

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

PRIMA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RG. n°246/2013

G.E. DOTT. LUIGI BOBBIO

PARTI NEL PROCEDIMENTO

Creditore: Omissis

Procuratore: Omissis

Debitore:

RELAZIONE DI STIMA DI IMMOBILI

Il Tecnico

Dott. Ing. Sabato Cuozzo



Ing. Sabato Cuozzo

C.so G. Garibaldi, 193 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuozzo2@ordinqsa.it

In adempimento all'incarico di *esperto nella stima di immobili*, conferitogli dall'Ecc.mo dr. **Luigi Bobbio** per la procedura esecutiva iscritta al Ruolo Generale n°246/2013 del Tribunale di Nocera Inferiore (Sa) – Prima sezione civile tra:

- *Omissis (parte procedente)*;
- contro
- *Omissis (parte debitrice)*;

il sottoscritto **ing. Sabato Cuzzo**, con domicilio professionale in Baronissi(Sa) alla via Corte n.14, rubricato all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al numero 6158 ed iscritto nell'Albo dei Periti e dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Nocera Inferiore (Sa), riferisce su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti posti nel conferimento di incarico, attraverso la seguente *relazione di stima*.

INDICE DEI PARAGRAFI

PREMESSE.....	4
OPERAZIONI PERITALI	5
RISPOSTE AI QUESITI.....	11
<i>Quesito A: Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc.....</i>	<i>11</i>
<i>Quesito B: Identificazione e descrizione attuale dei beni.....</i>	<i>15</i>
<i>Quesito C: Stato di possesso</i>	<i>36</i>
<i>Quesito D: Esistenza di formalità, vincoli o oneri</i>	<i>49</i>
<i>Quesito E: Regolarità edilizia ed urbanistica</i>	<i>54</i>
<i>Quesito F: Attestazione di Prestazione Energetica.....</i>	<i>66</i>
<i>Quesito G: Formazione dei lotti</i>	<i>68</i>
<i>Quesito H: Valore del bene e costi.....</i>	<i>71</i>
DESCRIZIONE FINALE SINTETICA DEL COMPENDIO PIGNORATO	88

☞☞☞

PREMESSE

Per effetto della **nomina adesperto nella stima di immobili**, il sottoscritto ingegnere, nell'udienza del 31 gennaio 2018, previo giuramento di rito, otteneva il mandato di rispondere ai quesiti di cui al conferimento di incarico

(Cfr. allegato 1):

☞☞☞

OPERAZIONI PERITALI

In data **06/03/2018** si dava inizio alle operazioni peritali come da relativo verbale, trasmesso in allegato alla produzione peritale (Cfr. allegato 2), nel corpo del quale testualmente si legge:

“Il giorno 6 del mese di marzo dell'anno 2018 alle ore 9:30. presso i luoghi di causa siti in Sarno (Sa), alla via Provinciale Sarno-Striano civ. 75., previa comunicazione trasmessa dapprima a mezzo raccomandata 1 e successivamente previo intesa con la parte esecutata, risultano presenti oltre al sottoscritto ing. Sabato Cuzzo, esperto nella stima di immobili per la procedura esecutiva in epigrafe, giusto conferimento di incarico del 6 febbraio 2018 per dott. Luigi Bobbio del Tribunale di Nocera Inferiore (Sa), ed il proprio collaboratore (Omissis), i sigg.ri:

- *Avv. Omissis (custode giudiziario);*
- *Ing. Omissis (collaboratore dell'esperto);*
- *Sig Omissis (Parte esecutata, identificato a mezzo C.I. n. rilasciata dal in data*

;

- *Avv. Omissis (legale di fiducia della parte esecutata).*

Alla presenza costante della parte, lo scrivente effettuava dettagliato rilievo metrico del cespite coinvolto nella procedura esecutiva ed estraeva report fotografico dello stesso. L'accesso al compendio coinvolto nel giudizio, distinto in :

Ing. Sabato Cuzzo

C.so G. Garibaldi, 193 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it

- Catasto Fabbricati del Comune di Sarno .al Fg. 23, P.lle 1032 sub.no/i 2, 3, 4;

- Catasto Fabbricati del Comune di Sarno .. al Fg...20 P.lle/e 3497.sub.no/i 1, 2, 4, 5, 6;

veniva garantito dalsig. **Omissis**.sopra costituito.

A valle delle sopracitate attività., lo scrivente sospende le operazioni peritali e le riprenderà per l'ispezione degli immobili non visitati al giorno lunedì 12 marzo 2018 alle ore 9:30.

Alle ore10:35, l'avv. **Omissis** si allontana dai luoghi di causa.

Alle ore 11:30 il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.”.

○

In data **12/03/2018** si dava prosiegua alle operazioni peritali come da relativo verbale, trasmesso in allegato alla produzione peritale (Cfr. allegato 2), nel corpo del quale testualmente si legge:

Il giorno 12 del mese di marzo dell'anno 2018 alle ore 9:30. presso i luoghi di causa siti in Sarno (Sa), alla via Provinciale Sarno-Striano civ. 75., previa intesa del 6 marzo 2018 a mezzo verbale di inizio delle operazioni peritali, risultano presenti sui luoghi di causa, oltre al sottoscritto ing. Sabato Cuozzo, esperto nella stima di immobili per la procedura esecutiva in epigrafe, i sigg.ri:

- Avv. **Omissis** (custode giudiziario);

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Sabato Cuozzo

C.so G. Garibaldi, 193 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuozzo2@ordinqsa.it

- Ing. **Omissis** (collaboratore dell'esperto);
- Sig. **Omissis** (Parte eseguita)

Alla presenza costante della parte, lo scrivente ispezionava nuovamente la struttura ricettiva sita in via Provinciale Sarno – Striano e parte degli immobili distinti in Catasto terreni. A valle delle sopracitate attività, lo scrivente sospende le operazioni peritali con la riserva di riprenderle nei prossimi giorni, a mezzo comunicazione per le vie brevi alle parti, e che le parti fissano per il 16 marzo alle ore 11:30.

Alle ore 11:00 il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

○

In data **20/03/2018** si dava nuovo prosieguo alle operazioni peritali, (dopo che in occasione del 16 marzo 2018 alle ore 11:30, lo scrivente unitamente al custode giudiziario, recatosi presso i luoghi di causa, non rinveniva la presenza né dell'esecutato, né di un suo delegato) come da relativo verbale, trasmesso in allegato alla produzione peritale (Cfr. allegato 2), nel corpo del quale testualmente si legge:

Il giorno 20 del mese di marzo dell'anno 2018 alle ore 15:30. presso i luoghi di causa siti in Sarno (Sa), alla via G. Nunziante, risultano presenti, oltre al sottoscritto ing. Sabato Cuzzo, esperto nella procedura esecutiva in epigrafe, i sigg.ri:

- Avv. **Omissis** (custode giudiziario);
- Sig **Omissis** (Parte eseguita);

Ing. Sabato Cuzzo

C.so G. Garibaldi, 193 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it

Alla presenza costante della parte, lo scrivente ispezionava i locali al piano terra di via Nunziante e distinti in Catasto Fabbricati al Fg 20 p.lla 3497 sub.ni 1 -2 -4 -6. Nella suddetta circostanza lo scrivente ispezionava nuovamente i suddetti immobili e validava le consistenze metriche degli immobili sopraindicati, nonché estraeva report fotografico degli stessi. A valle delle sopracitate attività, lo scrivente, per via di causa meteo avverse, posticipava le attività di rilievo topografico (opportunamente autorizzate in data 19 marzo 2018) nei giorni a seguire, esonerando i presenti, lo scrivente ad inviare comunicazione formale.

Alle ore 16.55 il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

In data **23/03/2018** si dava chiusura alle operazioni peritali, come da relativo verbale, trasmesso in allegato alla produzione peritale (Cfr. allegato 2), nel corpo del quale testualmente si legge:

“Il giorno 23 del mese di marzo dell’anno 2018 alle ore 9:00 presso i luoghi di causa siti in Sarno (Sa) alla via Provinciale Sarno-Striano civ. 75, previa intesa sottoscritta con la parte eseguita nel verbale del 20 marzo 2018, risultano presenti oltre al sottoscritto ing. Sabato Cuozzo, esperto nella stima di immobili per la procedura esecutiva in epigrafe, ed il proprio collaboratore (geom. Emiliano Romano - topografo), il sig.:

- **Omissis** (parte eseguita).

Ing. Sabato Cuozzo

C.so G. Garibaldi, 193 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuozzo2@ordinqsa.it

Alla presenza costante della parte, lo scrivente, giusta autorizzazione del 19 marzo 2018, effettuava rilievo topografico dei lotti siti in via Provinciale Sarno-Striano e coinvolti nella procedura esecutiva.

A valle delle sopracitate attività, lo scrivente chiude le operazioni peritali, con la riserva di riprenderle, nell'ipotesi in cui se ne palesasse l'esigenza, a mezzo di idonea comunicazione certificata o posta raccomandata, trasmessa alle parti in causa.

Alle ore 12:40 il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto”.

○

In data **03/04/2018** si dava prosieguo e chiusura definitiva alle operazioni peritali, giacchè a valle di attività di tavolo si palesava la necessità di effettuare un'integrazione del rilievo topografico; come da relativo verbale, trasmesso in allegato alla produzione peritale (Cfr. allegato 2), nel corpo del quale testualmente si legge:

il giorno 3 del mese di aprile dell'anno 2018 alle ore 11:00 presso i luoghi di causa siti in via Provinciale Sarno –Striano civ. 75, previa intesa per le vie brevi con la parte esecutata, risultano preenti oltre al sottoscritto ing. Sabato Cuzzo, esperto nella stima di immobili per la procedura in epigrafe, il geom. **Omissis** (topografo), in qualità di ausiliario dello scrivente. Nella suddetta circostanza, il C.T.U. ravvisata l'esigenza di integrare il rilievo topografico, per via delle discrasie rinvenute a seguito delle attività di tavolo, giusto rilievo topografico del 23 marzo 2018; si recava in via Beveraturo – Sarno (Sa), dalla quale in posizione Sud, si identifica ulteriore accesso ad alcuni dei locali terranei oggetto della presente procedura esecutiva. A valle

Ing. Sabato Cuzzo

C.so G. Garibaldi, 193 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it

delle suddette attività di rilievo lo scrivente chiude definitivamente le attività peritali. Alle ore 13:30 il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.”

☞☞☞

RISPOSTE AI QUESITI

➤ **Quesito A: Verifica della completezza di documenti di cui all'art.**

567 cpc

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione;
2. Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti);
3. Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario, l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
4. Nella sola ipotesi in cui 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

Ing. Sabato Cuozzo

C.so G. Garibaldi, 193 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuozzo2@ordinqsa.it

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 .



La documentazione prodotta agli atti dalla parte creditrice, secondo le disposizioni previste dall'Art. 567 del Codice di Procedura Civile, in riferimento al bene pignorato, si costituisce di un **Certificato Notarile Attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari** (Cfr.allegato 7), per dott. **Omissis**, notaio in Roma (RM), iscritto nel Collegio notarile dei distretti riuniti di Roma. Con tale incartamento, il dott. **Omissis** descritti gli immobili oggetto del pignoramento in parola, nonché la loro identificazione catastale, *in base alle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, certifica:*

- ✓ Le risultanze delle visure catastali;
- ✓ Le intestazioni;
- ✓ Lo stato delle trascrizioni a favore;
- ✓ Lo stato delle trascrizioni contro;

Tutto ciò premesso, lo scrivente incrociando i contenuti della suddetta documentazione con gli accertamenti coinvolti in merito per la procedura esecutiva in parola, fa rilevare che non si comprende il pervenimento dell'immobile di cui alla lettera "2A" della relazione notarile, ovvero il locale commerciale (cat. C/1) sito in via Nunziante e identificato in

Ing. Sabato Cuozzo

C.so G. Garibaldi, 193 - 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuozzo2@ordinqsa.it

Catasto Fabbricato al Fg. 20, p.lla 3497 sub.2. Nella fattispecie dalla lettura della cronologia degli atti a favore, si evince che nell'originario atto di vendita del 17/11/1978 per notar **Omissis** (estratto e trasmesso agli atti – Cfr. allegato 12), nell'identificare i beni oggetto di acquisto non veniva richiamato quello di cui al sub. 2. Mentre tale immobile viene richiamato nell'ultimo atto di divisione e vendita del 18 febbraio 2002 per notaio Bruno Frauenfelder (dal quale l'esecutato ottiene la quota di $\frac{1}{4}$ della nuda proprietà), specificando a margine della seconda parte dell'atto, che tale bene sarebbe stato proprio acquistato in virtù dell'atto di vendita del 17/11/1978 per notar **Omissis** all'interno del quale però, come abbiamo già detto, l'immobile in parola non viene menzionato.

Di fianco a ciò si specifica che alla data di deposito presso la Cancelleria della suddetta certificazione notarile, l'immobile indicato al punto 3 del richiamato incartamento, ovvero il terreno di cui al fg. 23 part.la 1031 veniva soppresso a seguito del frazionamento del 15/10/2013 e generava le particelle 1572 e 1573.

Infine non vengono richiamate i lotti distinti al Catasto Terreni e riportati nell'atto di pignoramento distinti ai particellari nn. 84 e 757 del Fg. 23 (che come si riferirà nel capitolo di merito risultano all'attualità soppressi ma nei frazionamenti avvenuti non si chiarisce perché la generata particella n. 357 risulta avere una consistenza minore della sua originaria).

Da qui, per il compendio immobiliare pignorato la suddetta documentazione, prevista dall'articolo 567 del Cod. Proc. Civ., in materia di istanza di vendita, risulta essere idonea ma non completa.

○

Ing. Sabato Cuozzo

C.so G. Garibaldi, 193 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuozzo2@ordinqsa.it

In merito ai titoli di proprietà lo scrivente ha provveduto a recuperare per il compendio immobiliare in parola, attraverso l'archivio notarile e facendo esplicita richiesta ai notai ancora in esercizio, al recupero dei rogiti (Cfr. allegato 12) disciplinati nella certificazione notarile.

Il regime patrimoniale della parte debitrice

L'atto di pignoramento corrispondente al procedimento in oggetto (Cfr. allegato 8), identifica come parte debitrice il sig. **Omissis** nato a e rispondente al C.F.

Detto ciò, come da Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del Comune di Sarno (Sa) del 21 febbraio 2018, prodotto e trasmesso in allegato alla produzione peritale (Cfr. allegato 14), si certifica visto il registro parte II, serie A, atto n.32 dell'anno 1999, che in data 13 maggio 1999, il Sig. **Omissis** si sono uniti in matrimonio.

Inoltre tra le annotazioni del suddetto documento, si evidenzia che gli sposi hanno dichiarato di scegliere il regime di separazione dei beni.

☞☞☞

Ing. Sabato Cuzzo

C.so G. Garibaldi, 193 - 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it

➤ **Quesito B: Identificazione e descrizione attuale dei beni**

1. Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando: la loro *tipologia*, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.); i *dati reali ed 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 ; la *superficie commerciale ed utile*; la *loro tipologia e natura, reale e catastale*; *tutti i riferimenti catastali attuali*; almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza; *descriva le ulteriori caratteristiche dei beni*;

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 (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea

Ing. Sabato Cuozzo

C.so G. Garibaldi, 193 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuozzo2@ordinqsa.it

rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati
epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e
delle pertinenze;

3. Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le 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.ro 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.;

4. Identificazione pregressa dei beni; Confronti
dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni
pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui
sopra, con dati risultanti dal titolo di provenienza del
debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione
per i titoli precedenti all'acquisto del debitore,
eventualmente acquisendolei dati indicati nell'atto di
pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, dati
indicati in eventuali precedenti pignoramenti, Ai fini di cui
sopra, alleghivisura catastale storica, estratto di mappa e
planimetrie catastali attuali e pregresse. Segnali ogni
diformità 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

Ing. Sabato Cuozzo

C.so G. Garibaldi, 193 - 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuozzo2@ordinqsa.it

fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine 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 via 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.

☞☞☞

Prima di procedere all'identificazione dei beni coinvolti nella presente procedura esecutiva, in ragione del caso di specie si vuole sottolineare sin da ora che per il complesso

Ing. Sabato Cuozzo

C.so G. Garibaldi, 193 - 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuozzo2@ordinqsa.it

immobiliare pignorato si sono rinvenute (a seguito degli accessi agli atti presso i competenti Uffici dell'Agenda del Territorio, dell'Agenda delle Entrate, dell'Ente Comune di Sarno (Sa) e attraverso l'incrocio con la rilevazione dello stato di fatto, mediante numerosi sopralluoghi in loco), delle importanti discrasie e difformità che si traducono in altrettanti disallineamenti tra quanto riportato negli atti amministrativi con la realtà di fatto; e che di seguito in maniera puntuale e con non poche difficoltà, si è cercato di ricostruire ed estrinsecare per natura e tipologia.

Fatta tale sostanziale premessa, vista anche l'importante numero di beni coinvolti nella procedura esecutiva, per dare maggiore comprensione al presente documento, **lo scrivente ripercorrerà nel descrivere gli immobili pignorati, il medesimo ordine numerico promosso nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita; facendo, nell'eventualità, le dovute precisazioni.**

Da qui i beni immobili in oggetto alla presente procedura esecutiva, sono stati ispezionati in occasione degli accessi peritali (Cfr.allegato 2) tenutisi nelle date:

- ✓ 6 marzo 2018;
- ✓ 12 marzo 2018;
- ✓ 20 marzo 2018;
- ✓ 23 marzo 2018;
- ✓ 3 aprile 2018.

Come ulteriormente visibile dall'inquadramento territoriale

(Cfr. allegato 3.1), il complesso immobiliare pignorato è localizzato su due diverse aree del territorio: ovvero in corrispondenza della strada Provinciale Sarno-Striano civ. 75 (immediatamente collegabile anche dall'infrastruttura autostradale A30 attraverso l'uscita Sarno) e in corrispondenza del centro storico del Comune di Sarno in via Nunziante. Nello specifico trattasi di beni censiti in Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, di seguito identificati nel dettaglio in elenco:

1. Fabbricato per esigenze pubbliche (categoria catastale E/3- Stazione di servizio per rifornimento carburanti) sito in via provinciale Sarno-Striano civ.75 al piano terra, identificato catastalmente al *Fg. 23, part.lla 1032, sub. 2.* All'attualità, sui luoghi invece, come testimonia anche l'allegato fotografico prodotto per fornire maggiore comprensione alla presente produzione (Cfr.allegato 3.2 – foto nn. 87-88), il bene è rappresentato da un'area al verde e su di essa non si rinviene fabbricato, se non n. 5 basamenti in calcestruzzo (di cui 4 per dimensioni 1,20 x 2,80 m e 1 per dimensioni 3,00 x 4,20 m) emergenti dal piano campagna di circa 20 cm e inseriti in un lotto terriero ricoperto di vegetazione spontanea ben curato;

2. Albergo-pensione (categoria catastale D/2) sito in via provinciale Sarno-Striano civ.75 al piano terra, identificato catastalmente al *Fg. 23, part.lla 1032, sub. 3.* All'attualità, sui luoghi invece, come testimonia anche

Ing. Sabato Cuozzo

C.so G. Garibaldi, 193 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuozzo2@ordinqsa.it

l'allegato fotografico (Cfr.allegato 3.2- da foto 1 a 13 e da 36 a 41) e il rilievo topografico (Cfr.allegato 15), prodotto per fornire maggiore comprensione alla presente produzione, si rinviene **una struttura ricettiva su due livelli (piano terra e piano primo)** più un lastrico solare, in cui al piano terra si sviluppa un'area bar e un' area ristorante denominata "Il Cavaliere" (sub.3) e al piano primo, collegato da una scala semicircolare interna alla struttura ci si collega ad un'area che è destinata a camere di albergo (si specifica che la porzione al piano primo è identificata con un subalterno a parte, il n.5, che non viene contemplato nel pignoramento; ma è pur vero che l'accatastamento della sopraelevazione del piano primo è stato effettuato in data successiva al pignoramento - come testimonia la visura catastale storica dell'immobile e l'elenco dei subalterni rispondenti alla particella 1032 che lo scrivente ha estratto per far luce sulla questione di merito e che identificano l'immobile al piano primo della medesima struttura al sub. 5 - Cfr. allegato 6.1).

I caratteri dimensionali della suddetta struttura sono i seguenti (si specifica che per ragioni di natura urbanistica che si espliciteranno in seguito nella sezione di merito, l'immobile si considererà diviso verticalmente in corpo "A" e corpo "B"- Cfr. allegato 4.1 – Tavola 1):

- Superficie piano terra (sub. 3) – Corpo A = 514,00 mq

Ing. Sabato Cuozzo

C.so G. Garibaldi, 193 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuozzo2@ordinqsa.it

- Superficie piano terra – Corpo B = 60 mq
- Superficie piano primo (sub. 5) – Corpo A = 384,00 mq
- Superficie piano primo – Corpo B = 60 mq

L'immobile nel suo complesso confina su tre lati con la corte pertinenziale della particella 1032 e a Sud con una struttura al grezzo in calcestruzzo.

Inoltre, c'è da aggiungere che in aderenza alla suddetta struttura ricettiva, lungo il lato Sud insiste una struttura in calcestruzzo al grezzo costituente in una platea di fondazione con sovrastante pilastratura a maglie quadre e cassaforme e orditura di attesa per il solaio (Cfr.allegato 3.2 – foto nn. 14-32). La superficie di tale manufatto, che di seguito si indicherà come corpo “C”, è di circa mq. 375,00 e confina su tre lati con la corte pertinenziale della particella 1032 e a Nord come suddetto con la struttura ricettiva “Il Cavaliere”;

- 3. Porzione di fabbricato** (senza categoria catastale) sito in via provinciale Sarno-Striano civ.75 al piano terra, identificato catastalmente al Fg. 23, part.lla 1032, sub. 4.
- All'attualità, sui luoghi invece, come testimonia anche l'allegato fotografico (Cfr.allegato 3.2- foto nn. 19, 45, 46, 47, 48) e il rilievo topografico (Cfr.allegato 15), insiste, con ogni probabilità, a partire da tale porzione di fabbricato, un manufatto in calcestruzzo di maggiori dimensioni che soggiace su una platea di fondazione

Ing. Sabato Cuzzo

C.so G. Garibaldi, 193 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it

dell'altezza di circa 50 cm dal piano campagna, con sviluppo planimetrico in direzione Nord - Sud e che viene utilizzato come deposito di derrate alimentari e deposito di arredi per la ristorazione. La superficie di tale manufatto, che di seguito si indicherà come corpo "D" è di circa 123,50 mq. con annessa baracca sul lato Ovest delle dimensioni di circa 41,35 mq. Lo stesso confina su tutti i lati con la corte pertinenziale della particella 1032.

A tal ultimo proposito si specifica che estraendo dai competenti Uffici, la visura catastale storica del detto immobile, esso in disallineamento con quanto riferito all'atto del pignoramento, risulta essere accatastato come area urbana della consistenza di 3.434 mq. In virtù di tal ultimo riferimento, lo scrivente fa rilevare che sui luoghi parte della predetta area risulta essere asfaltata e costituisce area di manovra e parcheggio e parte in direzione Sud, a partire dall'estremità Sud del corpo "D" per una superficie di circa 1.700,00 mq.; risulta essere terreno naturale, sebbene impegnata da materiali edili di risulta e da materiale messo deposito di vario genere e dimensione (Cfr. allegato 3.2- foto nn. 33, 34, 42, 54, 84).

Oltretutto per maggior dettaglio e di non secondaria importanza si chiarisce ancora che all'attualità da uno studio di tavolo a seguito delle attività di rilevazione topografica (Cfr. allegato 4 - Tavola 8), si è rinvenuto che

Ing. Sabato Cuozzo

C.so G. Garibaldi, 193 - 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuozzo2@ordinqsa.it

parte dell'area che in direzione Nord-Sud, fin dall'ingresso carrabile verso la struttura dalla strada provinciale Sarno-Striano, vede transitare i veicoli in ingresso e in uscita dal compendio (e oltre in direzione Sud), corrisponde ai lotti di cui ai particellari n. 1191, 1192 e 1193, che non risultano essere di proprietà dell'esecutato, non risultano nell'elenco dei beni pignorati - ma nelle fattezze, allo stato dell'arte sono un tutt'uno (ricoperta di asfalto bituminoso di colore scuro) con la corte pertinenziale sopramenzionata (Cfr.allegato 3.2-foto nn. 21,90);

4. Negozio (categoria catastale C/1) sito in via Nunziante al piano terra, identificato catastalmente al Fg. 20, part.lla 3497, sub. 2.

Il bene in parola, come testimonia anche l'allegato fotografico (Cfr. allegato 3.2- foto nn. 65, 67, 68, 69, 70), risulta, (come gli altri beni oggetto di procedura che seguiranno e ubicati in via Nunziante), essere parte di un fabbricato di storica edificazione di maggiore consistenza ed è ubicato immediatamente alla sinistra dell'androne condominiale, guardando da via Nunziante. Esso si trova allo stato grezzo, privo di porta di ingresso, di pavimentazione, di impianti e nel possesso dell'esecutato. Inoltre lungo la parete Ovest, risulta essere collegato con un immobile (con ogni probabilità rispondente al sub.

Ing. Sabato Cuzzo

C.so G. Garibaldi, 193 - 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it

15) della medesima tipologia e condizioni che non risulta essere di proprietà dell'esecutato, né risulta coinvolto nella presente procedura esecutiva. L'immobile in parola presenta una consistenza complessiva di circa 37,55 mq ed altezza pari a 4,20 m. Lo stesso confina a Sud con via Nunziante, ad Est con l'androne di ingresso al fabbricato di maggiore consistenza di cui l'immobile fa parte e a Nord con cortile.

5. Negozio (categoria catastale C/2) sito in via Nunziante al piano terra, identificato catastalmente *Fg. 20, part.lla 3497, sub. 6*. Per il bene in parola, giacché agli atti ufficiali non risulta la presenza di scheda planimetrica di accatastamento, lo stesso è stato di difficile individuazione e ubicazione. Solo a valle del rinvenimento della busta catastale, richiesta dallo scrivente, presso l'archivio storico dell'Agenzia del Territorio e successiva indagine di confronto presso i luoghi; si è potuto evincere che con ogni probabilità allo stato dell'arte, la consistenza rispondente all'immobile in parola (sub. 6) è stata unificata alla consistenza rispondente al sub. 4 di cui si narrerà di seguito (*Cfr. all.6.2 Busta catastale sub. 6 con all.3.2 – foto nn. 116, 117*);

6. Negozio (categoria catastale C/1) sito in via Nunziante al piano terra, identificato catastalmente *Fg. 20, part.lla 3497, sub. 4*.

Ing. Sabato Cuozzo

C.so G. Garibaldi, 193 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuozzo2@ordinqsa.it

Il bene in parola, come testimonia anche l'allegato fotografico (Cfr. allegato 3.2- foto da 57 a 64), risulta ubicato alla destra dell'androne condominiale, guardando da via Nunziante. Esso si trova in mediocre stato di conservazione, privo di energia elettrica e nel possesso dell'esecutato. Lo stesso si sviluppa in tre diversi ambienti (si ricorda alla luce di quanto riferito al precedente punto elenco che con ogni probabilità la consistenza che si sviluppa lungo la direzione Nord-Ovest/Sud-Est dovrebbe essere quella corrispondente al sub.6 che allo stato dell'arte la si ritrova fusa al bene oggetto di descrizione, ovvero il sub. 4); in cui quello in direzione Nord-Ovest risulta essere soppalcato. L'immobile in parola presenta una consistenza complessiva di circa 118,00 mq ed altezza pari a 4,20 m, mentre la parte soppalcata e raggiungibile mediante una scala in ferro risulta avere una consistenza di circa 32,85 mq ed altezza pari a 1,95 m. Lo stesso confina a Sud con via Nunziante, ad Ovest con beni della stessa ditta e a Nord con cortile;

7. Negozio (categoria catastale C/1) sito in via Nunziante al piano terra, identificato catastalmente al Fg. 20, part.lla 3497, sub. 5.

Il bene in parola, come testimonia anche l'allegato fotografico (Cfr. allegato 3.2- foto da 28 a 31), risulta

Ing. Sabato Cuzzo

C.so G. Garibaldi, 193 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it

ubicato alla destra dell'androne condominiale, guardando da via Nunziante. Esso si trova medio stato di conservazione, rifinito, tinteggiato ed utilizzato ad uso studio. Lo stesso immobile all'epoca dei sopralluoghi risultava essere occupato e condotto da professionisti terzi, ma nella circostanza non veniva mostrato allo scrivente contratto di locazione attestante l'occupazione.

Lo stesso si sviluppa in due diversi ambienti; più un locale bagno. L'immobile in parola presenta una consistenza complessiva di circa 49,35 mq ed altezza pari a 3,50 m. Confina a Sud con via Nunziante, ad Ovest con beni della stessa ditta (sub.4) e ad Est con viottolo comune;

8. Negozio (categoria catastale C/1) sito in via Nunziante civ. 15 al piano terra, identificato catastalmente al Fig. 20, part.lla 3497, sub. 1.

Il bene in parola, come testimonia anche l'allegato fotografico (Cfr. allegato 3.2- foto da 75 a 79), risulta ubicato alla sinistra dell'androne condominiale, guardando da via Nunziante. Esso si trova medio stato di conservazione, rifinito, tinteggiato e nel possesso del debitore. Lo stesso si sviluppa in un unico ambiente; più un locale bagno. L'immobile in parola presenta una consistenza complessiva di circa 38,40 mq ed altezza pari a 4,10 m. Confina a Sud con via Nunziante, ad Ovest con

Ing. Sabato Cuzzo

C.so G. Garibaldi, 193 - 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it

beni *Omissis* ad Est con attiguo negozio (sub.15);

9. Terreno sito in via strada Provinciale Sarno-Striano,

identificato catastalmente al *Fg. 23, part.lla 1031*.

All'attualità, come si discorreva già nella trattazione del

capitolo precedente, la particella che identifica il

suddetto lotto è stata soppressa, e da essa si sono generate

le part.lle ai numeri 1572 e 1573. Si tratta di un lotto

terriero, pare utilizzato per fini agricoli, pianeggiante e

della consistenza di circa 1.800 mq (*Cfr. allegato 3.2 -*

foto nn. 99, 100). Il bene risulta avere accesso lungo il

lato Nord attraverso la particella 1032 e risulta essere

confinato proprio lungo il lato Nord da un muro di cinta in

calcestruzzo dell'altezza di circa 1,50 m, che pone il lotto

in parola ad una quota più bassa di quello di cui alla p.lla

1032. Anche per parte del suo lato Est risulta esserci un

muro di cinta (che contiene una vasca e alcuni tubi in

ferro di importanti dimensioni) che chiude poi la sua

traettoria ad angolo ed in direzione Est sulle particelle

1193, 1190 e 1188 (da cui stranamente si ha accesso anche

dall'attiguo lotto dell'Ospedale). In direzione Sud-Est il

lotto confina con la particella 1192 (di altra ditta), mentre

per parte del lato Sud e lungo il lato Ovest, il terreno in

commento è costeggiato da un canale irriguo della

larghezza di circa 1,00 m. Di non secondaria importanza

si fa rilevare, all'esito dell'ispezione in loco e delle

Ing. Sabato Cuzzo

C.so G. Garibaldi, 193 - 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it

attività di rilievo topografico, che in posizione Sud-Est, ricade sul lotto medesimo un manufatto in blocchi con copertura in lamiere (che in seguito verrà indicato come corpo "H"), per circa metà della sua area di sedime. Il manufatto che si presenta dalle fattezze rurali è delle dimensioni in pianta di circa 3,20 m x 5,20 m ed altezza di circa 2,50 m (Cfr. allegato 3.2 – foto nn. 97, 98).

10 Terreni siti in via strada Provinciale Sarno-Striano, identificati catastralmente al *Fg. 23, part.lla 757, 84, 357, 428, 771, 1187, 1188, 1189, 1190, 1194 e 1195.*

Relativamente ai beni in parola, dagli accertamenti presso i competenti uffici dell'Agenzia del territorio, si è potuto riscontrare che le part.lle **84** e **757** sono state soppresse e da parte di esse ne è nata la p.lla **357** che all'attualità allo stato dell'arte, risulta essere un lotto circoscritto all'interno di un muro di cinta in calcestruzzo dell'altezza di circa 1,50 m., sovrastato da una ringhiera del tipo "orso-grill" dell'altezza di circa 1,00 m, che trova accesso da un cancello in ferro a doppio battente (che all'epoca del sopralluogo appariva chiuso e l'esecutato asseriva che il lotto in commento non risultava essere più nel suo possesso), ubicato in prossimità della particella n.82 (di altra ditta), a sua volta direttamente collegabile da una stradina che si dirama dalla strada provinciale Sarno-Striano (ed ubicata in adiacenza al confine Nord-Ovest

Ing. Sabato Cuzzo

C.so G. Garibaldi, 193 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it

della particella 1032). Attraverso la p.lla n. 82, poi si giunge sull'area del lotto in commento (Cfr. allegato 3.2 – foto nn. 108, 109, 110). All'epoca del sopralluogo per via delle condizioni intrinseche che caratterizzano il bene stesso, non è stato possibile accedere all'interno del lotto ma lo si è individuato, con non poche difficoltà, attraverso studi di tavolo, attività di rilievo topografiche e documentazione fotografica. In altre parole per poter giungere al lotto in commento, (che si trova in uno stato di incuria, incolto e con la presenza su parte di essa di residui edili messi a deposito) c'è bisogno di attraversare una proprietà aliena, sulla quale insiste un cancello in ferro chiuso, a doppio battente.

Il gruppo di particelle identificato invece attraverso i nn. 428, 771, 1194 e 1195 costituiscono allo stato dell'arte le aree per lo più destinate a parcheggio per chi si trova ad andare in visita nella struttura ricettiva descritta al punto elenco n.2. e nel lato Est più estremo, risultano essere adibite ad aiuole (prima del confine con la struttura Ospedaliera recintata con un muro in cls più una ringhiera del tipo "orso-grill" - Cfr. allegato 3.2 – foto nn. 21, 22, 90, 91). Inoltre sulla particella 771, risulta insistere un manufatto in calcestruzzo (che in seguito verrà indicato come corpo "E") delle dimensioni in pianta di circa 9,00 m x 9,00 m ed altezza di circa 2,50 m (Cfr. allegato 3.2 –

Ing. Sabato Cuozzo

C.so G. Garibaldi, 193 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuozzo2@ordinqsa.it

foto nn. 49, 50, 81), con adiacente tettoia sul lato Nord di dimensioni pari a circa 6,00 m x 5,00 m. Da qui, tranne per parte del mappale n. 771; il lotto vede mutata la sua destinazione urbanistica rispetto a quanto si reperisce dalle produzioni di ufficio. Infine attraverso le fondamentali attività di rilievo topografiche, che oltre all'individuazione hanno permesso di valutare anche le estensioni dei lotti e il relativo andamento dei confini, si è potuto notare che l'effettivo confine fisico lungo il lato Est, risulta più interno rispetto all'effettivo confine catastale (tale attività si è potuta condurre attraverso la sovrapposizione tra la linea verde che indica quella del rilievo con la linea nera della mappa catastale - Cfr. allegato 4 - Tavola 8). La consistenza del gruppo di particelle rispondente ai particellari nn. 428, 1195, 1194 e 771 risulta essere pari a circa 3240 mq.

Per quanto riguarda invece le particelle n. **1188** e **1190**, esse si trovano nella zona Sud-Est del compendio immobiliare e sono ubicate all'interno di una zona di terreno circoscritta sui lati Sud ed Ovest da un muro in calcestruzzo di altezza di circa 1,50 m con ringhiera sovrastante di altezza pari a circa 1,00 m. (Cfr. allegato 3.2 - foto nn. 49, 50, 81), in cui rispettivamente in zona Nord ed Est si può giungere ad esso sia attraverso la particella 1032 che attraverso il lotto dell'attiguo

Ing. Sabato Cuozzo

C.so G. Garibaldi, 193 - 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuozzo2@ordinqsa.it

ospedale di Sarno. L'area in parola risulta essere incolta, con crescita di vegetazione spontanea di importante altezza e dunque poco praticabile. La consistenza delle particelle rispondente ai particellari nn. 1188 e 1190 risulta essere pari a circa 500 mq.

Per quanto riguarda invece le particelle n. **1187** e **1189**, esse si trovano nella zona Sud-Est del compendio pignorato a Sud delle particelle 1188 e 1190 appena sopra descritte. I due particellari in parola sono gli unici che sono direttamente collegabili anche in zona Sud attraverso una stradina comunale denominata via Beveraturo (Cfr. allegato 3.2 – foto nn. 92, 93, 94). Essi presentano una giacitura pianeggiante; pare siano utilizzati per fini agricoli e presentano una consistenza complessiva pari a circa 500 mq. Gli stessi confinano ad Ovest con la particella 1192 (di altra ditta), a Sud con strada comunale e a Nord rispettivamente con le particelle 1188 e 1190.

Di non secondaria importanza si fa rilevare, all'esito dell'ispezione in loco e delle attività di rilievo topografico, che in posizione Sud, ricadono sul lotto 1189 e tra quest'ultimo e la particella 1192 (per metà della sua area di sedime) due distinti manufatti in lamiera (che in seguito verranno indicati come corpo "F" e corpo "G"). delle rispettive dimensioni in pianta di circa 2,50 m x 7,00 e 2,50 m x 5,00 m ed altezza di circa 2,50 m (Cfr. allegato

Ing. Sabato Cuzzo

C.so G. Garibaldi, 193 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it

3.2 – foto nn. 94, 95).

A valle di quanto descritto e con il solo scopo di fornire maggiore intelligibilità ed esaustività alla produzione, si chiarisce nuovamente, come già riferito in fase di descrizione, che il compendio pignorato viene ulteriormente rappresentato dal report fotografico estratto nella circostanza delle operazioni peritali e dalla restituzione planimetrica, rispettivamente prodotte e trasmesse in allegato all'elaborato peritale (Cfr. allegato 3.2 Documentazione fotografica – Cfr. allegato da 3.3 a 3.11 Tavole grafiche con indicazione dei Coni di scatto delle foto- Cfr. allegato da 4.1 a 4.8 - Planimetrie grafiche dello stato dell'arte con indicazione delle destinazione d'uso e delle consistenze).

Relativamente ai terreni oggetto della presente procedura esecutiva, si specifica che come richiesto al presente interrogativo è stato prodotto, e trasmesso in allegato alla presente relazione, presso i competenti Uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Salerno, l'estratto di mappa catastale rappresentativo dei suddetti e anche l'estratto di mappa di impianto per far comprendere i passaggi e/o le trasformazioni catastali susseguitesi nel tempo (Cfr. allegato 6.2) – oltre alle visure catastali storiche di tutti gli immobili coinvolti nella procedura (Cfr. allegato 6.1). Di fianco a ciò è stata redatta, una tavola grafica rappresentante la sovrapposizione della

Ing. Sabato Cuzzo

C.so G. Garibaldi, 193 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it

sopracitata mappa con l'indicazione dei coni di scatto, estratto anch'esso a conforto della produzione peritale, allo scopo di restituire maggiore comprensione circa lo stato e le condizioni intrinseche degli immobili in parola (Cfr. allegato 3.3 e 3.11 – Tavola 0 e Tavola 7). Inoltre giusta richiesta promossa dallo scrivente all'Ufficio tecnico del Comune di Sarno in data 12 febbraio 2018 (Cfr. allegato 5.4), l'Area tecnica dell'Ente trasmetteva con Attestazione del 5 marzo 2018, documento indicante la destinazione urbanistica dei terreni coinvolti nel procedimento (Cfr. allegato 11.8). Nello specifico:

- ✓ i terreni di cui al **n.9** e **n.10** del sopracitato punto elenco (di descrizione degli immobili coinvolti nel procedimento) ricadono in area agricola "Eao" – Aree agricole ordinarie;
- ✓ il mappale di terreno 1195 (appartenente al compendio **n.10** del sopracitato punto elenco di descrizione degli immobili) ricade in area Atp5 – Aree di trasformazione per attività produttive;
- ✓ il terreno di cui al **n.1**, **n.2** e **n.3** del sopracitato punto elenco (di descrizione degli immobili coinvolti nel procedimento) ricadono in parte in area agricola "Eao" e in parte in Atp5.

○

In aggiunta a quanto sopra rappresentato si chiarisce che per il caso di specie per il compendio immobiliare sito in via

Provinciale Sarno-Striano non risulta costituito nessun condominio; mentre per il compendio immobiliare sito in via Nunziante non è stato possibile accertare l'esistenza della costituzione di un condominio.

Inoltre dagli accertamenti condotti presso i competenti uffici dell'Agence del Territorio si chiarisce che non risulta esserci convergenza tra le planimetrie catastali rappresentanti il cespite pignorato, con le consistenze dello stato dell'arte

o

Per quanto riguarda l'identificazione pregressa dei beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla relazione notarile, si chiarisce quanto segue:

- ✓ per gli immobili di cui al **n.1, n.2, n.3e n.9** del sopracitato punto elenco (di descrizione degli immobili coinvolti nel procedimento), venivano identificati attraverso il fg 23 del Catasto Terreni del Comune di Sarno(Sa), p.lla 86;
- ✓ per gli immobili di cui al **n.10** del sopracitato punto elenco (di descrizione degli immobili coinvolti nel procedimento), eccezion fatta per la attuale particella 357, venivano identificati attraverso il fg 23 del Catasto Terreni del Comune di Sarno(Sa), p.lla 88;
- ✓ per la particella **357** appartenente all'immobile cui al **n.10** del sopracitato punto elenco di descrizione degli immobili, la stessa veniva identificata attraverso il fg 23

Ing. Sabato Cuozzo

C.so G. Garibaldi, 193 - 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuozzo2@ordinqsa.it

del Catasto Terreni del Comune di Sarno(Sa), p.lla 84. A tal proposito si vuole far rilevare in questa trattazione circa il disallineamento, ovvero la riduzione di consistenza della attuale particella 357 rispetto all'originaria p.lla 84. Tale confronto è stato fatto anche in ragione del recupero presso i competenti uffici, dell'estratto di mappa catastale di impianto relativo al Fg 23 del Comune di Sarno. E nello specifico non è stato possibile ricostruire con chiarezza la convergenza tra i frazionamenti dell'originaria particella con i passaggi di proprietà, in altre parole non si comprende perché parte della particella 84 risulta essere attribuita ad altra ditta senza che ci sia un passaggio notarile che sancisca tale condizione.



Ing. Sabato Cuzzo

C.so G. Garibaldi, 193 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it

➤ **Quesito 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.

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

3. Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato 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



Alla luce del numero di immobili coinvolti nella procedura esecutiva, con lo scopo di non essere ridondante nei contenuti della presente relazione, si chiarisce che da qui e in avanti nel riferirsi ai beni pignorati (viste anche le caratteristiche che li contraddistinguono) verranno richiamati sempre i



Ing. Sabato Cuzzo

C.so G. Garibaldi, 193 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it

riferimenti di cui al punto elenco, utilizzato in risposta al quesito B, per la identificazione e descrizione (Cfr. da pag. 19 a pag. 30) degli stessi.

Tutto ciò premesso si riferisce quanto segue:

- ✓ gli immobili di cui al **n.1, n.2, n.3, n.9 e n. 10** (ad esclusione della particella 357), ossia il compendio immobiliare sito in strada Provinciale Sarno-Striano, risultano essere nel possesso dell'esecutato, che all'epoca dei sopralluoghi come si può notare anche dai verbali ne garantiva l'accesso;
- ✓ gli immobili di cui al **n.5, n.6 e n. 8** risultano essere liberi e nel possesso dell'esecutato che all'epoca dei sopralluoghi come si può notare anche dai verbali ne garantiva l'accesso;
- ✓ l'immobile di cui al **n.4** risulta essere libero e nel possesso dell'esecutato che all'epoca dei sopralluoghi come si può notare anche dai verbali ne garantiva l'accesso, sebbene per esso come si dirà in seguito risulta esserci stato un contratto di locazione decaduto di recente;
- ✓ l'immobile di cui al **n.7** risulta essere occupato da terzi, che all'epoca dei sopralluoghi non mostravano titolo per legittimare la propria occupazione presso l'immobile in parola;

○

Ing. Sabato Cuozzo

C.so G. Garibaldi, 193 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuozzo2@ordinqsa.it

In merito alla verifica circa l'esistenza di contratti regolarmente registrati presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, come da esito corrisposto dall'Ente, giusta comunicazione a mezzo mail per dott. Armando Spatola del 22 marzo 2018 trasmessa in allegato alla presente produzione (Cfr. allegato 10), in risposta alla comunicazione di "Verifica dell'esistenza di contratti regolarmente registrati" che coinvolgessero la procedura in oggetto, trasmessa dallo scrivente in data 13 febbraio 2018 (Cfr. allegato 5.6), viene chiarito che l'unico contratto di locazione esistente è quello riferito all'immobile **n.4** (ovvero il locale negozio ripondente al Fg 20, p.lla 3497, sub. 2) – che risulta essere stato stipulato dal sig. **Omissis** al n. 1341, serie 3 del 2014 con data di fine locazione 31/12/2017. Inoltre a seguito di ulteriori approfondimenti anche presso il distretto di Pagani si è potuto chiarire ulteriormente che agli atti è presente anche un contratto di comodato ad uso gratuito registrato il 17/12/2012 all'identificativo TEX12L010986000VD, il cui avente causa è il C.F. **Omissis** per i dati catastali presenti nel Comune di Sarno al fg.23 part. 86. Mentre viene precisato che per quanto riguarda la richiesta fatta esclusivamente per i terreni di cui al fg. 23 del Comune di Sarno, particelle 1572, 1573, 357, 428, 771, 1187,1188, 1189, 1190 e 1194 non si è avuto nessun riscontro circa la locazione di contratti regolarmente registrati (Cfr. allegato 10).

○

Ing. Sabato Cuozzo

C.so G. Garibaldi, 193 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuozzo2@ordinqsa.it

Il valore locativo del compendio pignorato

La stima riguardante il più probabile canone di locazione del cespite pignorato è stata condotta attraverso il criterio di stima sintetica comparativa, sulla base dei dati forniti dalle quotazioni del Listino Ufficiale degli immobili di Salerno e Provincia e dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Cfr. allegato 9) e dall'interrogazione dei borsini immobiliari della zona per immobili equivalenti, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona.

Valutazione valore di locazione del compendio immobiliare

Per l'immobile di cui al n.2 (Struttura ricettiva), si specifica fin da ora che per via delle condizioni dello stato dell'arte e di accessibilità, si è ritenuto di considerare quali sue pertinenze gli immobili di cui ai al n.1, n.9 e n. 10 (ad eccezione dei terreni di cui alle particelle n.1187 e 1189 che allo stato di fatto presentano una condizione di omogeneità in termini di caratteristiche e accessibilità. E della particella n. 357 che stando invece alle condizioni del suo stato dell'arte in termini di accessibilità, non si ritiene prenderla in considerazione prima che la sua posizione non venga chiarita).

Tutto ciò premesso, i dati forniti dalle quotazioni immobiliari, per l'immobile in questione, restituiscono un valore di stima del probabile valore base di vendita dell'immobile pignorato, sulla base di determinate caratteristiche, di seguito illustrate e

Ing. Sabato Cuozzo

C.so G. Garibaldi, 193 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuozzo2@ordinqsa.it

trasmesse in allegato alla produzione peritale (Cfr.allegato 9.1),

ossia:

- Fascia di appartenenza sul territorio comunale;
- Tipologia prevalente;
- Destinazione;
- Stato conservativo.

Per la stima in oggetto, relativamente alla fascia periferica del territorio che comprende anche la strada Provinciale Sarno-Striano, la tipologia commerciale (cat. catastale D/2), lo stato conservativo medio, le condizioni di accessibilità - il più probabile **valore di locazione unitario** viene stimato facendo riferimento al valore medio tra il valore medio fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, della rivista "quotazioni immobiliari" della Provincia di Salerno e quello ottenuto dalle indagini condotte attraverso i borsini immobiliari (€/mq* mese 4,90 - Cfr. Allegato 9.1, 9.2, 9.3) per zone equivalenti, opportunamente calibrato attraverso dei coefficienti di ponderazione che usualmente si adottano in ambito peritale e che nello specifico di seguito si rappresentano:

K1= coefficiente che tiene conto dei fattori estrinseci (posizionamento, presenza di servizi pubblici, presenza e consistenza di parcheggi, etc.);

K2= coefficiente che tiene conto dei fattori estrinseci dell'edificio (stato di conservazione, epoca di realizzazione, livello manutentivo complessivo,

Ing. Sabato Cuzzo

C.so G. Garibaldi, 193 - 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it

qualità dell'edificio, finiture, numero di piani fuori terra);

K3= coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'unità immobiliare (livello manutentivo complessivo, finiture, esposizione, luminosità, tipologia e stato di manutenzione degli impianti, distribuzione interna, categoria catastale);

Per il caso in esame, relativamente a quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i sopracitati coefficienti assumono i seguenti valori:

K1= 1,30/1,25; (il coefficiente unitario scelto tiene conto dell'ubicazione strategica, della accessibilità e della potenziale domanda rispetto alla tipologia di attività);

K2= 0,87; (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto dello stato di manutenzione della struttura, nonché la sua epoca di realizzazione)

K3= 1,00; (il coefficiente unitario scelto tiene conto dello stato di manutenzione interno del bene in parola).

Il prodotto tra detto valore e la superficie commerciale dell'immobile definisce il più probabile valore di locazione per il bene in parola.

Nel calcolo della superficie commerciale, vanno computati anche balconi, terrazzi e similari attraverso dei coefficienti di

Ing. Sabato Cuzzo

C.so G. Garibaldi, 193 - 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it

ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale e nello specifico di seguito rappresentati:

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, la superficie non residenziale va computata nella maniera che segue:

- nella misura del 30 % fino a mq. 25;
- nella misura del 10 % per la quota eccedente mq. 25.

Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, la superficie non residenziale va computata nella maniera che segue:

- nella misura del 15 % fino a mq. 25;
- nella misura del 5 % per la quota eccedente mq. 25.

Qualora le pertinenze, siano aree scoperte come il caso di specie, la superficie non residenziale va computata nella maniera che segue:

- nella misura del 10 % della superficie fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- nella misura del 2 % per superfici eccedenti detto limite.

Ricordando che la superficie commerciale lorda della struttura - piano terra (sub.3) e piano primo (sub.5) - risulta essere rispettivamente pari a circa mq. 514,00 (metri quadri cinquecentoquattordici/00) e pari a circa mq. 384,00 (metri quadri trecentottantaquattro/00); la superficie commerciale della parte non residenziale, poichè comunicante con i vani principali, per entrambi i piani, risulta essere determinata dalla espressione

Ing. Sabato Cuzzo

C.so G. Garibaldi, 193 - 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it

che segue:

➤ **Sup.Commerciale non resid_piano**

terra_sub,3=[(Sup.Imm 1 + Area pert. scop p. 1032+

Sup.Imm 9 +Sup.Imm 10)x 0.02] + (Sup.comm

lorda piano terra) X 0.1= [(1165 mq + 5274

mq + 1711 mq + 3162 mq)* 0.02] +

(514*0.1)= 267,36 mq;

➤ **Sup.Commerciale non resid_piano primo_sub.5**

=Sup.non residenziale terrazzi = [7,5 + (111,85

- 25,00)* 0.10])= 16,18 mq;

Tutto ciò premesso, la superficie commerciale complessiva risulta corrispondere come da espressione che segue:

➤ **Sup.Commerciale_piano terra_sub,3= Sup. lorda**

residenziale+ Sup.nonresidenziale=mq. 514,00 +

mq.267,36 = mq. 781,36;

➤ **Sup.Commerciale_piano primo_sub.5 = Sup. lorda**

residenziale+ Sup.nonresidenziale=mq. 384,00 +

mq.16,18 = mq. 400,18;

Quindi il più probabile canone di locazione mensile dell'immobile pignorato risulta essere rispettivamente pari a:

➤ **Valore** canone loc_piano terra_sub,3= Sup.Commerciale * Valore_{loc}

medio *K1 * K2 * K3= mq. 781,36 * € / mq * mese 4,90 *

1.3 * 0.87 * 1 = **€/mese 4.330,22**

In definitiva, il più probabile valore di locazione mensile del bene pignorato può essere approssimato ad € 4.300,00 (euro)

Ing. Sabato Cuozzo

C.so G. Garibaldi, 193 - 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuozzo2@ordinqsa.it

quattromila trecento/00).

$$\begin{aligned} \text{➤ Valore}_{\text{canone loc. piano primo sub,5}} &= \text{Sup. Commerciale} * \text{Valore}_{\text{loc}} \\ & \text{medio} * K1 * K2 * K3 = \text{mq. } 400,18 * \text{€ / mq} * \text{mese } 4,90 * \\ & 1.25 * 0.87 * 1 = \text{€/mese } 2.132,49 \end{aligned}$$

In definitiva, il più probabile valore di locazione mensile del bene pignorato può essere approssimato ad **€ 2.100,00 (euro duemilacento/00).**

○

Per l'immobile di cui al n.3, per ovvie condizioni intrinseche legate a questione di carattere urbanistico che si espliciteranno meglio in seguito, non si ritiene che l'immobile possa essere utilizzato per fini locativi.

○

Per l'immobile di cui al n.4 (Negozio Fg. 20, p.lla 3497 sub. 2)

Relativamente al criterio di stima di valutazione di tale immobile, per evitare caratteri di rindondanza alla presente produzione, si intende reiterata la medesima metodologia di stima.

Quindi ricordando che la superficie commerciale complessiva risulta essere pari a mq. 37,55 come da espressione che segue:

$$\text{➤ Sup. Commerciale} = \text{Sup. lorda} = \text{mq. } 37,55$$

Da qui alla luce di quanto sopra asserito, il più probabile valore di locazione per il bene pignorato risulta essere determinato come da espressione analitica di seguito rappresentata:

$$\text{➤ Valore}_{\text{canone loc. Imm n.4}} = \text{Sup. Commerciale} * \text{Valore}_{\text{loc medio}} * K1$$

* K2 * K3 = mq. 37,55 * € / mq * mese 7.5 * 0.87 * 0.6 *

0.88 = €/mese 129,37

In definitiva, il più probabile valore di locazione mensile del bene pignorato può essere approssimato ad € 130,00 (euro centotrenta/00).

○

Per l'immobile di cui al n.5 (Negozio Fg. 20, p.lla 3497 sub. 6)

Per via delle condizioni rinvenute per tale bene e descritte in risposta al quesito "B", la valutazione dello stesso si intende rientrante nella valutazione dell'immobile che segue, ovvero l'immobile di cui al n. 6 e rispondente al bene identificato in Catasto al Fg 20, p.lla 3497 sub. 4 (giacchè si ricorda per completezza che da confronti tra i documenti storici del Catasto e lo stato dell'arte, sembrerebbe che l'immobile rispondente al sub. 6 sia stato unificato all'immobile rispondente al sub. 4).

○

Per l'immobile di cui al n.6 (Negozio Fg. 20, p.lla 3497 sub. 4)

Analogamente a quanto suddetto, ricordando che la superficie commerciale complessiva risulta essere pari a mq. 118,00 come da espressione che segue:

➤ Sup.Commerciale = Sup. lorda = mq. 118,00

Da qui alla luce di quanto sopra asserito, il più probabile valore di locazione per il bene pignorato risulta essere determinato come da espressione analitica di seguito rappresentata:

➤ **Valore** canone loc_ Imm n.6 = Sup.Commerciale * Valore_{loc medio} * K1

$$* K2 * K3 = \text{mq. } 118,00 * \text{€ / mq} * \text{mese } 7.5 * 0.87 * 0.6 *$$

$$0.91 = \text{€/mese } 420,39$$

In definitiva, il più probabile valore di locazione mensile del bene pignorato può essere approssimato ad **€ 420,00 (euro quattrocentoventi/00).**

○

Per l'immobile di cui al n.7 (Negozio Fg. 20, p.lla 3497 sub. 5)

Analogamente a quanto suddetto, ricordando che la superficie commerciale complessiva risulta essere pari a mq. 49.35 come da espressione che segue:

$$\text{➤ Sup.Commerciale} = \text{Sup. lorda} = \text{mq. } 49,35$$

Da qui alla luce di quanto sopra asserito, il più probabile valore di locazione per il bene pignorato risulta essere determinato come da espressione analitica di seguito rappresentata:

$$\text{➤ Valore}_{\text{canone loc_Imm n.7}} = \text{Sup.Commerciale} * \text{Valore}_{\text{loc medio}} * K1$$

$$* K2 * K3 = \text{mq. } 49,35 * \text{€ / mq} * \text{mese } 7.5 * 0.87 * 0.6 *$$

$$0.98 = \text{€/mese } 193,21$$

In definitiva, il più probabile valore di locazione mensile del bene pignorato può essere approssimato ad **€ 193,00 (euro centonovantatre/00).**

○

Per l'immobile di cui al n.8 (Negozio Fg. 20, p.lla 3497 sub. 1)

Analogamente a quanto suddetto, ricordando che la superficie commerciale complessiva risulta essere pari a mq. 38,40 come da espressione che segue:

Ing. Sabato Cuzzo

C.so G. Garibaldi, 193 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it

➤ $\text{Sup. Commerciale} = \text{Sup. lorda} = \text{mq. } 38,40$

Da qui alla luce di quanto sopra asserito, il più probabile valore di locazione per il bene pignorato risulta essere determinato come da espressione analitica di seguito rappresentata:

➤ $\text{Valore canone loc. Imm n.4} = \text{Sup. Commerciale} * \text{Valore loc. medio} * K1 * K2 * K3 = \text{mq. } 38,40 * \text{€ / mq} * \text{mese } 7,5 * 0,87 * 0,6 * 0,98 = \text{€ / mese } 147,30$

In definitiva, il più probabile valore di locazione mensile del bene pignorato può essere approssimato ad € 150,00 (euro centocinquanta/00).

○

Per l'immobile di cui al n.10 (Terreni Fg. 23, p.lle 1187, 1189)

I Terreni di qualità seminativo irrigui sono della consistenza complessiva di circa mq.556,00(cinquecentocinquantasei/00).

La stima del lotto in commento è stata condotta, immaginando di accorpate le due consistenze terriere che presentano condizioni intrinseche di omogeneità e sono contigue tra di loro. Tutto ciò premesso, si è proceduto a risalire ai valori di mercato unitario di tali zone dai dati di letteratura, opportunamente calibrato alle caratteristiche identificative, intrinseche ed estrinseche del compendio in questione. D'altro canto per i fondi rustici relativamente piccoli e con qualità di terreno di coltura uniforme nella zona, tale metodologia risulta essere la più diffusa.

Nello specifico per la stima del più probabile valore di

locazione della consistenza terriera, si è preso a riferimento
ulteriore; i borsini immobiliari dell'agenzie che operano sul
territorio, nonché dal raffronto con esperti ed agronomi del
luogo, si è giunti a definire il riferimento indicativo del più
probabile valore locativo annuo di aree e colture agricole con le
caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelle
originariamente in oggetto. Tale valore risulta corrispondente a
circa €/annuo 300,00.

☞ ○ ☞

➤ **Quesito D: Esistenza di formalità, vincoli o oneri**

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; servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura; domande giudiziali e giudizi in corso; 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; sequestri penali ed amministrativi; canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, indicando specificamente 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 alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

Ing. Sabato Cuozzo

C.so G. Garibaldi, 193 - 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuozzo2@ordinqsa.it

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.

3. 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 dieventuali 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.

Dalle indagini effettuate presso i competenti Uffici, giusta comunicazione promossa dallo scrivente in data 28/03/2018 prot. n. 13932/2018, di richiesta di attestazione urbanistica anche in merito alla presenza di eventuali vincoli, l'Ente con certificazione del 16/04/2018 riferiva che l'area su cui ricadono i fabbricati, ricadono a loro volta all'interno della cartografia del rischio idraulico R1 – rischio moderato e nella cartografia della pericolosità idraulica “Falda sub-affiorante, conche endoreiche”, così come approvate con Delibera del Comitato istituzionale n. 1 del 23 febbraio 2015 (Cfr. allegato 11.7).

Per quanto riguarda invece vincoli, oneri e divieti di natura

Ing. Sabato Cuzzo

C.so G. Garibaldi, 193 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it

condominiale, come già specificato in precedenza per il
compendio immobiliare sito in via provinciale Sarno-Striano
non è costituito nessun condominio; mentre per i beni ricadenti
in via Nunziante, giacchè difficoltoso l'accesso, non è stato
possibile risalire circa l'esistenza della costituzione di un
condominio.

In merito invece all'esistenza di diritti reali a favore di terzi
esistenti sugli immobili pignorati, si fa rilevare che diversamente
da quanto indicato nell'atto di pignoramento e dell'istanza di
vendita (e anche nelle visure catastali), il diritto di usufrutto in
favore dei Sigg.ri nato a il
e (terzi

rispetti al pignoramento ma che agli atti risultano usufruttuari
degli immobili di cui ai nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9), risulta
essere decaduto per *mortis causa* degli stessi (morte avvenuta
per entrambi in una temporalità antecedente alla trascrizione del
pignoramento). Tale condizione è palesata dagli estratti degli
atti di morte trasmessi, su specifica richiesta avanzata dallo
scrivente (Cfr. allegato 5.8), dall'Ufficio dello Stato Civile del
Comune di Sarno (Sa) in data 9 marzo 2018 e prodotti in
originale in allegato alla presente produzione (Cfr. allegato 14).

Relativamente invece alla presenza di servitù e di diritti,
rigurdante gli immobili coinvolti nella procedura esecutiva, si
specifica quanto segue:

✓ per l'immobile identificato al n. 10 e nello specifico per

Ing. Sabato Cuzzo

C.so G. Garibaldi, 193 - 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it

le particelle rispondenti ai mappali 428, 771, 1187, 1188, 1189, 1190, dall'atto di pervenimento all'esecutato dei beni in parola, rogato dal notaio Bruno Frauenfelder in data 25/01//1989, si rileva il diritto pedonale e veicolare attraverso la strada interpoderale "beveraturo", nonché il diritto di attingere acqua dal confine Est del fondo;

✓ per l'immobile identificato al n. 10 e nello specifico per le particelle rispondenti ai mappali 1194 e 1195 (ex p.lla 361), dall'atto di pervenimento all'esecutato dei beni in parola, rogato dal notaio Bruno Frauenfelder in data 19/12//1988, si rileva il diritto allo scaricatorio ubicato al confine con la via e comunicante il retrostante fondo di proprietà. A sua volta dall'atto ancora antecedente, ovvero l'atto di vendita del febbraio del 1960 (in cui stranamente si rileva che è stata compravenduta la p.lla 261 anziché la 361), si rileva ancora il medesimo diritto che definisce che lo scaricatorio che trovasi al confine della strada è in condominio anche con il fondicino retrostante di **Omissis**;

✓ per l'immobile identificato al n. 10 e nello specifico per la particella rispondente al mappale n.357 (ex p.lla 84), dall'atto di pervenimento all'esecutato dei beni in parola, rogato dal notaio Raffaele Laudisio in data 25/09//1991, si rileva il diritto di accesso praticato dal viottolo che si diparte dalla via Sarno-Striano ed insiste su fondi altrui;

Ing. Sabato Cuzzo

C.so G. Garibaldi, 193 - 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it

Per quanto riguarda invece la presenza di sequestri penali e amministrativi, si chiarisce in questa sezione che:

✓ sul corpo identificato alla lettera "B" (Cfr. allegato 4.1 – Tavola 8), e insistente sull'area di cui all'immobile n.2, risulta esserci un accertamento tecnico eseguito in data 10/08/2015 da parte del Comando di Polizia Municipale del Comune di Sarno (Cfr.allegato 11.5);

✓ sul corpo identificato alla lettera "B" (Cfr. allegato 4.1 – Tavola 8), e insistente sull'area di cui all'immobile n.2, risulta esserci a seguito dell'accertamento tecnico eseguito in data 10/08/2015 da parte del Comando di Polizia Municipale del Comune di Sarno, risulta esserci un'ordinanza di demolizione avente prot. generale n. 31158 del 8 ottobre 2015 (Cfr.allegato 11.5);

✓ sul corpo identificato alla lettera "C" (Cfr. allegato 4.1 – Tavola 8), risulta esserci un accertamento tecnico avente prot. n.7, eseguito in data 20/02/2017 da parte del Comando di Polizia Municipale del Comune di Sarno (Cfr.allegato 11.5);

✓ sul corpo identificato alla lettera "C" (Cfr. allegato 4.1 – Tavola 8), risulta esserci a seguito dell'accertamento tecnico eseguito in data 20/02/2017 da parte del Comando di Polizia Municipale del Comune di Sarno, risulta esserci un'ordinanza di demolizione avente prot. generale n. 10907 del 13 marzo 2017 (Cfr.allegato 11.5);

Ing. Sabato Cuozzo

C.so G. Garibaldi, 193 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuozzo2@ordinqsa.it

✓ sul corpo identificato alla lettera "C" (Cfr. allegato 4.1 –
Tavola 8), risulta esserci un ulteriore accertamento
tecnico avente prot. n.17, eseguito in data 19/04/2017 da
parte del Comando di Polizia Municipale del Comune di
Sarno (Cfr.allegato 11.5);

Relativamente alla presenza di eventuali istituti presenti sui
terreni appartenenti al lotto pignorato (quali ad esempio usi
civici, livelli, etc), giusta comunicazione trasmessa dallo
scrivente ai competenti Uffici della Regione in data 11 aprile
2018 e successiva attestazione di verifica trasmessa dall'Ente in
data 24 aprile 2018 prot. 0264421, si evince che i beni coinvolti
nella presente procedura esecutiva non risultano gravati da usi
civici né da alcun provvedimento di legittimazione (Cfr.
allegato 11.9).

Relativamente alle domande giudiziali e ai giudizi in corso, è
stato possibile accertare la presenza dei contenziosi pendenti
presso il Tribunale di Nocera Inferiore (Sa), rubricati:

- al n. di R.G. 5028/2011 dinanzi alla dott.ssa Faracchio;
- al n. di R.G. 2027/2014 dinanzi al dott. Dinardo;

✍

➤ **Quesito E: Regolarità edilizia ed urbanistica**

1. Accerti, anche 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

Ing. Sabato Cuzzo

C.so G. Garibaldi, 193 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

ASTE GIUDIZIARIE.IT

- indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

ASTE GIUDIZIARIE.IT

- accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle 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.

ASTE GIUDIZIARIE.IT

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

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Ing. Sabato Cuozzo

C.so G. Garibaldi, 193 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuozzo2@ordinqsa.it

dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati:

- dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.
- Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione;

Ing. Sabato Cuozzo

C.so G. Garibaldi, 193 - 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuozzo2@ordinqsa.it

indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3. Quantifichi, in ipotesi di accertate 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);

- nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

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.



Dagli accertamenti condotti, sul cespite pignorato, presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sarno(Sa) - in merito alla verifica sulla regolarità edilizia e urbanistica (Cfr. allegato 11), giusta comunicazione di richiesta di accesso agli atti e di richiesta di certificazione urbanistica attestante l'esito delle ricerche (Cfr. allegato 5.4 e 5.13), sono state rinvenute e/o

Ing. Sabato Cuozzo

C.so G. Garibaldi, 193 - 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuozzo2@ordinqsa.it

prodotte agli atti le documentazioni di seguito descritte e rappresentate:

Atti del 2008

- ✓ *Permesso di Costruire in sanatoria, ai sensi della Legge Regionale n.47/85, n.546 del 10/11/2008, rilasciato al sig. Omissis nato a , per l'opera abusiva al piano terra di via Sarno-Striano in Sarno(Sa) destinata ad attività turistico-ricettiva e individuata dal mappale 1032, sub 1 del foglio 23;*

Atti del 2012

- ✓ *Permesso di Costruire, ai sensi della Legge Regionale n.380/2001, n.1641 del 06/06/2012, rilasciato al sig. Omissis nato a e Omissis nata a , per la sopraelevazione sul fabbricato oggetto di condono con prot. 4141 del 16/02/2000, previo abbattimento di un fabbricato rurale (Fg.23, p.lle nn.74, 76, 77 e 80),*

Atti del 2015

- ✓ *Domanda di Permesso di Costruire in sanatoria, ai sensi della Legge Regionale n.380/2001, relativamente ad un manufatto già oggetto di domanda di Condono Legge n. 326/2003, prot 24273 (che nella presente produzione è stato identificato nel corpo "B"- Cfr. allegato 4 - Tavola 8);*

Atti del 2017



Ing. Sabato Cuozzo

C.so G. Garibaldi, 193 - 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuozzo2@ordinqsa.it

✓ *Domanda di Permesso di Costruire in sanatoria, ai sensi della Legge Regionale n.380/2001, relativamente ad un manufatto in piano terra costruito in adicenza ad un fabbricato già esistente (che nella presente produzione è stato identificato nel corpo "C" - Cfr. allegato 4 - Tavola 8);*

All'esito delle verifiche effettuate presso i competenti uffici, lo scrivente ha provveduto, laddove se ne è riscontrata la presenza, a reperire la parte grafica allegata ai Titoli urbanistici. A tal proposito, giusta certificazione urbanistica attestante l'esito delle ricerche, promossa dall'Ente in data 16 aprile 2018, veniva chiarito che i suddetti Titoli edilizi sono quelli rinvenuti per i lotti siti in via Sarno-Striano; mentre nella stessa veniva specificato che nessun riferimento urbanistico è stato recuperato per gli immobili siti in via Nunziante.

A valle di questa importante specifica, si chiarisce che nel complesso la documentazione in atti rinvenuti dallo scrivente, risultava essere scarna e poco chiara. Inoltre degli otti manufatti rinvenuti allo stato dell'arte, sui lotti di via Sarno-Striano (e identificati in perizia con le lettere "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G" e "H" - Cfr allegato 4 - Tavola 8), i due Titoli Abilitativi ottenuti in sanatoria nel 2008 e nel 2012 riguardano unicamente il corpo "A" (parte dell'attuale struttura turistica-ricettiva). E per quest'ultimo dalla successiva analisi degli elaborati grafici (Cfr. allegato 11 - Documentazione

Ing. Sabato Cuzzo

C.so G. Garibaldi, 193 - 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it

urbanistica) presenti agli atti, (tra l'altro solo per il Titolo del 2012), e dal confronto degli stessi con le planimetrie ottenute mediante rilievo effettuato in loco (Cfr. allegato 4- Tavola 8, 9, 9 bis), si rilevano sostanziali difformità. Nello specifico:

- ✓ Per il PdC in sanatoria del 2008 non si rinviene nessuna parte grafica allegata al Titolo;
- ✓ Per il PdC del 2012 non si comprende con chiarezza la destinazione d'uso dell'immobile. Di fianco a ciò gli unici schemi grafici rinvenuti, non riportano le distribuzioni interne né del piano terra, né del piano primo; tanto meno la scala interna che collega i due piani.

Da qui esaminando lo strumento urbanistico comunale vigente, emerge che il suddetto corpo "A" ricade in area Atp5 (Aree di trasformazione per attività produttive e servizi) del quadro programmatico e in area Ip2 (insediamenti a prevalente distribuzione commerciale) del quadro strutturale. Detto ciò, premettendo che quanto si riferirà di seguito potrebbe subire anche delle importanti variazioni, nell'ipotesi in cui si recuperasse nella sua completezza la parte grafica allegata ai Titoli Abilitativi sopra descritti - stando ai documenti agli atti si potrebbe immaginare di allineare urbanisticamente il bene allo stato dell'arte, attraverso un'istruttoria in sanatoria che riporti l'effettiva compartimentazione interna del bene (e nell'eventualità di adeguamento dei prospetti) giacché trattasi di un intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia

Ing. Sabato Cuzzo

C.so G. Garibaldi, 193 - 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it

consentito (Cfr. art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Sarno). Al solo scopo di dare un orientamento di spesa a tale attività amministrativa, lo scrivente si immagina di stimarla a corpo nella misura di € 10.000,00.

Per gli altri immobili, che come il corpo "A", sono stati rinvenuti sul mappale 1032 del fg 23 la situazione urbanistica è la seguente:

- o per il corpo "B" (struttura di circa mq 60 sviluppantesi in zona Sud-Est e unita al corpo "A"), a cui si rifà la domanda di Pdc in sanatoria del 2015 e la pratica di condono n. 24273, come da attestazione urbanistica (Cfr. allegato 11.7) si evidenzia che non solo non è stato perfezionato l'iter urbanistico, ma le opere sono in contrasto con quelle condonabili ai sensi della legge 326/03 e della Legge Regionale n.10 del 18/11/2004 (in quanto non ultimate al rustico comprensive di mura perimetrali entro il 31 marzo 2003); per cui a parere dello scrivente si dovrà prevedere il ripristino dello stato dei luoghi, previo abbattimento della struttura, qualora non comporti destabilizzazioni strutturali al contiguo corpo "A". Per tali attività si dovrà considerare una spesa che secondo un ordine parametrico si può stimare a corpo nella misura di circa € 10.000,00.

o per il corpo "C", a cui si rifà la domanda di Pdc in sanatoria del 2017 e la pratica di condono n. 24271 del 10/12/2004, come da attestazione urbanistica (Cfr. allegato 11.7) si evidenzia che non solo non è stato perfezionato l'iter urbanistico e che le opere realizzate sono in contrasto con quelle condonabili ai sensi della legge 326/03 e della Legge Regionale n.10 del 18/11/2004 (in quanto opere realizzate successivamente alla data del 31 marzo 2003); ma se ciò non bastasse su di essa gravano come è stato specificato nel corso della narrativa, anche diversi accertamenti ed ordinanze di demolizioni tra il 2015 e il 2017 - per cui a parere dello scrivente si dovrà prevedere il ripristino dello stato dei luoghi, previo abbattimento della struttura. Per tali attività si dovrà considerare una spesa che secondo un ordine parametrico si può stimare a corpo nella misura di circa € 30.000,00.

o Per il corpo "D", si è rinvenuto unicamente la pratica di condono n. 24272 del 10/12/2004; e anche qui da attestazione urbanistica (Cfr. allegato 11.7) si ribadisce che non solo non è stato perfezionato l'iter urbanistico, ma tale istanza non può essere definita per carenza di documentazione richiesta alla parte richiedente il Titolo; per cui a parere dello scrivente si dovrà prevedere il ripristino dello stato dei luoghi,

Ing. Sabato Cuzzo

C.so G. Garibaldi, 193 - 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it

previo abbattimento della struttura, a meno che salvo iter istruttorio da parte degli organi competenti del Comune di Sarno non venga rilasciata titolarità abilitativa a valle di presentazione di documentazione richiesta a suo tempo a corollario della pratica. Ad ogni modo, analogamente a quanto suddetto, per eventuali attività di demolizioni si dovrà considerare una spesa che secondo un ordine parametrico si può stimare a corpo nella misura di circa € 10.000,00.

- Per i manufatti rinvenuti invece allo stato dell'arte, sul lotto rispondente al mappale 771 (corpo E), tra il mappale 1189 e 1192 (corpo F), al mappale 1189 (corpo G) e tra il mappale 1192 e 1572 (corpo H), non si è rinvenuta nessuna documentazione urbanistica attestante la loro legittimità. Tantè che per essi anche alla luce del vigente strumento urbanistico si dovrà prevedere un ripristino dello stato dei luoghi, previo rimozione delle strutture insistenti sopra di esse. Per tali attività si dovrà considerare una spesa che secondo un ordine parametrico si può stimare a corpo nella misura di circa € 6.500,00.

A valle di quanto sopra chiarito, si conclude asserendo, relativamente agli immobili siti in via Sarno-Striano, che a valle della presentazione di istruttorie amministrative (probabilmente in sanatoria), mirate all'allineamento urbanistico rispetto allo

Ing. Sabato Cuzzo

C.so G. Garibaldi, 193 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it

stato dell'arte - si potrebbe considerare legittima da un punto di vista edilizio, solo il corpo "A".

Per quanto riguarda invece gli immobili siti in via Nunziante, all'esito di quanto recita l'attestazione urbanistica (Cfr. allegato 11.7) e l'irreperibilità di documenti in merito, non si chiarisce per essi la legittimità da un punto di vista edilizio-urbanistico. Quindi anche il loro valore di mercato, che ne conseguirà in seguito per gli stessi (in risposta al quesito H), potrebbe essere un mero valore potenziale.

In merito all'esistenza della dichiarazione di Agibilità per l'intero complesso immobiliare coinvolto nella presente procedura, da verifiche condotte presso i succitati uffici del Comune di Sarno(Sa), sia per gli immobili appartenenti ai lotti di via Sarno-Striano che per quelli di via Nunziante, non si rinviene la presenza di tale documentazione.

In ultima analisi, giusta richiesta promossa dallo scrivente all'Ufficio tecnico del Comune di Sarno in data 12 febbraio 2018 (Cfr. allegato 5.4), con Attestazione del 5 marzo 2018, l'Area tecnica dell'Ente trasmetteva documentazione indicante la destinazione urbanistica dei terreni coinvolti nel procedimento (Cfr. allegato 11.8). Nello specifico:

- ✓ i terreni di cui al **n.9** e **n.10**(ad eccezione della particella 1195) ricadono in area agricola "Eao" – Aree agricole ordinaria;
- ✓ il mappale di terreno **1195** ricade in area Atp5 = Aree di

Ing. Sabato Cuzzo

C.so G. Garibaldi, 193 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it

trasformazione per attività produttive;

- ✓ il terreno di cui al **n.1, n.2 e n.3** ricadono in parte in area agricola "Eao" e in parte in Atp5.

☞☞☞



Ing. Sabato Cuzzo

C.so G. Garibaldi, 193 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it

➤ **Quesito F: Attestazione di Prestazione Energetica**

1 → Verifichi se l'immobile oggetto del pignoramento rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90; verifichi se l'immobile ne è dotato o meno 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 occorse e gli onorari richiesti per tale specifica attività, ovvero, di relazionarsi col G. E. con apposita istanza prima di procedere alla suddetta attività nel caso la stessa comporti oneri economici particolarmente gravosi per la procedura esecutiva.

Dalla disamina della fonte autorevole richiamata nell'oggetto del presente quesito si è potuto riscontrare che alcuni degli immobili oggetto del pignoramento rientrano nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica e a tal riguardo nello specifico si chiarisce quanto segue:

✓ L'immobile di cui al **n. 2** (Struttura ricettiva), risulta appartenente:

- alla classe energetica "C", il bene distinto al piano terra e rispondente al Fg. 23 p.lla 1032 sub.3;

Ing. Sabato Cuzzo

C.so G. Garibaldi, 193 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it

- alla classe energetica "F", il bene distinto al piano primo e rispondente al Fg. 23 p.lla 1032 sub.5;

giusto documento certificante la suddetta attestazione che viene trasmesso unitamente alla presente perizia (Cfr.allegato 13);

✓ L'immobile di cui al **n. 4** (Negozio - Fg 20, p.lla 3497, sub 2) risulta appartenente alla classe energetica "F" (Cfr.allegato 13);

✓ L'immobile di cui al **n. 5** e al **n. 6** (Negozio - Fg 20, p.lla 3497, sub 6 e sub. 4) risultano appartenere alla classe energetica "F" (Cfr.allegato 13);

✓ L'immobile di cui al **n. 7** (Negozio - Fg 20, p.lla 3497, sub 5) risulta appartenente alla classe energetica "F" (Cfr.allegato 13);

✓ L'immobile di cui al **n. 8** (Negozio - Fg 20, p.lla 3497, sub 1) risulta appartenente alla classe energetica "F" (Cfr.allegato 13);

☞

Ing. Sabato Cuozzo

C.so G. Garibaldi, 193 - 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuozzo2@ordinqsa.it

➤ **Quesito 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.



In riferimento al cespite pignorato nel procedimento esecutivo in oggetto, dai dati acquisiti e dalle produzioni agli atti, ma soprattutto alla luce delle condizioni dello stato dell'arte (rinvenuto specie per gli immobili siti in via Provinciale Sarno-Striano, e del quale se ne è ampiamente disusso in risposta ai quesiti "B" ed "E"), si rassegna il seguente prospetto della formazione dei lotti.

Tutto ciò premesso, anche ai fini della potenziale appetibilità sul mercato, a parere dello scrivente si prefigurano le condizioni per prevedere la possibilità di una vendita in più lotti, così di seguito rappresentati in elenco:

- ✓ **Lotto 1** → **Immobili in via provinciale Sarno-Striano** → **Immobilabile n.1** (area al verde in posizione Nord e insistente sul Fg.23 part.11a 1032) + **Immobilabile n.2** [Struttura ricettiva Fg. 23 part.11a 1032 sub. 3 (piano terra) e sub.5 (piano primo)] + **Immobilabile n.3** (area urbana Fg. 23 part.11a 1032 sub.4) + **Immobilabile n.9** (Terreni Fg. 23 part.11e 1572, 1573 ex 1031) + **Immobilabile**

Ing. Sabato Cuzzo

C.so G. Garibaldi, 193 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it

n.10 (Terreni Fg 23 part.lla 428, 771, 1188, 1190, 1194, 1195 - ad eccezione dei terreni di cui alle particelle n.1187 e 1189 che allo stato di fatto presentano una condizione di omogeneità in termini di caratteristiche e accessibilità. E della particella 357 che per via di condizioni univoche si stimerà come un lotto indipendente).

✓ **Lotto 2** → **Immobile** in via G. Nunziante → **Immobile n.4** (Negozio Fg.20 part.lla 3497 sub.2)

✓ **Lotto 3** → **Immobili** in via G. Nunziante → **Immobile n.5** (Negozio Fg.20 part.lla 3497 sub.6) + **Immobile n.6** (Negozio Fg.20 part.lla 3497 sub.4);

✓ **Lotto 4** → **Immobile** in via G. Nunziante → **Immobile n.7** (Negozio Fg.20 part.lla 3497 sub.5);

✓ **Lotto 5** → **Immobile** in via G. Nunziante → **Immobile n.8** (Negozio Fg.20 part.lla 3497 sub.1);

✓ **Lotto 6** → **Immobili in via provinciale Sarno-Striano**
→ **Immobile n.10** (Terreni Fg. 23 part.lla 1187, 1189);

Ing. Sabato Cuzzo

C.so G. Garibaldi, 193 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it

✓

Lotto 7 → Immobile in via provinciale Sarno-

Striano

→ **Immobile n.10** (Terreno Fg. 23 part.IIa 357);

☞

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Sabato Cuzzo

C.so G. Garibaldi, 193 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it

➤ **Quesito 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 di 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.ro 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 del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- 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

Ing. Sabato Cuozzo

C.so G. Garibaldi, 193 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuozzo2@ordinqsa.it

da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

ORO

In risposta al presente quesito e in merito ai diritti reali e personali di terzi sugli immobili coinvolti nella presente procedura esecutiva, si ribadisce quanto già esplicitato in risposta al quesito "D" (Cfr. pag 50), ovvero che diversamente da quanto indicato nell'atto di pignoramento e dell'istanza di vendita (e anche nelle visure catastali), il diritto di usufrutto in favore dei Sigg.^{ri} nato a il

e nata a (terzi

rispetti al pignoramento ma che agli atti risultano usufruttuari degli immobili di cui ai nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9), risulta essere decaduto per *mortis causa* degli stessi (morte avvenuta per entrambi in una temporalità antecedente alla trascrizione del pignoramento). Tale condizione è palesata dagli estratti degli atti di morte trasmessi, su specifica richiesta avanzata dallo scrivente (Cfr. allegato 5.8), dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Sarno (Sa) in data 9 marzo 2018 e prodotti in originale in allegato alla presente produzione (Cfr. allegato 14).

Quindi in ragione della suddetta condizione, logicamente il compendio immobiliare si andrà a valutare facendo riferimento al diritto di piena proprietà dell'esecutato.

Tutto ciò premesso, la stima riguardante la determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile pignorato è stata condotta

Ing. Sabato Cuzzo

C.so G. Garibaldi, 193 - 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it

attraverso il criterio di stima sintetica comparativa, sulla base dei dati forniti dalle quotazioni del listino ufficiale degli immobili di Salerno e Provincia (Cfr. allegato 9.2), dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Cfr. Allegato 9.1) e dall'interrogazione dei borsini immobiliari della zona per immobili equivalenti (chiarendo sin da ora che sulla base di un report di Bankitalia dell'ottobre 2016, il margine medio di sconto sui prezzi di vendita, rispetto alle richieste del venditore si è ridotto del 13 %) - (Cfr. Allegato 9.3), basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

Il valore di mercato del compendio pignorato

Per l'immobile di cui al n.2 (Struttura ricettiva)

Relativamente a tale bene si specifica fin da ora che per via delle condizioni dello stato dell'arte e di accessibilità, si è ritenuto di considerare quali sue pertinenze gli immobili di cui ai al n.1, n. 3, n.9 e n. 10 (ad eccezione dei terreni di cui alle particelle n.1187 e 1189 che allo stato di fatto presentano una condizione di omogeneità in termini di caratteristiche e accessibilità e delle particella n. 357 che per via delle sue

Ing. Sabato Cuzzo

C.so G. Garibaldi, 193 - 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it

condizioni al contorno verrà valutata come lotto singolo).

Tutto ciò premesso, i dati forniti dalle quotazioni immobiliari, per l'immobile in questione, restituiscono un valore di stima del probabile valore base di vendita dell'immobile pignorato, sulla base di determinate caratteristiche, di seguito illustrate e trasmesse in allegato alla produzione peritale (Cfr.allegato 9.1), ossia:

- Fascia di appartenenza sul territorio comunale;
- Tipologia prevalente;
- Destinazione;
- Stato conservativo.

Per la stima in oggetto, relativamente alla fascia periferica del territorio che comprende anche la strada Provinciale Sarno-Striano, la tipologia commerciale (cat. catastale D/2), lo stato conservativo medio, le condizioni di accessibilità - il più probabile **valore di mercato unitario** viene stimato facendo riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, e quello ottenuto dalle indagini condotte attraverso i borsini immobiliari (€/mq 900,00 - Cfr. Allegato 9) per zone equivalenti, opportunamente calibrato attraverso dei coefficienti di ponderazione che usualmente si adottano in ambito peritale e che nello specifico di seguito si rappresentano:

K1= coefficiente che tiene conto dei fattori estrinseci (posizionamento, accessibilità, presenza di servizi pubblici e infrastrutture strategiche nelle vicinanze,

Ing. Sabato Cuozzo

C.so G. Garibaldi, 193 - 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuozzo2@ordinqsa.it

presenza e consistenza di parcheggi, etc.);

K2= coefficiente che tiene conto dei fattori estrinseci dell'edificio (stato di conservazione, epoca di realizzazione, livello manutentivo complessivo, qualità dell'edificio, finiture, numero di piani fuori terra);

K3= coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'unità immobiliare (livello manutentivo complessivo, finiture, esposizione, luminosità, tipologia e stato di manutenzione degli impianti, distribuzione interna, categoria catastale);

Per il caso in esame, relativamente a quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i sopracitati coefficienti assumono i seguenti valori:

K1= 1,30/1,25; (il coefficiente maggiorativo scelto tiene conto dell'ubicazione strategica, della accessibilità e della potenziale domanda rispetto alla tipologia di attività);

K2= 0,87; (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto dello stato di manutenzione della struttura, nonché della sua epoca di realizzazione)

K3= 1,00; (il coefficiente unitario scelto tiene conto dello stato di manutenzione interno del bene in parola).

Il prodotto tra detto valore e la superficie commerciale

Ing. Sabato Cuozzo

C.so G. Garibaldi, 193 - 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuozzo2@ordinqsa.it

dell'immobile definisce il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta per il bene in parola.

Nel calcolo della superficie commerciale, vanno computati anche balconi, terrazzi e aree scoperte ornamentali attraverso dei coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale e nello specifico di seguito rappresentati:

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, la superficie non residenziale va computata nella maniera che segue:

- nella misura del 30 % fino a mq. 25;
- nella misura del 10 % per la quota eccedente mq. 25.

Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, la superficie non residenziale va computata nella maniera che segue:

- nella misura del 15 % fino a mq. 25;
- nella misura del 5 % per la quota eccedente mq. 25.

Qualora le pertinenze, siano aree scoperte come il caso di specie (per il piano terra), la superficie non residenziale va computata nella maniera che segue:

- nella misura del 10 % della superficie fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- nella misura del 2 % per superfici eccedenti detto limite.

Ricordando che l'immobile in parola nel suo complesso è costituito di due piani in elevazione collegati da una scala interna, di cui il piano terra rispondente al sub.3 (coinvolto nel

procedimento) e il piano primo rispondente al sub.5 (non coinvolto nel procedimento, ma solo perché con ogni probabilità, la sopraelevazione del manufatto è stata accatastata successivamente alla data di trascrizione del pignoramento).

Da qui per condizioni fisiologiche e di indipendenza si stimerà di seguito l'intera consistenza.

Ricordando che la superficie commerciale lorda della struttura - piano terra (sub.3) e piano primo (sub.5) - risulta essere rispettivamente pari a circa mq. 514,00 (metri quadri cinquecentoquattordici/00) e pari a circa mq. 384,00 (metri quadri trecentottantaquattro/00); la superficie commerciale della parte non residenziale, poichè comunicante con i vani principali, per entrambi i piani, risulta essere rappresentata dalle espressioni che seguono:

$$\begin{aligned} \text{➤ Sup.Commerciale non resid_piano terra sub.3} &= [(\text{Sup.Imm 1} + \text{Area pert. scop p.lla1032} + \text{Sup.Imm 9} + \text{Sup.Imm 10} - \text{Sup.comm lorda_piano terra}) \times 0.02] + (\text{Sup.comm lorda_piano terra}) \times 0.1 = \\ & [(1165 \text{ mq} + 5274 \text{ mq} + 1711 \text{ mq} + 3162 \text{ mq} - 514 \text{ mq}) \times 0.02] + (514 \times 0.1) = 267,36 \text{ mq}; \end{aligned}$$

$$\text{➤ Sup.Commerciale non resid_piano primo_sub.5} = \text{Sup.non residenziale terrazzi} = [7,5 + (111,85 - 25,00) \times 0.10] = 16,18 \text{ mq};$$

Tutto ciò premesso, la superficie commerciale complessiva risulta corrispondere come da espressione che segue:

$$\begin{aligned} \text{➤ Sup.Commerciale_piano terra_sub.3} &= \text{Sup. lorda residenziale} + \\ & \text{Sup.nonresidenziale} = \text{mq. 514,00} + \text{mq.267,36} = \text{mq. 781,36}; \end{aligned}$$

Ing. Sabato Cuzzo

C.so G. Garibaldi, 193 - 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it

➤ $\text{Sup. Commerciale piano primo sub.5} = \text{Sup. lorda residenziale} +$

$\text{Sup. nonresidenziale} = \text{mq. } 384,00 + \text{mq. } 16,18 = \text{mq. } 400,18;$

Quindi il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta per l'immobile pignorato risulta essere rispettivamente pari a:

➤ $\text{Valore}_{\text{mercato piano terra Imm 2 sub,3}} = \text{Sup. Commerciale} * \text{Valore}_{\text{unit medio}} * K1 * K2 * K3 = \text{mq. } 781,36 * \text{€ / mq } 900,00 * 1.3 * 0.87 * 1 = \text{€ } 795.346,34$

In definitiva, il più probabile valore di locazione mensile del bene pignorato può essere approssimato ad € 795.000,00 (euro settecentonovantacinquemila/00).

➤ $\text{Valore}_{\text{mercato piano primo sub,5}} = \text{Sup. Commerciale} * \text{Valore}_{\text{unit medio}} * K1 * K2 * K3 = \text{mq. } 400,18 * \text{€ / mq } 900,00 * 1.25 * 0.87 * 1 = \text{€ } 391.681,07$

In definitiva, il più probabile valore di mercato del bene pignorato può essere approssimato ad € 390.000,00 (euro trecentonovantamila/00).

Quindi il valore complessivo risulta essere pari ad € 1.186.000,00 (euro unmilione centottantaseimila/00).

➤ $\text{Valore}_{\text{mercato compl}} = \text{Valore}_{\text{mercato piano terra Imm 2 sub,3}} + \text{Valore}_{\text{mercato piano primo sub,5}} = \text{€ } 795.346,34 + \text{€ } 391.681,07 = \text{€ } 1.186.000,00$

Al suddetto valore di stima, chiaramente devono essere sottratti i costi da sostenere per ripristinare lo stato dei luoghi circa i corpi rinvenuti sul lotto in parola (Cfr. allegato 4.1 - Tavola 8) che risultano essere sprovvisti di titolarità

Ing. Sabato Cuzzo

C.so G. Garibaldi, 193 - 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it

edilizia e/o nel caso di specie oggetti di ordinanze di demolizione, oppure le spese occorrenti per allineare urbanisticamente gli immobili dotati di licenza edilizia allo stato dell'arte; tutti discussi nella trattazione in risposta al quesito "E" (Cfr. da pag. 57 a pag. 64), che nel complesso risultano ammontare a circa € 65.000,00.

Infine il valore complessivo risulta essere pari ad € 1.121.000,00 (euro unmilionecentoventunomila/00), come da espressione che segue:

$$\begin{aligned} \text{➤ Valore}_{\text{mercato_compl_finale}} &= \text{Valore}_{\text{mercato_compl}} - \text{Costi} \\ \text{ripristino/allineamento} &= € 1.186.000,00 - € 65.000,00 = € \\ & \mathbf{1.121.000,00} \end{aligned}$$

○

Per l'immobile di cui al n.4 (Negozio Fg. 20, p.lla 3497 sub. 2)

Relativamente al criterio di stima di valutazione di tale immobile, per evitare caratteri di rindondanza alla presente produzione, si intende reiterata la medesima metodologia.

Giacchè gli immobili, da qui in avanti, sono di diversa natura e tipologia, e soprattutto ubicati in un diverso contesto territoriale, il valore di mercato unitario e i coefficienti di ponderazione sopradicussi acquisiranno dei valori diversi, ovvero:

relativamente alla fascia centrale del territorio che comprende anche via Nunziante, la tipologia commerciale (cat. catastale C/1), lo stato conservativo mediocre, le condizioni di

Ing. Sabato Cuozzo

C.so G. Garibaldi, 193 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuozzo2@ordinqsa.it

accessibilità - il più probabile **valore di mercato unitario** viene stimato facendo riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, e quello ottenuto dalle indagini condotte attraverso i borsini immobiliari (€/mq 1.250,00- Cfr. Allegato 9) per zone equivalenti, opportunamente calibrato attraverso dei coefficienti di ponderazione che usualmente si adottano in ambito peritale e che nello specifico di seguito si rappresentano:

K1= coefficiente che tiene conto dei fattori estrinseci (posizionamento, accessibilità, presenza di servizi pubblici e infrastrutture strategiche nelle vicinanze, presenza e consistenza di parcheggi, etc.);

K2= coefficiente che tiene conto dei fattori estrinseci dell'edificio (stato di conservazione, epoca di realizzazione, livello manutentivo complessivo, qualità dell'edificio, finiture, numero di piani fuori terra);

K3= coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'unità immobiliare (livello manutentivo complessivo, finiture, esposizione, luminosità, tipologia e stato di manutenzione degli impianti, distribuzione interna, categoria catastale);

Per il caso in esame, relativamente a quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i sopracitati coefficienti assumono i seguenti valori:

K1= 0,87; (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto

della accessibilità e soprattutto della carente possibilità di parcheggio nelle vicinanze);

K2= 0,60; (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto del stato di manutenzione della struttura, nonché la sua epoca di realizzazione)

K3= da 0,88 a 1,00; (i coefficienti scelti tengono conto del diverso stato di manutenzione interno in cui si trovano gli immobili pignorati ubicati nella medesima zona omogenea).

Quindi ricordando che la superficie commerciale complessiva risulta essere pari a mq. 37,55 come da espressione che segue:

➤ $Sup. Commerciale = Sup. lorda = mq. 37,55$

Da qui alla luce di quanto sopra asserito, il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta, risulta essere determinato come da espressione analitica di seguito rappresentata:

➤ $Valore_{mercato_Imm\ n.4} = Sup. Commerciale * Valore_{mercato\ unitario} * K1 * K2 * K3 = mq. 37,55 * € / mq 1250,00 * 0,87 * 0,6 * 0,88 = € 21.560,21$

In definitiva, il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta può essere approssimato ad € 21.500,00 (euro ventunomilacinquecento/00).

Si ricorda per completezza che per tale bene si dovrebbe prevedere l'opera edile di separazione lungo il lato Nord-Ovest, con l'attiguo locale commerciale; giacché come già esplicitato in narrativa, allo stato dell'arte era presente sui

Ing. Sabato Cuzzo

C.so G. Garibaldi, 193 - 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it

luoghi di causa, un'apertura interna che collegava il bene in parola con il locale commerciale di cui al sub. 15, estraneo al pignoramento.

○

Per l'immobile di cui al n.5 (Negozio Fg. 20, p.lla 3497 sub. 6)

Come già specificato in precedenza per la definizione del più probabile valore di locazione, anche per la definizione del più probabile valore di mercato da porre a base d'asta, per via delle condizioni rinvenute per tale bene e descritte in risposta al quesito "B", la valutazione dello stesso si intende rientrante nella valutazione dell'immobile che segue, ovvero l'immobile di cui al n. 6 e rispondente al bene identificato in Catasto al Fg 20, p.lla 3497 sub. 4 (giacchè si ricorda per completezza che da confronti tra i documenti storici del Catasto e lo stato dell'arte, sembrerebbe che l'immobile rispondente al sub. 6 sia stato unificato all'immobile rispondente al sub. 4).

○

Per l'immobile di cui al n.6 (Negozio Fg. 20, p.lla 3497 sub. 4)

Analogamente a quanto suddetto, ricordando che la superficie commerciale complessiva risulta essere pari a mq. 118,00 come da espressione che segue:

➤ $\text{Sup. Commerciale} = \text{Sup. lorda} = \text{mq. } 118,00$

Da qui alla luce di quanto sopra asserito, il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta, risulta essere determinato come da espressione analitica di seguito rappresentata:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Sabato Cuzzo

C.so G. Garibaldi, 193 - 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it

$$\begin{aligned} \text{➤ Valore}_{\text{mercato Imm n.6}} &= \text{Sup.Commerciale} * \text{Valore}_{\text{mercato}} \\ &\text{unitario} * K1 * K2 * K3 = \text{mq. } 118,00 * \text{€} / \text{mq } 1250,00 * 0.87 \\ &* 0.6 * 0.91 = \text{€ } 70.065,45 \end{aligned}$$

In definitiva, il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta può essere approssimato ad **€ 70.000,00 (euro settantamila/00)**. Al suddetto valore di stima bisognerebbe valutare l'eventuale decurtazione legata ai costi per il ripristino dello stato dei luoghi, attraverso lo smontaggio del soppalco.

○

Per l'immobile di cui al n.7 (Negozio Fg. 20, p.lla 3497 sub. 5)

Analogamente a quanto suddetto, ricordando che la superficie commerciale complessiva risulta essere pari a mq. 49.35 come da espressione che segue:

$$\text{➤ Sup.Commerciale} = \text{Sup. lorda} = \text{mq. } 49,35$$

Da qui alla luce di quanto sopra asserito, il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta risulta essere determinato come da espressione analitica di seguito rappresentata:

$$\begin{aligned} \text{➤ Valore}_{\text{mercato Imm n.7}} &= \text{Sup.Commerciale} * \text{Valore}_{\text{mercato}} \\ &\text{unitario} * K1 * K2 * K3 = \text{mq. } 49,35 * \text{€} / \text{mq } 1250,00 * 0.87 * \\ &0.6 * 1 = \text{€ } 32.200,88 \end{aligned}$$

In definitiva, il più probabile valore di mercato può essere approssimato ad **€ 32.000,00 (euro trentaduemila/00)**.

○

Per l'immobile di cui al n.8 (Negozio Fg. 20, p.lla 3497 sub. 1)

Analogamente a quanto suddetto, ricordando che la superficie

commerciale complessiva risulta essere pari a mq. 38,40 come da espressione che segue:

➤ $\text{Sup.Commerciale} = \text{Sup. lorda} = \text{mq. } 38,40$

Da qui alla luce di quanto sopra asserito, il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta risulta essere determinato come da espressione analitica di seguito rappresentata:

➤ $\text{Valore}_{\text{mercato}}_{\text{Imm n.8}} = \text{Sup.Commerciale} * \text{Valore}_{\text{mercato}}_{\text{unitario}} * K1 * K2 * K3 = \text{mq. } 38,40 * \text{€} / \text{mq} * 1.250,00 * 0.87 * 0.6 * 0.98 = \text{€ } 24.554,88$

In definitiva, il più probabile valore di mercato può essere approssimato ad **€ 24.500,00 (euro ventiquattromilacinquecento/00).**

○

Per l'immobile di cui al n.10 (Terreni Fg. 23, p.lle 1187, 1189 e Terreno Fg. 23 p.lla 357)

I Terreni di qualità seminativo irrigui sono della consistenza complessiva di circa mq.556,00(cinquecentocinquantasei/00).

La stima del lotto in commento è stata condotta, immaginando di accorpate le due consistenze terriere che presentano condizioni intrinseche di omogeneità e sono contigue tra di loro; e oltretutto si è immaginato di proporre un lotto a parte rispetto alle altre particelle che appartengono all'immobile n. 10, giacchè sono le uniche che conservano la destinazione urbanistica effettiva e che hanno un ulteriore accesso, ovvero dalla strada interpoderale posta in direzione Sud, denominata

Ing. Sabato Cuozzo

C.so G. Garibaldi, 193 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuozzo2@ordinqsa.it

via Beveraturo. Tutto ciò premesso, si è proceduto a risalire ai valori di mercato unitario di tali zone dai dati di letteratura, opportunamente calibrati alle caratteristiche identificative, intrinseche ed estrinseche del compendio in questione. D'altro canto per i fondi rustici relativamente piccoli e con qualità di terreno di coltura uniforme nella zona, tale metodologia risulta essere la più diffusa.

Nello specifico per la stima del più probabile valore di mercato della consistenza terriera, si è preso a riferimento ulteriore; i borsini immobiliari dell'agenzie che operano sul territorio, nonché dal raffronto con esperti ed agronomi del luogo.

Nello specifico, alla luce di quanto emerso in narrativa, dei caratteri intrinseci ed estrinseci, nonché dai dati acquisiti, si è arrivato a definire come valore di stima unitario pari a circa 20,00 €/mq.

Da qui il valore di stima, si ottiene dal prodotto tra il valore di mercato unitario per la consistenza del bene (espresso in mq) ed è pari complessivamente ad € 11.120,00 (euro undicimilacentoveventi/00), e viene determinato come da espressione analitica di seguito rappresentata:

➤ **Valore**_{mercato_Imm n.10_p.11e 1187_1189} = $V_{\text{mercato unitario}} \times Superficie_{\text{complessiva}} = 20,00 \text{ €/mq} \times 556,00 \text{ mq} = € 11.120,00$

In definitiva, il più probabile valore di mercato può essere approssimato ad € 11.000,00 (euro undicimila/00).

Al suddetto valore di stima, chiaramente devono essere

sottratti i costi da sostenere per ripristinare lo stato dei luoghi circa i corpi rinvenuti sul lotto in parola (Cfr. allegato 4.1 - Tavola 8) che risultano essere sprovvisti di titolarità edilizia (corpo "F" e corpo "G"), che nel complesso ammontano a circa € 2.000,00.

Infine il valore complessivo risulta essere pari ad € 9.000,00 (euro novemila/00) come da espressione che segue:

$$\begin{aligned} & \text{➤ Valore}_{\text{mercato}}_{\text{compl_finale}}_{\text{Imm}} \text{ n.10_p.11e } 1187_1189 = \\ & \text{Valore}_{\text{mercato}}_{\text{compl}} - \text{Costi}_{\text{ripristino}} = € 11.000,00 - € \\ & 2.000,00 = € \mathbf{9.000,00} \end{aligned}$$

○

Per quanto riguarda il terreno rispondente al Fg. 23, p.lla 357, della consistenza di circa 750 mq, vista la particolare condizione che allo stato dell'arte contraddistingue il bene in parola (allo scopo evitare caratteri di rindondanza alla relazione si rimanda la lettura delle pag 28 e 29), si sottolinea che lo scrivente ha voluto considerare il medesimo bene come un lotto singolo e al quale si immagina di dare un valore che potrebbe rilevarsi anche come un mero valore potenziale.

Tutto ciò premesso, analogamente a quanto definito per i terreni di cui sopra, giacchè anch' esso come da certificato di destinazione urbanistica risulta ricadere in area agricola ordinaria, il più probabile valore di stima, si ottiene dal prodotto tra il valore di mercato unitario per la consistenza del bene (espresso in mq) ed è pari complessivamente ad €

15.000,00 (euro quindicimila/00), e viene determinato come da espressione analitica di seguito rappresentata:

➤ **Valore**_{mercato} **Imm** n.10_p.11a357 = **V**_{mercato} **unitario** X

Superficie_{complessiva} = 20,00 €/mq x 750,00 mq = € 15.000,00



Q000



Ing. Sabato Cuzzo

C.so G. Garibaldi, 193 - 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it

DESCRIZIONE FINALE SINTETICA DEL COMPENDIO**PIGNORATO****Immobili facenti parte del compendio pignorato:**

- ✓ **Lotto 1** → **Immobili in via provinciale Sarno-Striano** → **Immobil**e n.1 (area al verde in posizione Nord e insistente sul Fg.23 part.lla 1032) + **Immobil**e n.2 [Struttura ricettiva Fg. 23 part.lla 1032 sub. 3 (piano terra) e sub.5 (piano primo)] + **Immobil**e n.3 (area urbana Fg 23 part.lla 1032 sub.4) + **Immobil**e n.9 (Terreni Fg. 23 part.lle 1572, 1573 ex 1031) + **Immobil**e n.10 (Terreni Fg 23 part.lle 428, 771, 1188, 1190, 1194, 1195 - ad eccezione dei terreni di cui alle particelle n.1187 e 1189 che allo stato di fatto presentano una condizione di omogeneità in termini di caratteristiche e accessibilità. E della particella 357 che per via di condizioni univoche si stimerà come un lotto indipendente).

- ✓ **Lotto 2** → **Immobil**e in via G. Nunziante → **Immobil**e n.4 (Negozio Fg.20 part.lla 3497 sub.2)

- ✓ **Lotto 3** → **Immobili in via G. Nunziante** → **Immobil**e n.5 (Negozio Fg.20 part.lla 3497 sub.6) + **Immobil**e n.6 (Negozio Fg.20 part.lla 3497 sub.4);

- ✓ **Lotto 4** → **Immobil**e in via G. Nunziante → **Immobil**e n.7 (Negozio Fg.20 part.lla 3497 sub.5);

- ✓ **Lotto 5** → **Immobil**e in via G. Nunziante → **Immobil**e n.8

Ing. Sabato Cuzzo

C.so G. Garibaldi, 193 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it

(Negozio Fg.20 part.lla 3497 sub.1);

✓ **Lotto 6** → Immobili in via provinciale Sarno-Striano

→ **Immobile n.10** (Terreni Fg. 23 part.lle 1187, 1189);

✓ **Lotto 7** → Immobile in via provinciale Sarno-Striano

→ **Immobile n.10** (Terreno Fg. 23 part.lla 357);

Comune di Ubicazione: Sarno (Sa);

Indirizzo: via Provinciale Sarno-Striano e via Gaetano Nunziante

Dati Catastali: N.C.E.U.foglio 23, Comune di Sarno (Sa), p.lla 1032, sub.ni 2, 3, 4, 5 – C.T. foglio 23 Comune di Sarno, p.lle 1572, 1573, 357, 428, 771, 1187, 1188, 1189, 1190, 1194, 1195 - N.C.E.U.foglio 20, Comune di Sarno (Sa), p.lla 3497, sub.ni 1, 2, 4, 5 e 6;

Attuale proprietario: *Omissis* (debitore);

Stato di occupazione: nel possesso del debitore, eccezion fatta per l'immobile di cui al n.7 (Negozio distinto in Catasto Fabbricati al Fg. 20, part.lla 347 sub. 5) che all'epoca del sopralluogo risultava essere nel possesso di terzi e per il terreno di cui al n. 10 (Terreno al Fg. 23, p.la 357);

Regolarità edilizia-urbanistica: non si chiarisce la legittimità da un punto di vista edilizio

Ing. Sabato Cuozzo

C.so G. Garibaldi, 193 – 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuozzo2@ordinqsa.it

ed urbanistico di tutti gli
immobili appartenenti al
compendio pignorato;

Abitabilità: assente;

Valore del compendio immobiliare da porre a base d'asta:

- ✓ **V_{base asta_Lotto 1}** = € 1.121.000,00;
- ✓ **V_{base asta_Lotto 2}** = € 21.500,00;
- ✓ **V_{base asta_Lotto 3}** = € 70.000,00;
- ✓ **V_{base asta_Lotto 4}** = € 32.000,00;
- ✓ **V_{base asta_Lotto 5}** = € 24.500,00;
- ✓ **V_{base asta_Lotto 6}** = € 9.000,00;
- ✓ **V_{base asta_Lotto 7}** = € 15.000,00;

☞☞☞

Nel consegnare la presente relazione di stimasono conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività e resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

L'esperto

Dott. Ing. Sabato Cuzzo

ASTE
GIUDIZIARIE.IT




ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Sabato Cuzzo

C.so G. Garibaldi, 193 - 84081 Baronissi (Sa)

PEC sabato.cuzzo2@ordinqsa.it