fl.19, p.lla 838, sub 4, quale LOTTO 1, risulta costituito da un unico ambiente, disposto su due livelli, di cui il piano terra è adibito ad ufficio con annesso WC e il piano primo soppalcato è adibito ad archivio-deposito, con affaccio diretto sul vano ufficio sottostante e collegato attraverso una scala interna in ferro. (cfr. Alleg.B1 foto 5-15) L'ufficio presenta lungo il lato posto ad Est, due ampie finestre con infissi in legno, che illuminano sufficientemente, un unico ambiente disposto su due livelli. La parte interna della parete, dove insistono le due finestre vetrate, presenta delle evidenti macchie di efflorescenze, dovute ad eventuali infiltrazioni di acqua piovana, versando in condizioni di manutenzione molto precarie. (cfr. Alleg.B1 foto 9)

Infatti, per tale criticità, avrebbe bisogno di interventi manutentivi urgenti e specifici. L'intero locale identificato nella presente relazione come LOTTO 1, risulta pavimentato, intonacato e tinteggiato con effetto calce antica. E' presente un servizio igienico, sul lato a Ovest dell'ufficio, e risulta completo di bussola interna, pavimenti rivestimenti e relativi pezzi igienici con impianto elettrico e idrosanitario (cfr. Alleg.B1 foto8). Infine la scala in ferro, unico collegamento verticale tra il piano terraneo e il piano soppalco, completa l'ufficio che stiamo descrivendo ed è dislocata sul lato a Ovest. (cfr. Alleg.B1 foto 7-12)

Si precisa che il locale appena descritto identificato, quale LOTTO 1, risulta confinante e, attualmente comunicante mediante un vano porta, con il soppalco del LOTTO 2, ufficio con soppalco, anch'esso oggetto di pignoramento.

La superficie commerciale e le dimensioni del **LOTTO 1**, ovvero del locale adibito ad ufficio sono:

*Totale sup. netta rilevata è pari a circa = 61,15 mq.*

*Totale sup. Lorda rilevata 52,25 mq (piano terra) + 18,50 mq (soppalco) = 70,75mq*

**Dati catastali LOTTO 1**

**LOTTO 1 - LOCALE adibito ad UFFICIO -**

-L'unità immobiliare è individuata presso l'Ufficio del Territorio di Salerno, Sezione fabbricati, Comune di Sarno, Corso Vittorio Emanuele, 21 -piano T-1-.

Foglio	part.	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superf.	Rendita
19	838	4	A/10;	1	2,5 vani	60 mq	€ 813,42

intestato a:

**OMISSIS** - proprietà 1000/1000.

(Cfr. Allegato C<sub>1</sub>)

**Possiamo affermare che i dati catastali sopra riportati corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento del 04.11.2022 hanno sempre identificato gli immobili oggetto del nostro pignoramento.**

**-I CONFINANTI-**

**LOTTO 1 - LOCALE adibito ad UFFICIO -**

N.C.E.U Comune di Sarno (SA), foglio 19 part. 838 sub 4 Corso V.Emanuele,21 piano T-1.

confina a:

- *NORD - con part. 838 sub 3*
- *EST - con part. 85 (corte interna)*

• SUD - con part. 838 sub 5

• OVEST- con part. 838 sub 1 (disimpegno comune)

**LOTTO 1 - LOCALE adibito ad UFFICIO -**

**Difformità catastali -LOTTO 1-**

N.C.E.U Comune di Sarno (SA), foglio 19 part. 838 sub 4 -Corso V. Emanuele,21 piano T-1-

Per l'immobile pignorato, identificato al foglio 19 part. 838 sub 4, esiste la relativa scheda catastale. (cfr.Alleg.D1).

La pianta del locale terraneo adibito ad ufficio reperita presso l'Agenzia del Territorio, Catasto dei Fabbricati (cfr.Alleg.D1), è stata confrontata con la planimetria, del rilievo dello stato dei luoghi, redatta dalla scrivente nel sopralluogo del 20.06.2023 (cfr.Alleg. E1) ed **è stata riscontrata una lieve difformità catastale**. **Precisamente, è stata realizzata un'apertura di un vano porta (bussola interna) che mette in comunicazione il piano soppalco del locale adibito ad ufficio e oggetto della presente descrizione, quale LOTTO 1, con il piano soppalco del locale adibito ad ufficio quale LOTTO 2, anch'esso confinante con lo stesso, nonché oggetto di pignoramento.**

**Di conseguenza per l'immobile sopra citato esiste la relativa scheda catastale(cfr.Alleg.D1) e risulta non conforme, a quanto riscontrato nel sopralluogo effettuato il 20.06.2023. La difformità sopra descritta è indicata con un riquadro rosso nell'allegato (cfr. Allegato E1)**

**Stato di possesso del bene: -LOTTO 1****LOTTO 1 - LOCALE adibito ad UFFICIO –**

N.C.E.U Comune di Sarno (SA), foglio 19 part. 838 sub 4 -Corso V. Emanuele, 21 piano T-1-

**Il locale adibito ad ufficio, oggetto del nostro pignoramento è libero, così come constatato nel primo accesso del 20/06/2023.**

\*\*\*\*\*

**Descrizione sommaria del bene pignorato:****LOTTO 2 - LOCALE adibito ad UFFICIO -**

N.C.E.U Comune di Sarno (SA), foglio 19 part. 838 sub 5 -Corso V. Emanuele, 21 piano T-1-

L'immobile, oggetto della presente relazione, anch'esso fa parte dell' ex opificio industriale "BUCHY e STRANGMAN", ubicato al Corso Vittorio Emanuele n.21. Anche il LOTTO 2 è parte dell'ex opificio industriale ristrutturato e funzionalmente costituito da n° 8 locali adibiti ad uffici e studi privati con annessi servizi. Per accedere al locale oggetto di pignoramento, quale LOTTO 2, si deve attraversare sempre l'ingresso carrabile dal Corso Vittorio Emanuele, 21, quale unico accesso ai magazzini, riattati ad uffici. Oltrepassato questo ingresso carrabile per raggiungere il LOTTO 2 si accede da un portoncino di ingresso che immette in un disimpegno comune, che conduce fino alla porta blindata dell'ufficio in questione. (cfr. Alleg. fotoB<sub>2</sub> 01)

L'immobile censito al N.C.E.U. al fl.19, p.lla 838, sub 5, quale LOTTO 2, risulta costituito da un unico ambiente, disposto su due livelli, di cui il piano terra è adibito ad ufficio con annesso WC e il piano primo soppalco è adibito ad

archivio-deposito, con affaccio diretto sul vano ufficio sottostante e collegato attraverso una scala interna in ferro. Quest'ultimo, presenta lungo il lato posto ad Est, due ampie finestre con infissi in legno, che illuminano sufficientemente, i due ambienti disposti su due livelli. Le rifiniture interne del locale, quali pavimenti, rivestimenti, bussole e tinteggiatura con effetto calce antica, sono buoni, ad eccezione, sia della parte interna della parete finestrata posta ad EST, dove sono presenti delle evidenti macchie di efflorescenze, dovute ad eventuali infiltrazioni di acqua piovana provenienti dall'esterno, sia degli infissi in legno vetrati, che versano in cattive condizioni di manutenzione, mentre lo stato di manutenzione degli impianti idrico ed elettrico è buono. (cfr. Alleg. B2 foto 01-13).

E' presente l'unico servizio igienico dislocato sul lato a Ovest, lo stesso risulta completo di bussola interna, pavimenti rivestimenti e relativi pezzi igienici con impianto elettrico e idrosanitario, mentre la scala in ferro, unico collegamento verticale tra il piano terraneo e il piano soppalco, è dislocata sul lato a Ovest.

Il LOTTO 2, sopra descritto, risulta confinante e comunicante con un vano porta, lungo il lato NORD, con il LOTTO 1, locale adibito ad ufficio con soppalco, anch'esso oggetto di pignoramento.

**La superficie commerciale e le dimensioni del LOTTO 2, ovvero del locale adibito ad ufficio sono:**

***Totale sup. netta rilevata è pari a circa = 60,90 mq.***

***Totale sup. lorda rilevata 53,00 mq (piano terra) + 18,45 mq (soppalco) = 71,45 mq***

**Dati catastali LOTTO 2**

**LOTTO 2 - LOCALE adibito ad UFFICIO -**

-L'unità immobiliare è individuata presso l'Ufficio del Territorio di Salerno, Sezione fabbricati, Comune di Sarno, Corso Vittorio Emanuele, 21 -piano T-1-

Foglio	part.	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superf.	Rendita
19	838	5	A/10;	1	2,5 vani	62 mq	€ 813,42

intestato a:

**OMISSIS** - proprietà 1000/1000.

(Cfr. Allegato C<sub>2</sub>)

**Possiamo affermare che i dati catastali sopra riportati corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento del 04.11.2022 hanno sempre identificato gli immobili oggetto del nostro pignoramento.**

**I CONFINANTI**

**LOTTO 2 - LOCALE adibito ad UFFICIO -**

N.C.E.U Comune di Sarno (SA), foglio 19 part. 838 sub 5 Corso V. Emanuele, 21 piano T-1.

**confina a:**

- *NORD* - con part.lla 838 sub 4
- *EST* - con part.lla 85 (corte interna)
- *SUD* - con part.lla 839
- *OVEST*- con part.lla 838 sub 1 (disimpegno comune)

**Difformità catastali -LOTTO 2**

N.C.E.U Comune di Sarno (SA), foglio 19 part. 838 sub 5 -Corso V. Emanuele,21 piano T-1-

Per l'immobile pignorato, identificato al foglio 19 part. 838 sub 5, esiste la relativa scheda catastale. (cfr. Alleg. D<sub>2</sub>).

La pianta del locale terraneo adibito ad ufficio reperita presso l'Agenzia del Territorio, Catasto dei Fabbricati (cfr. Alleg. D<sub>2</sub>), è stata confrontata con la planimetria, del rilievo dello stato dei luoghi, redatta dalla scrivente nel sopralluogo del 20.06.2023 (cfr. Alleg. E<sub>2</sub>) ed è **stata riscontrata una lieve difformità catastale. Precisamente, è stata realizzata un'apertura di un vano porta (bussola interna) che mette in comunicazione il piano soppalco del locale adibito ad ufficio e oggetto della presente descrizione, quale LOTTO 2, con il piano soppalco del locale adibito ad ufficio quale LOTTO 1, anch'esso confinante con lo stesso, nonché oggetto di pignoramento.**

Di conseguenza per l'immobile sopra citato esiste la relativa scheda catastale (cfr. Alleg. D<sub>2</sub>) e risulta non conforme a quanto riscontrato nel sopralluogo effettuato il 20.06.2023. (La difformità sopra descritta è indicata con un riquadro rosso nell'allegato (cfr. Allegato E<sub>2</sub>))

**Stato di possesso del bene: -LOTTO 2****LOTTO 2 - LOCALE adibito ad UFFICIO -**

N.C.E.U Comune di Sarno (SA), foglio 19 part. 838 sub 5 -Corso V. Emanuele,21 piano T-1-

**Il locale adibito ad ufficio, oggetto del nostro pignoramento è libero, così come constatato nel primo accesso del 20.06.2023.**

**Legittimità urbanistica e situazione amministrativa:**

Per gli Immobili pignorati in Sarno ubicati al Corso V. Emanuele, 21, sono state prodotte la seguente autorizzazioni:

**Parere della Soprintendenza BAAAAS di Salerno prot. n. 12286/2002** (cfr. Alleg.F2)

**Permesso a Costruire n.1165 del 21.11.2006** (cfr. Allegato F1)

I grafici relativi agli immobili pignorati, allegati al Permesso di Costruire n.1165 del 21.11.2006 reperiti presso l'ufficio SUE del Comune di Sarno, non corrispondono perfettamente ai grafici redatti dalla scrivente nel sopralluogo del 20 giugno 2023.

**Quindi possiamo confermare, che gli immobili pignorati, quali beni censiti al foglio 19 part. 838 sub 4 e sub 5, in Sarno al Corso Vittorio Emanuele, 21, presentano lievi irregolarità edilizie e non urbanistiche.**

**Pertanto si esplicita quanto segue:**

La planimetria, quale tavola unica di progetto, dei locali terranei adibiti ad ufficio, allegata al Permesso di Costruire n°1165 del 21.11.2006, reperita presso l'ufficio SUE del Comune di Sarno (cfr. Alleg. E'), è stata confrontata con la planimetria, del rilievo dello stato dei luoghi, di entrambi i locali terranei, adibiti ad ufficio, redatta dalla scrivente nel sopralluogo del 20.06.2023 (cfr. Allegato E1-E2).

**Dal confronto è stata riscontrata una lieve difformità edilizia che consiste nell' apertura di un vano porta (bussola interna) che mette in comunicazione il piano soppalco del locale ufficio, quale LOTTO 1, con il piano soppalco del locale adibito ad ufficio quale LOTTO 2, in quanto entrambi sono**

confinanti, lungo il lato Nord.

Per quanto riguarda il solo LOTTO 2 è stata riscontrata un'ulteriore lieve difformità nella diversa posizione della scala interna; quest'ultima è stata traslata e inclusa all'interno del locale adibito ad ufficio del LOTTO 2.

Per comprendere meglio quanto sopra esposto si rimanda al confronto della planimetria unica di progetto reperita al Comune di Sarno (cfr. Alleg. E' vedi riquadro rosso) e la planimetria del LOTTO 2 redatta dalla scrivente (cfr. Alleg. E2).

Per l'apertura del vano che ha messo in comunicazione i due lotti al piano soppalcato, e la traslazione della scala interna per il solo LOTTO 2 non è stata riscontrata alcuna richiesta di autorizzazione edilizia, Concessione e/o Scia all'ufficio preposto del Comune di Sarno. Quindi, per regolarizzare urbanisticamente i due immobili pignorati, bisogna presentare all'ente preposto,

una SCIA in SANATORIA ai sensi dell'art.37 comma 4 del DPR 380-01 e s.m.i., che vada a regolarizzare la traslazione della scala per il solo LOTTO 2,

nonché l'apertura del vano porta che ha messo in comunicazione i soli piani soppalcati dei due LOTTI 1 e 2, in quanto nella fattispecie, l'intervento realizzato risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, ma non autorizzato.

Inoltre, una seconda SCIA ORDINARIA, per autorizzare il ripristino dello stato dei luoghi, cioè la chiusura del vano porta intercomunicante, per rendere indipendenti il LOTTO 1 e il LOTTO 2, così come predisposto, dalla scrivente, nella formazione dei lotti e per rendere questi più facilmente vendibili.

**-Indichi la destinazione d'uso e compatibilità**

La destinazione d'uso dei due immobili pignorati al Corso Vittorio Emanuele,21 è di Uffici e Studi Privati, ed è compatibile con quella individuata dallo strumento urbanistico, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo. Per i due immobili pignorati c'è conformità con quella censita in catasto.

Sul fabbricato che comprende entrambi gli immobili pignorati, quali LOTTO 1 e LOTTO 2, insiste il vincolo storico, artistico, architettonico, paesaggistico, archeologico, ai sensi del Decreto Legislativo n° 42 del 22/01/2004 e s.m.i., quale "Archeologia Industriale", sotto la competenza della soprintendenza BAAAS di Salerno, in quanto facenti parte dell'ex opificio industriale "BUCHY e STRANGMAN", risalente al 1870 e ubicato al Corso Vittorio Emanuele n.21 in Sarno (SA). Lo stesso, ricade in una **ZONA di "Archeologia Industriale", con vincolo storico-artistico,** del PUC del Comune di Sarno vigente.

**Valore assegnato ai beni pignorati**

Tutti i beni pignorati sono stati valutati confrontando due valori di stima: STIMA SINTETICA e STIMA ANALITICA e facendo una media tra i due valori. Tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni analizzati ampiamente nella domanda **-H-** di questa relazione si è giunti a ritenere congruo un prezzo medio pari a:

**LOTTO 1 - LOCALE adibito ad UFFICIO –**

N.C.E.U Comune di Sarno (SA), foglio 19 part. 838 sub 4 -Corso V. Emanuele,21 piano T-1-

**Il prezzo base di vendita del LOTTO 1, è pari a circa € 65.924,43**

**dico (Euro sessantacinquemilanovecentoventiquattro/43).**

**LOTTO 2 - LOCALE adibito ad UFFICIO –**

N.C.E.U Comune di Sarno (SA), foglio 19 part. 838 sub 5 -Corso V. Emanuele,21 piano T-1-

**Il prezzo base di vendita del LOTTO 2, è pari a circa € 66.563,75**

**dico (Euro sessantaseimilacinquecentosessantatre/75).**

\*\*\*\*\*

**Valore finale dei beni pignorati**

Di seguito vengono illustrate le decurtazioni sul valore finale degli immobili pignorati, quali

LOTTO 1 e LOTTO 2:

- **€ 516,00 Sanzione per la SCIA in Sanatoria, inerente la realizzazione del vano intercomunicante dei soli due piani soppalcati, per la regolarizzazione edilizia;**
- **€ 73,00 quali diritti di segreteria per la presentazione della SCIA in Sanatoria;**
- **€ 1.200,00 Onorario tecnico abilitato, per l'elaborazione e presentazione della SCIA in Sanatoria regolarizzazione edilizia : traslazione della scala LOTTO 2 e vano intercomunicante ;**
- **€ 1.200,00 Onorario tecnico abilitato, per l'elaborazione e presentazione della SCIA ORDINARIA per la regolarizzazione edilizia; Ripristino dello stato dei luoghi**
- **€ 10.332,00 TASI + TARI importo dovuto Comune di Sarno (Ufficio Tributario);**
- **€ 2.500,00 Costo per le opere edilizie a farsi, per la chiusura del vano porta intercomunicante, dei piani soppalcati, con ripristino dello stato dei luoghi per rendere piu**

- € 15.821,00 TOTALE

La scrivente ha ritenuto suddividere le decurtazioni al 50%, in quanto le cause di tali decurtazioni interessano entrambi gli immobili pignorati e quindi si ha:

$$€ 15.821,00 : 2 = € 7.910,50 \text{ (aliquota della decurtazione pari al 50\% del totale complessivo)}$$

Quindi il **valore finale** del **LOTTO 1**

$$€ 65.924,43 - € 7.910,50 = € 58.031,93$$

E il **valore finale** del **LOTTO 2**

$$€ 66.563,75 - € 7.910,50 = € 58.653,25$$

**Attestato di Certificazione Energetica:**

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano privi di Attestazione Prestazione Energetica -A.P.E.-

**Trascrizioni ed iscrizioni risultanti dai registri immobiliari:**

**Allego alla presente il certificato ipotecario agli atti**, dove sono elencate l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative dei beni pignorati a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico. (cfr. Allegato M).

**Inoltre, ho effettuato una ispezione ipotecaria degli immobili, nel periodo scoperto dalla relazione notarile, e precisamente dal 04.11.2022 al 05.01.2024, e non è risultata nessuna altra formalità pregiudizievole riguardo gli immobili oggetto di pignoramento** (cfr. Allegato L)

**Altre informazioni per l'acquirente:**

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Attività Tributarie (Settore 4) del Comune di Sarno risulta che per la società **OMISSIS**, proprietaria dei due immobili pignorati, risultano dovuti degli importi a debito distinti per imposta come di seguito specificati:

**IMU**

**Anno Importi complessivi dovuti, relativi sia al LOTTO 1 e sia LOTTO 2**

2017	€ 1.380,00	Avviso di accertamento IMU n. 11611 e TASI n. 168;
2018	€ 1.480,00	Avviso di accertamento IMU n. 19728 e TASI n. 5166;
2019	€ 1.039,00	Solo imposta avviso non ancora elaborato;
2020	€ 1.353,00	Solo imposta avviso non ancora elaborato;
2021	€ 1.353,00	Solo imposta avviso non ancora elaborato;
2022	€ 1.353,00	Solo imposta avviso non ancora elaborato;
2023	€ 1.353,00	Solo imposta avviso non ancora elaborato;

**TOTALE** \_\_\_\_\_ **€ 9.311,00**

**Imposta TASI**

**Anno Importi complessivi dovuti, relativi sia al LOTTO 1 e sia LOTTO 2**

2017	€ 366,00	Avviso di accertamento IMU n. 11611 e TASI n. 168;
2018	€ 382,00	Avviso di accertamento IMU n. 19728 e TASI n. 5166;
2019	€ 273,00	Solo imposta avviso non ancora elaborato;

**TOTALE** \_\_\_\_\_ **€ 1.021,00**

**TOTALE COMPLESSIVO IMU + TASI dovuto € 10.332,00**

Si fa presente che l'ufficio Attività Tributarie (Settore 4), del Comune di Sarno, non ha potuto stralciare il debito residuo relativo ai singoli immobili pignorati, essendo i pagamenti imputati alla complessiva consistenza immobiliare della società **OMISSIS**. Inoltre, gli importi dovranno essere maggiorati delle sanzioni e degli interessi maturati fino alla data del pagamento. (Cfr. Allegato G)

\*\*\*\*\*

Si allegano direttamente alla presente relazione gli allegati elencati nell'INDICE compreso la documentazione fotografica. Inoltre, si allega alla presente, la "Relazione per ASTA Pubblica" dove è stata omessa l'indicazione del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelarne l'identità nonché eventuali, soggetti terzi, non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso (*in conformità alla prescrizione del Garante per la Protezione dei dati personali pubblicata sulla G.U del 25 febbraio 2008*).

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, avendo assolto il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, che si compone di **n.53** pagine intere fino a questo punto e considerando anche gli allegati, fino alla fine, escludendo la parcella professionale e la nota spese, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Sarno, 15.02.2024

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**  
(arch. Carmela Esposito)

Foto



Foto n.01 Vista dell'immobile ex magazzino dell'opificio industriale prospettante su viale di accesso interno



Foto n.02 Vista dell'ingresso dal viale di accesso interno



Foto n.03 Vista particolare dell'ingresso dal viale di accesso interno



**Foto n.01** Vista della prima parte del disimpegno interno dal portoncino di ingresso



**Foto n.02** Vista della seconda parte del disimpegno interno



**Foto n.03** Vista della seconda parte del disimpegno interno



**Foto n.04** Vista della terza parte del disimpegno interno



Foto n.05 Vista della porta di ingresso al locale adibito a ufficio quale LOTTO 1



Foto n.06 Vista della porta di ingresso al locale dall'interno



Foto n.07 Vista della scala interna in ferro che collega il piano terra con il primo soppalco



Foto n.08 Vista dell'antibagno e bagno di servizio



Foto n.09 Vista del locale pignorato, lato EST, con parte di parete fatiscente e le due ampie finestre



Foto n.10 Vista della scala interna in ferro che collega il piano terra con il primo soppalco



Foto n.11 Vista dello smonto della scala sul piano primo soppalco.



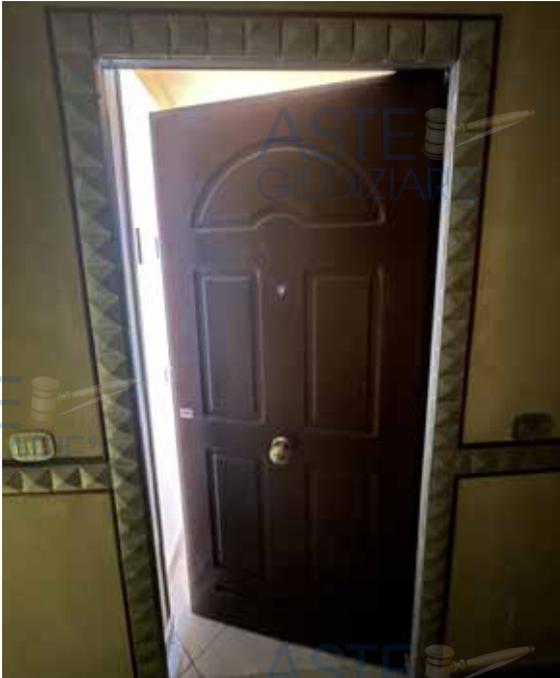
Foto n.12 Vista del piano soppalcato



Foto n.13 Vista del Piano Soppalcato



Foto n.14 Vista Piano soppalcato LOTTO 1 vano porta comunicante con il piano soppalcato LOTTO 2



**Foto n.15** Vista della porta di ingresso al locale adibito a ufficio quale LOTTO 2



**Foto n.16** Vista della porta di ingresso al locale dall'interno



**Foto n.17** Vista del bagno di servizio



**Foto n.01** Vista del piccolo locale deposito/ripostiglio



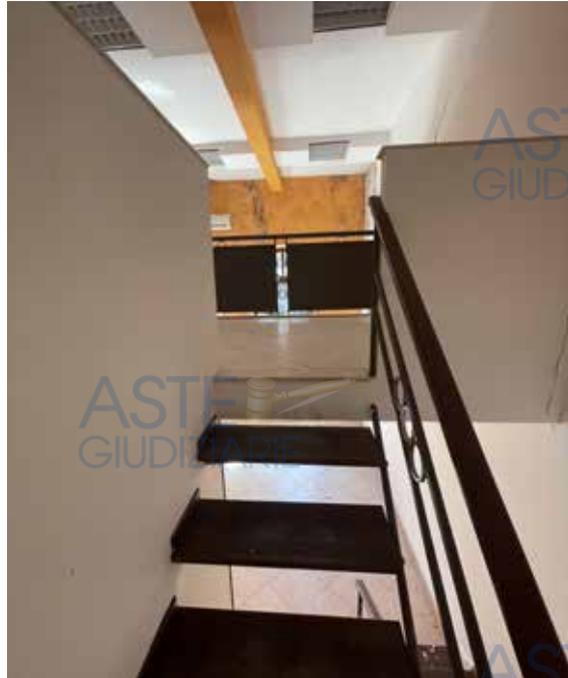
Foto n.18 Vista del locale pignorato, lato EST, con parte di parete fatiscente e le due ampie finestre



Foto n.02 Vista del piano soppalcato



**Foto n.19** Vista della scala interna in ferro che collega il piano terra con il primo soppalcato



**Foto n.03** Vista dello smonto della scala sul piano primo soppalcato



**Foto n.20** Vista del Piano Soppalcato



**Foto n.21** Vista del Piano Soppalcato



Foto n.22 Vista del Piano Soppalcato con affaccio sull'ambiente sottostante



Foto n.04 Vista particolare della parete fatiscente lato EST



Foto n.05 Vista particolare della parete fatiscente lato EST