

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Magistrato: *Dott.ssa Maria TROISI*

Consulenza Tecnica di Ufficio

Procedura esecutiva promossa da:

E.CO.MA.P SpA c/ “<< ... omissis ...>>” - R.G.E. n.246/2013

L'Esperto Stimatore

ing. Giovanni D'Orio



I N C A R I C O

Con decreto del **08 ottobre 2021** l'Ill.mo dott. **Luigi BOBBIO**, Giudice delle Esecuzione Immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore, nominava il sottoscritto **ing. Giovanni D'ORIO esperto stimatore per redazione della perizia integrativa afferente il Lotto 1** nel procedimento esecutivo promosso dalla **E.CO.M.A.P. SpA** in danno di << ... omissis ... >>- **R.G.E. n.246/2013**, la cui accettazione di incarico veniva depositata il successivo 20 ottobre ed accettata dai controlli telematici di rito.

O P E R A Z I O N I P E R I T A L I

Considerato che dalla perizia estimativa rinvenuta nel fascicolo telematico redatta dal precedente CTU, talune particelle pignorate censite al N.C.T. presentavano delle difformità in loco consistenti nello sconfinamento di recinzioni e/o manufatti costruiti da altrui proprietari di fondi limitrofi che, di fatto, hanno alterato la consistenza pignorata, in data **13.04.2023** lo scrivente provvedeva ad inoltrare all'Ill.mo giudicante apposita istanza finalizzata ad ottenere l'autorizzazione ad eseguire il frazionamento catastale delle particelle interessate dal disallineamento confini rispetto allo stato dei luoghi. Ebbene, in data **28.08.2023** il G.E. emetteva il relativo provvedimento autorizzativo, sicché, lo scrivente CTU e l'esperto topografo geom. Franco D'Angelo il **31.10.2023** provvedevano a redigere il rilievo topografico delle particelle interessate dal frazionamento che, all'esito delle risultanze, veniva depositato presso il Comune di Sarno ed approvato dall'Ufficio Territorio – AdE di Salerno in data **10.01.2024**.

(Si veda l'allegato 6 – Deposito Frazionamento p.lle 1194 – 1195 – 771 - 1188).

Successivamente, in virtù del lasso di tempo intercorso tra la data di deposito dell'elaborato peritale redatto dal precedente CTU (26.04.2018), lo scrivente riteneva opportuno espletare nuovamente le indagini tecniche/amministrative presso il preposto Ufficio del Comune di Sarno per accertare l'esistenza, o meno, di nuovi titoli edilizi attinenti gli immobili pignorati. All'uopo, il Comune di Sarno disponeva un primo accesso presso la sede dell'Ente il **29.02.2024** che, in virtù della complessità delle indagini, veniva rinnovata al **01.03.2024**.

Quindi, con il supporto dei titoli edilizi estrapolati dall'ufficio tecnico del Comune di Sarno, previo avviso a mezzo pec del 11.03.2024 inviato all'avv. Antonio D'Angelo quale procuratore del debitore esecutato, in data **21.03.2024** lo scrivente CTU, con la presenza del Custode Giudiziario avv. Matteo Baselice, espletava un ulteriore sopralluogo presso gli immobili ubicati in Via Provinciale Sarno – Striano per accertare eventuali variazioni dei luoghi rispetto a quelli cristallizzati nel 2018 dal precedente CTU.

Ulteriori indagini venivano eseguite telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno (servizio territorio) onde accertare eventuali variazioni catastali afferenti gli immobili pignorati rispetto a quanto rinvenuto dal precedente CTU nell'anno 2018.

(Si veda l'allegato 1 – verbali di sopralluogo)

P R E M E S S A

In ottemperanza all'incarico assegnato dal G.E., la presente relazione estimativa è da intendersi **integrativa** a quella redatta dal precedente Esperto Stimatore, ing. Sabato Cuozzo, (depositata telematicamente il 26.04.2018) e fa riferimento esclusivamente al compendio immobiliare denominato **LOTTO 1** - sancito nella precedente relazione - in cui ricadono gli immobili ubicati nel Comune di Sarno alla Via Provinciale Sarno – Striano, come di seguito specificati:

Catasto Fabbricati: fg.23 – p.lla 1032 – sub.2 (cfr. atto di pignoramento e certif.ne notarile)
fg.23 – p.lla 1032 – sub.3 (cfr. atto di pignoramento e certif.ne notarile)
fg.23 – p.lla 1032 – sub.4 (cfr. atto di pignoramento e certif.ne notarile)
fg.23 – p.lla 1032 – sub.5 (*) (NON riportato nell'atto di pignoramento e nella certif.ne notarile)

Catasto Terreni: fg.23 – p.lle 428, 1190, 771(**), 1188(**), 1194(**) e 1195(**) (cfr. atto di pignoramento e certif.ne notarile).

(*) Si rappresenta fin da subito che il **subalterno 5** - afferente il **piano primo** della struttura ricettiva ubicata in Via Provinciale Sarno – Striano, **pur non essendo coinvolto nel presente procedimento esecutivo trascritto il 28.11.2013**, per la sua particolare conformazione fisiologica rispetto all'organismo strutturale e funzionale dell'attività ricettiva ubicata al piano terra e già oggetto di pignoramento (sub.3), lo stesso sarà ugualmente considerato nel calcolo della consistenza, ovvero nella determinazione del valore di stima dell'intera struttura ricettiva – alberghiera, dato che, come di evince dalla relativa visura storica, l'immobile era già esistente prima del 2013 anche se l'accatastamento è stato redatto in data successiva al pignoramento (rif. pratica n.SA0323143 in atti dal 14/10/2015 - unità afferenti edificate in sopraelevazione).

(Si veda l'allegato 2a – elenco immobili e visure catastali storiche p.lla 1032 – sub. 2 a 5);

Contestualmente, si porta all'attenzione di chi legge che, per ciò che concerne i **diritti reali esistenti sugli immobili di cui alla p.lla 1032, subalterni 2 – 3 e 4, diversamente da quanto indicato nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita dove l'intervento esecutivo è mirato alla nuda proprietà in capo al debitore << ... omissis ...>>**, nella presente relazione si farà riferimento alla **piena proprietà, nella quota del 100% dello stesso esecutato**, in quanto il diritto di usufrutto a favore di essi genitori, ovvero dei coniugi << ... omissis ...>> e << ... omissis ...>>, risulta decaduto per **“mortis causa”** che, oltretutto, è avvenute in una temporalità antecedente alla trascrizione del pignoramento.

(Si veda l'allegato 3 – estratti degli atti di morte dei genitori dell'esecutato ed usufruttuari degli immobili sub.2, 3 e 4 – p.lla 1032).

*(**) Le particelle 771 – 1188 – 1194 e 1195 sono state frazionate per i motivi riportati in premessa e, allo stato, hanno generato le seguenti particelle:*

Catasto Terreni

fg.23 – p.lle **1794 e 1795** (rispettivamente ex p.lla 1188a - 1188b)

fg.23 – p.lle **1796 e 1797** (rispettivamente ex p.lla 1194a - 1194b)

fg.23 – p.lle **1798 e 1799** (rispettivamente ex p.lla 1195a - 1195b)

fg.23 – p.lle **1800 – 1801 e 1802** (rispettivamente ex p.lla 771a - 771b – 771c)

(Si veda l'allegato 2b – visure storiche Catasto Terreni);

(Si veda l'allegato 6 – deposito frazionamento p.lle 771 – 1188 – 1194 - 1195)

Le risultanze del citato frazionamento fanno sì che nella presente relazione di stima verranno considerate solamente le **p.lle 1794** (ex 1188a) – **1796** (ex 1194a) – **1798** (ex 1195a) – **1800** (ex 771a), in quanto rientrano nell'effettiva disponibilità/utilizzo del debitore esecutato.

Di fianco, le restanti particelle generate dal frazionamento **p.lle 1795** (ex 1188b) – **1797** (ex 1194b) – **1799** (ex 1195b) – **1801 e 1802** (ex 771b e 771c), seppur intestate a debitore esecutato, ricadono nella disponibilità altrui e, pertanto, non saranno prese in considerazione ai fini della valutazione estimativa dell'intero compendio immobiliare.

Infine, vale la pena precisare che, per ciò che riguarda il pignoramento della la **p.lla 1031** censita al fg.23 del C.T. (*allo stato p.lle 1572 e 1573*), anche se nella precedente relazione era stata contemplata nella formazione del Lotto 1, nella presente **non sarà presa in considerazione in virtù del successivo provvedimento di esclusione emesso in data 29.09.2020 dal G.E. dott. Bobbio.**

RISPOSTE AI QUESITI

Sulla scorta di quanto accertato, in appresso, vengono rese le risposte ai quesiti per il compimento dell'incarico conferito.

QUESITO n.1: *identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento*

In risposta al quesito si specifica quanto segue:

1.1 Diritti reali e quota dei beni pignorati

Dalla **certificazione notarile** rinvenuta in atti, a firma del notaio Lucio Bertarelli di Roma, si evince quanto segue.

PER GLI IMMOBILI CENSITI IN CATASTO FABBRICATI AL FG.23 – P.LLA 1032

– SUB. 2, 3 e 4:

– il debitore esecutato possiede il diritto reale di **nuda proprietà, in quota 100%**, giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Raffaele Laudisio del 19.10.1987 – rep. n.96, trascritto a Salerno il 27.10.1987 al n.23263 reg. part., con il diritto di usufrutto generale vitalizio a favore dei genitori << ... omissis ...>> e << ... omissis ...>>, congiuntamente fra loro, di un terreno in Sarno, alla contrada Farricella, della superficie di are 84.04, distinto in C.T. al fg.23 – p.lla 86;

(Si veda l'allegato 4 – Titoli di proprietà).

- l'atto di pignoramento, trascritto il 28.11.2013 presso la competente Agenzia del Territorio di Salerno alla formalità n.35464 reg. part., riporta l'esatta identificazione della nuda proprietà vantata dal debitore esecutato.

PER GLI IMMOBILI CENSITI IN CATASTO TERRENI AL FG.23 – P.LLE nn. 428, 1190, 771 (attuali 1800 – 1801 e 1802), 1188 (attuali 1794 e 1795), 1194 (attuali 1796 e 1797) e 1195 (attuali 1798 e 1799):

- il debitore esecutato detiene la **piena proprietà, in quota 100%**, giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Bruno Frauenfelder del 25.01.1989 – rep. n.13024, trascritto a Salerno il 21.02.1989 al n.4231 reg. part., di un appezzamento di terreno agricolo in Sarno, contrada Calavrice, della superficie di are 29.06, distinto in C.T. al fg.23 – p.lla 88, 360, 428 e 771;

- il debitore esecutato detiene la **piena proprietà, in quota 100%**, giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Bruno Frauenfelder del 19.12.1988 – rep. n.12884, trascritto a Salerno il 27.12.1988 al n.27894 reg. part., di un appezzamento di terreno agricolo in Sarno, contrada Farricella, della superficie di are 13.80, distinto in C.T. al fg.23 – p.lla 361;

(Si veda l'allegato 4 – Titoli di proprietà).

- l'atto di pignoramento, trascritto il 28.11.2013 presso la competente Agenzia del Territorio di Salerno alla formalità n.35464 reg. part., riporta l'esatta identificazione della piena proprietà vantata dal debitore esecutato.

1.2 Descrizione dei beni pignorati

I beni pignorati, appartenenti unitamente al **Lotto 1** in questione, vengono in appresso identificati:

1. **fabbricato per esigenze pubbliche in Via Provinciale Sarno - Striano s.n.c. del Comune di Sarno, riportato in Catasto Fabbricati al Fg.23, p.lla 1032, sub. 2, cat. E/3 (stazione di servizio per rifornimento carburanti), P. Terra, R.C. € 2.556,46.**

Tuttavia, lo stato di fatto rinvenuto in loco, come testimoniato dalle successive immagini fotografiche, similmente a quanto già riscontrato dal precedente CTU nella propria relazione redatta nell'anno 2018, è rappresentato da **un'area a verde ben curata sulla quale non esiste alcun fabbricato e/o stazione di servizio, se non n.5 basamenti in calcestruzzo emergenti dal p.c. di circa 20 cm.**

(Si veda l'allegato 5 – documentazione fotografica);

Il pignoramento dell'immobile in questione è stato trascritto nella **quota 1/1 per il diritto della nuda proprietà** contro il sig. << ... omissis ...>>, nato a << ... omissis ...>> il << ... omissis ...>>, C.F.: << ... omissis ...>>.

Come già riportato in precedenza, in virtù del decesso di entrambi i genitori del debitore esecutato che detenevano il diritto di usufrutto, nella presente relazione sarà considerata la **piena proprietà nella misura del 100%.**

2. **fabbricato** in Via Provinciale Sarno – Striano s.n.c. del Comune di Sarno, riportato in Catasto Fabbricati al Fg.23, p.lla 1032, sub. 3, cat. D/2 (alberghi e pensioni), **P. Terra**, R.C. € 5.930,00.

Invece, lo stato di fatto rinvenuto in loco e testimoniato dalle successive immagini fotografiche, così come già riscontrato dal precedente CTU nella propria relazione redatta nell'anno 2018, è rappresentato da una **struttura ricettiva che si sviluppa su due livelli** (piano Terra e Primo collegati da una scala interna semicircolare) **oltre un lastrico solare.**

In dettaglio, come già precedentemente anticipato, dall'ispezione catastale è stato appurato quanto segue:

- **al piano Terra – sub.3 – immobile oggetto di pignoramento**, viene svolta l'attività di ristorazione e bar denominata “<< ... omissis ...>>”;
- **al piano Primo – sub.5 – immobile NON oggetto di pignoramento**, esistono delle camere di albergo, in catasto cat. A/2, cl.1, cons. **18 vani**, sup. cat. **432 mq**, R.C. € **2.324,06**;
- **lastrico solare – sub.6 – immobile NON oggetto di pignoramento**, in catasto cat. F/5, cons. **373 mq.**

(Si veda l'allegato 5 – documentazione fotografica);

Il pignoramento dell'immobile in questione è stato trascritto nella **quota 1/1 per il diritto della nuda proprietà** contro il sig. << ... omissis ...>>, nato a << ... omissis ...>> il << ... omissis ...>>, C.F.: << ... omissis ...>>.

Anche in questo caso, come già riportato in precedenza, in virtù del decesso di entrambi i genitori del debitore esecutato che detenevano il diritto di usufrutto, nella presente relazione sarà considerata la **piena proprietà nella misura del 100%**.

3. **porzione di fabbricato** in *Via Provinciale Sarno – Striano s.n.c. del Comune di Sarno*, riportato in *Catasto Fabbricati al Fg.23, p.lla 1032, sub. 4, cat. F/1 (area urbana)*, consistenza **3.434 mq.**

Lo stato di fatto rinvenuto in loco e testimoniato dalle successive immagini fotografiche, contrariamente a quanto riportato dal precedente CTU nella propria relazione redatta nell'anno 2018, trattasi di **un'area completamente asfaltata ed utilizzata a spazio di manovra e parcheggio** sulla quale insiste il maggiore ingombro di una vasca circolare, avente recinzione in ferro di diametro circa 14,00 ml, con la restante porzione ricadente sulla p.lla 1193 non interessata dalla presente procedura esecutiva in quanto appartenenti a terzi.

In dettaglio, il precedente CTU pensava che su detta area urbana di 3.434 mq, identificata in catasto quale sub.4, fosse stato eretto un manufatto in calcestruzzo di 123,50 mq con annessa baracca di 41,35 mq (*nei grafici della propria relazione identificato quale "corpo D"*), la qual cosa non risulta supportata dalle ulteriori indagini effettuate dallo scrivente in quanto è stato appurato che il citato manufatto e la baracca ricadono sulla corte esterna appartenente al sub.3.

(Si veda l'allegato 5 – documentazione fotografica);

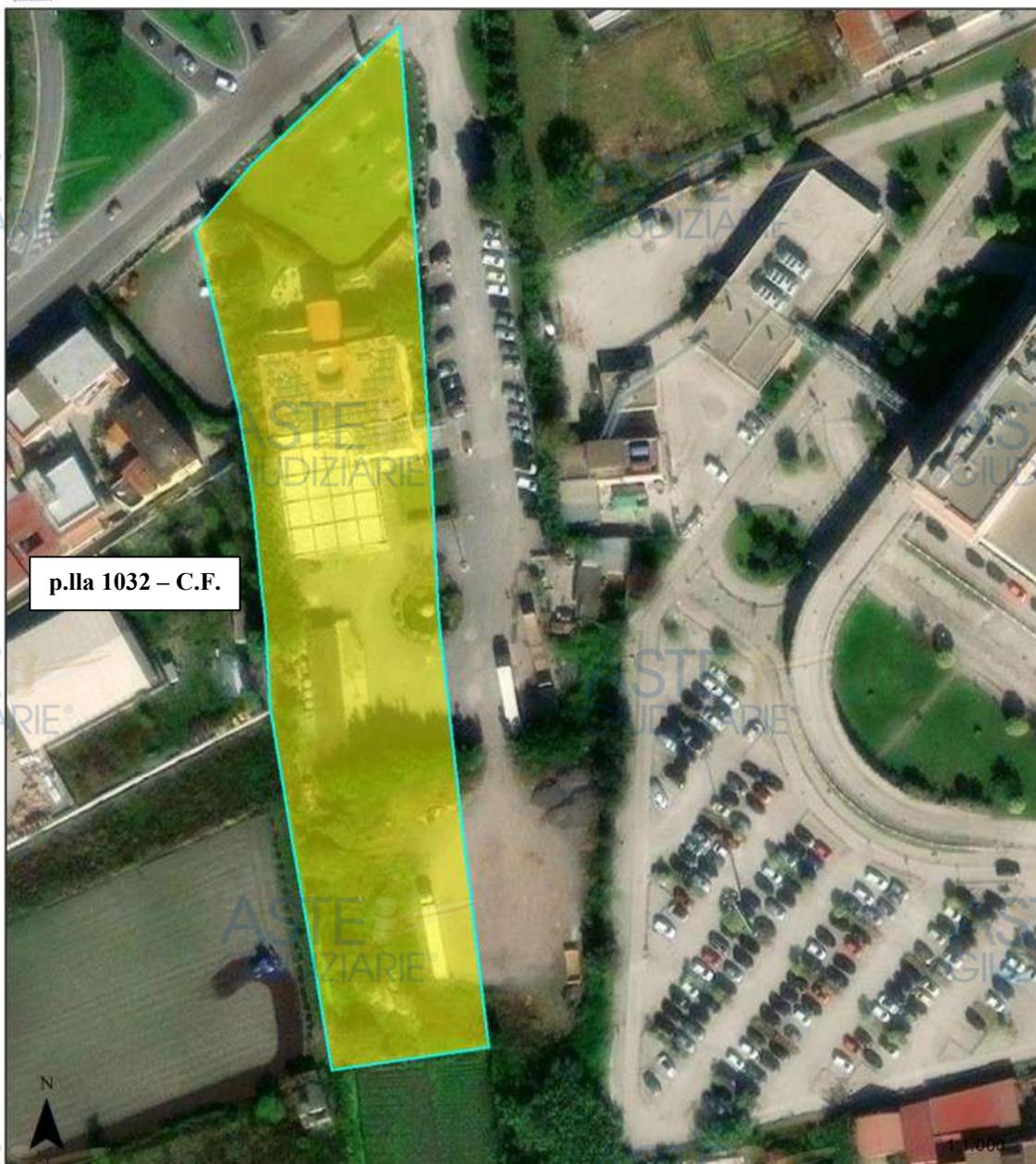
Il pignoramento dell'immobile in questione è stato trascritto nella **quota 1/1 per il diritto della nuda proprietà** contro il sig. << ... omissis ...>>, nato a << ... omissis ...>> il << ... omissis ...>>, C.F.: << ... omissis ...>>.

Anche in questo caso, come già riportato in precedenza, in virtù del decesso di entrambi i genitori del debitore esecutato che detenevano il diritto di usufrutto, nella presente relazione sarà considerata la **piena proprietà nella misura del 100%**.

Come richiesto, si riporta la sovrapposizione dell'ortofoto con le mappe catastali mettendo in evidenza la **p.lle 1032 – ex 1194** (attuali 1796 e 1797) - **ex 1195** (attuali 1798 e 1799) - **ex 771** (attuali 1800 – 1801 e 1802) – **p.lla 428 – p.lla 1190 – p.lla ex 1188** (attuali 1794 e 1795) del **Fg.23 del Comune di Sarno**, nonché l'estratto di mappa catastale reperito presso gli uffici competenti.

GeoPortale
Provincia di Salerno

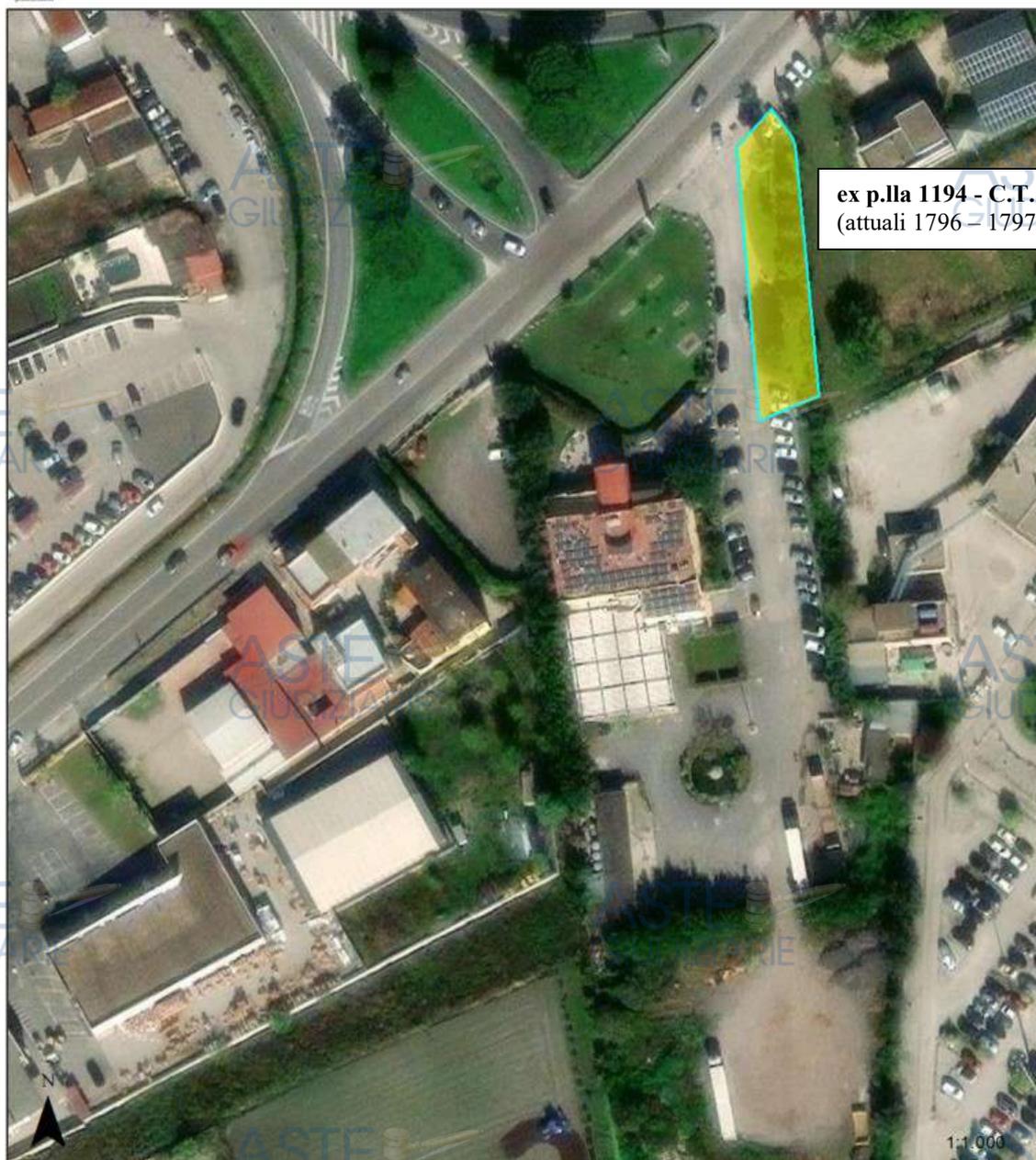
Inquadramento



marzo 23, 2024

0 25 50
m

Rappresentazione 1: ortofoto con individuazione della p.lla 1032 - Fg.23 Comune di Sarno



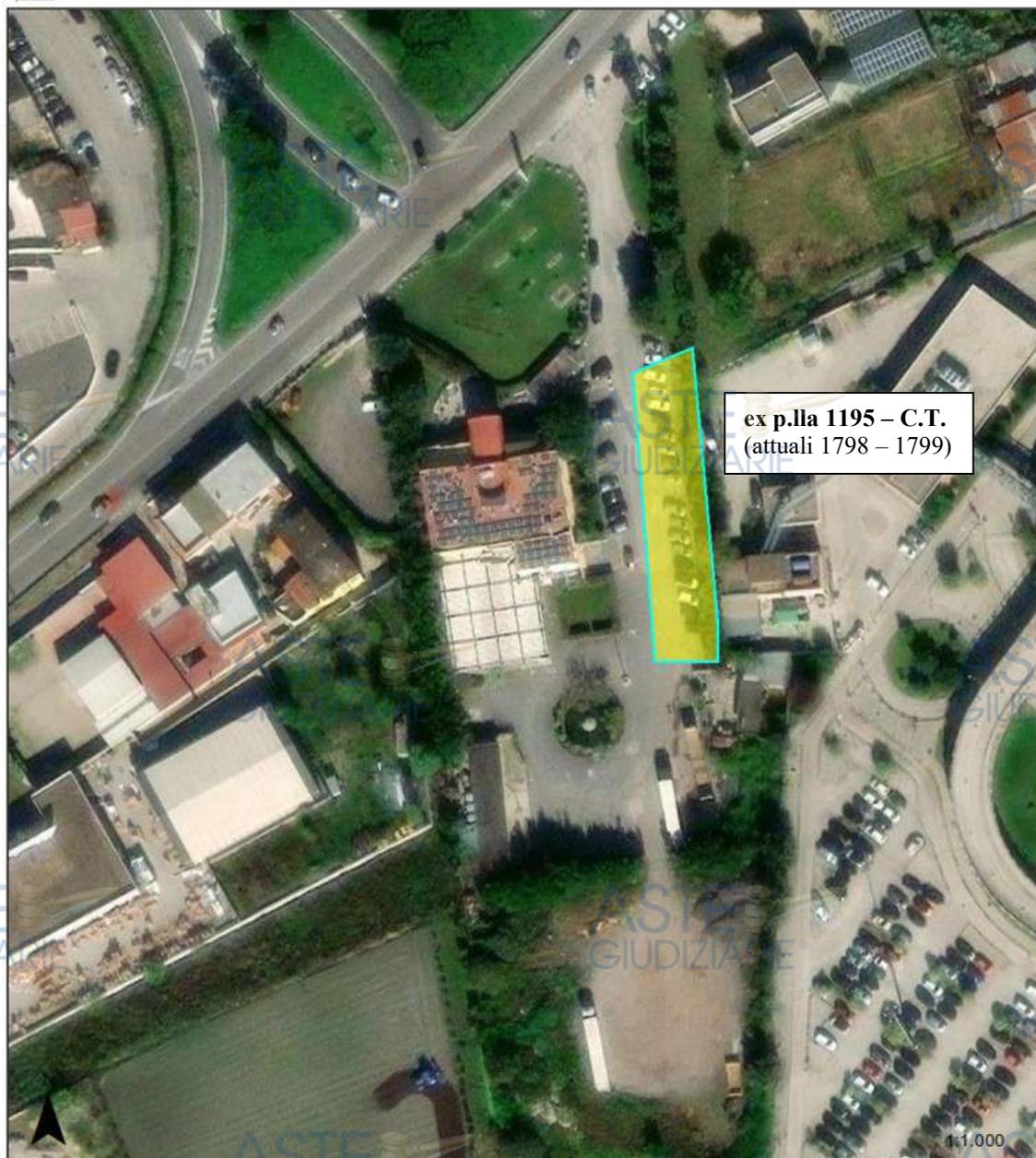
marzo 23, 2024

0 25 50
m

Rappresentazione 2: ortofoto con individuazione della **p.lla ex 1194** (attuali p.lle 1796 e 1797) - Fig.23
Comune di Sarno

Si precisa che, nonostante l'estrapolazione dell'immagine dal sito GeoPortale sia avvenuta il 23.03.2024, ovvero in data successiva all'approvazione del frazionamento avvenuto in data 10.01.2024, non è stato possibile avere l'esatta identificazione delle particelle generate (1796 e 1797) per le quali si rimanda all'allegato 6.

Si precisa, altresì, che ai fini della presente relazione estimativa si terrà conto solo della p.lla 1796 in quanto rientra nell'effettiva disponibilità/utilizzo del debitore esecutato.



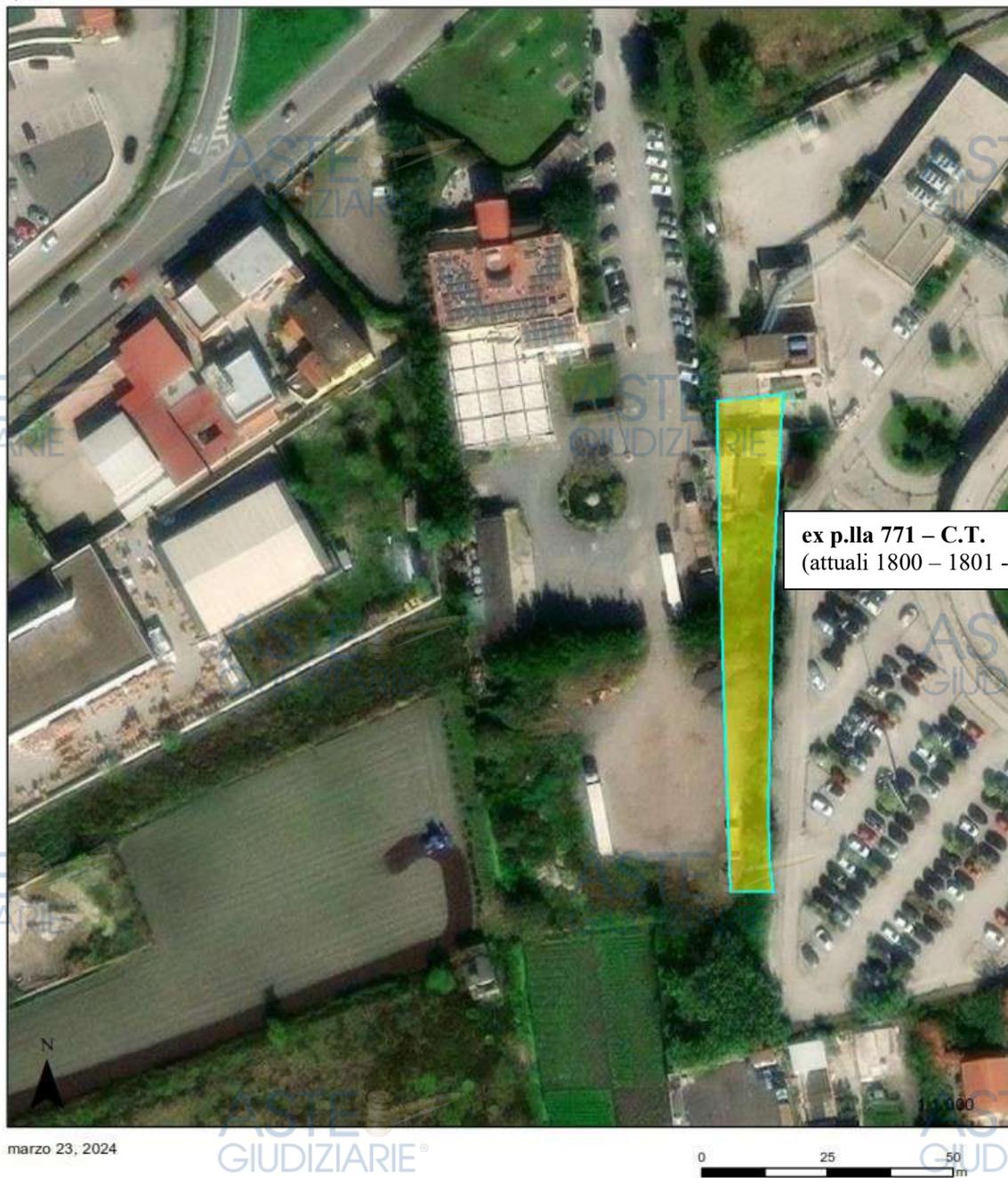
marzo 23, 2024

0 25 50
m

Rappresentazione 3: ortofoto con individuazione della **p.lla ex 1195** (attuali p.lle 1798 e 1799) - Fig.23
Comune di Sarno

Si precisa che, nonostante l'estrapolazione dell'immagine dal sito GeoPortale sia avvenuta il 23.03.2024, ovvero in data successiva all'approvazione del frazionamento avvenuto in data 10.01.2024, non è stato possibile avere l'esatta identificazione delle particelle generate (1798 e 1799) per le quali si rimanda all'allegato 6.

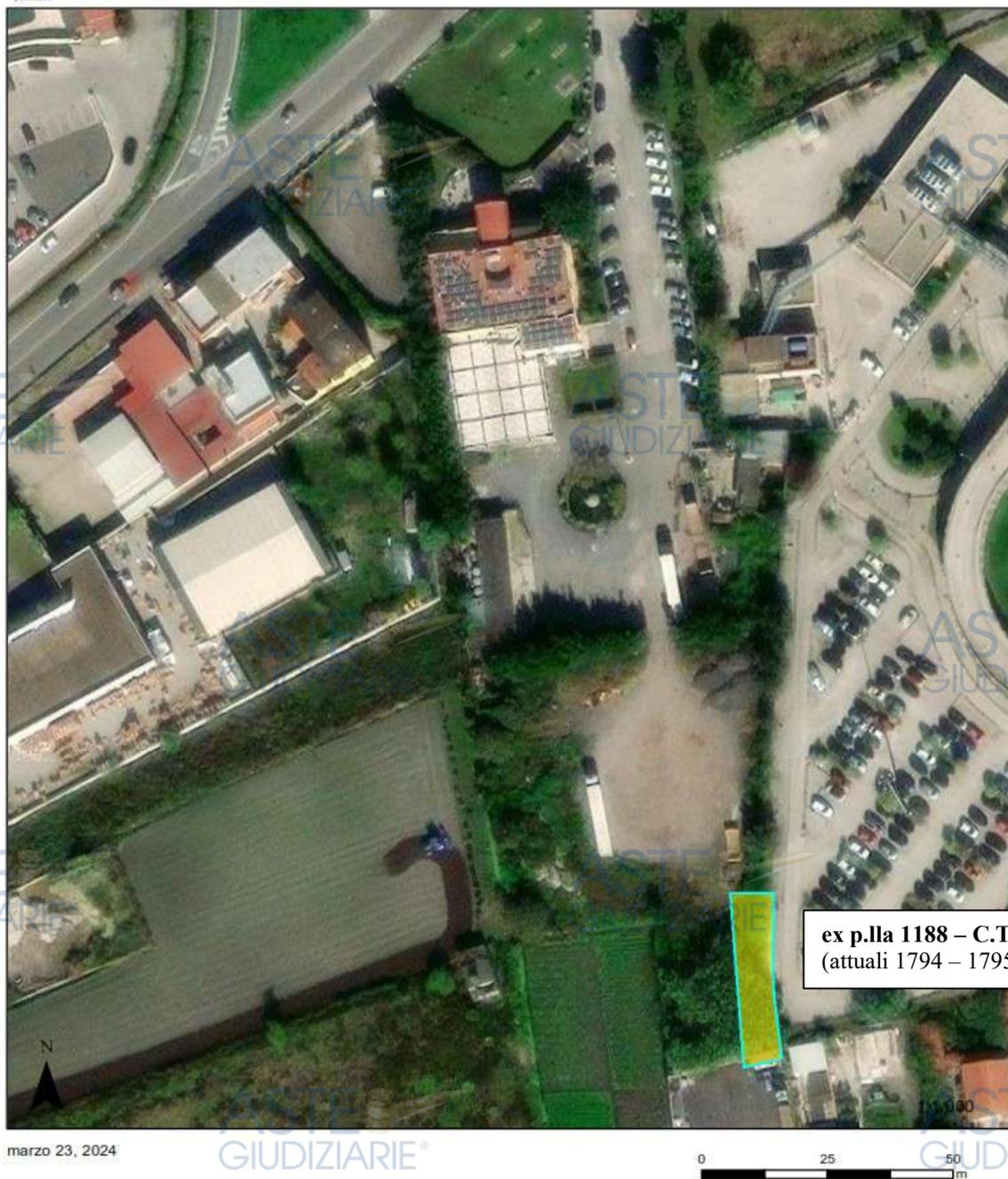
Si precisa, altresì, che ai fini della presente relazione estimativa si terrà conto solo della p.lla 1798 in quanto rientra nell'effettiva disponibilità/utilizzo del debitore esecutato.



Rappresentazione 4: ortofoto con individuazione della **p.lla ex 771** (attuali p.lle 1800 – 1801 e 1802) -
Fig.23 Comune di Sarno

Si precisa che, nonostante l'estrapolazione dell'immagine dal sito GeoPortale sia avvenuta il 23.03.2024, ovvero in data successiva all'approvazione del frazionamento avvenuto in data 10.01.2024, non è stato possibile avere l'esatta identificazione delle particelle generate (1800 – 1801 e 1802) per le quali si rimanda all'allegato 6.

Si precisa, altresì, che ai fini della presente relazione estimativa si terrà conto solo delle p.lle 1800 in quanto rientra nell'effettiva disponibilità/utilizzo del debitore esecutato.



Rappresentazione 5: ortofoto con individuazione della p.lla ex 1188 (attuali p.lle 1794 e 1795) - Fig.23
Comune di Sarno

Si precisa che, nonostante l'estrpolazione dell'immagine dal sito GeoPortale sia avvenuta il 23.03.2024, ovvero in data successiva all'approvazione del frazionamento avvenuto in data 10.01.2024, non è stato possibile avere l'esatta identificazione delle particelle generate (1794 e 1795) per le quali si rimanda all'allegato 6.

Si precisa, altresì, che ai fini della presente relazione estimativa si terrà conto solo della p.lla 1794 in quanto rientra nell'effettiva disponibilità/utilizzo del debitore esecutato.



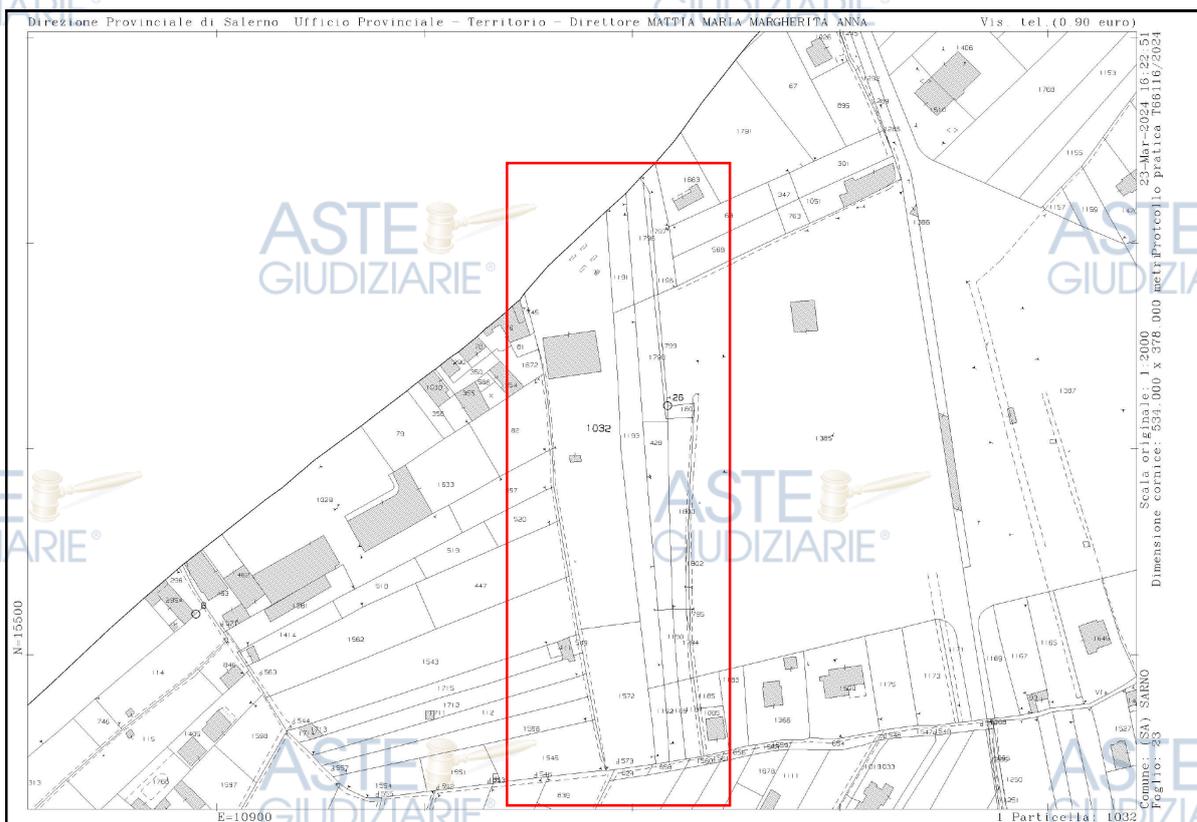
Rappresentazione 6: ortofoto con individuazione della p.lla 428 - Fg.23 Comune di Sarno



marzo 23, 2024

0 25 50 m

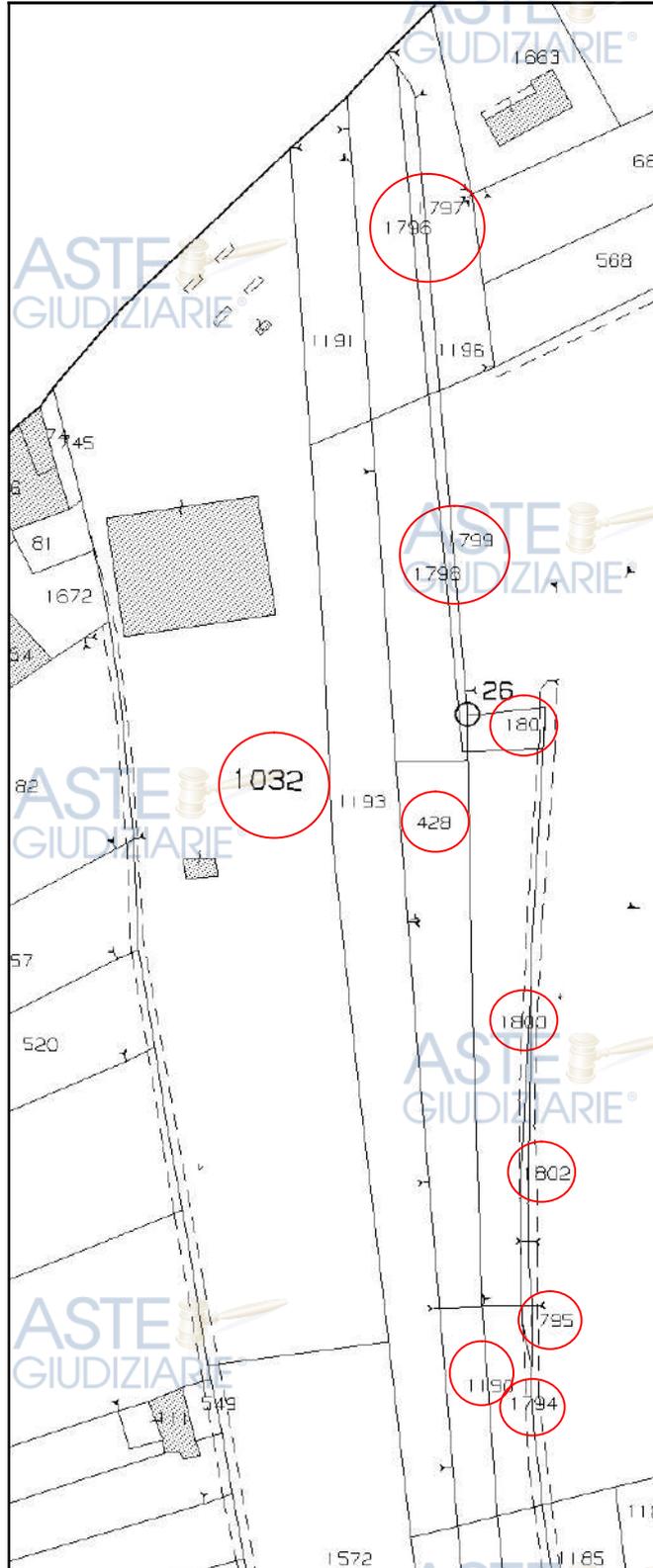
Rappresentazione 7: ortofoto con individuazione della p.lla 1190 - Fg.23 Comune di Sarno



Rappresentazione 8: estratto di mappa Fg.23 - p.lle 1032 – 1796 e 1797 (ex 1194) – 1798 e 1799 (ex 1195) – 1800, 1801 e 1802 (ex 771) – 428 – 1794 e 1795 (ex 1188) – 1190 del Comune di Sarno.

In rosso, il riquadro in cui ricadono le citate particelle.

Si precisa che ai fini della presente relazione estimativa si terrà conto solo delle p.lle 1794 - 1796 – 1798 – 1800 in quanto rientrano nell’effettiva disponibilità/utilizzo del debitore esecutato.



Rappresentazione 9: ingrandimento estratto di mappa Fig.23 - p.lle 1032 – 1796 e 1797 (ex 1194) – 1798 e 1799 (ex 1195) – 1800, 1801 e 1802 (ex 771) – 428 – 1794 e 1795 (ex 1188) – 1190 del Comune di Sarno.

Si precisa che ai fini della presente relazione estimativa si terrà conto solo delle p.lle 1794 - 1796 – 1798 – 1800 in quanto rientrano nell’effettiva disponibilità/utilizzo del debitore executato.

QUESITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla loro descrizione materiale

LOTTO UNICO (Lotto 1)

Come riportato in premessa, coerentemente con quanto già sancito nella precedente relazione rinvenuta nel fascicolo telematico, appartengono al **Lotto 1** i seguenti immobili, tutti ubicati in Sarno alla Via Provinciale Sarno – Striano.

Si ribadisce che i **subalterni 2 – 3 e 4** insistenti sulla p.lla 1032 rientrano nella procedura esecutiva in quanto trascritti nel pignoramento del 2013; invece, il **subalterno 5**, accatastato nel 2015 e, quindi, non contemplato nel pignoramento, nella presente relazione verrà comunque preso in considerazione per la sua particolare fruizione che, di fatto, è congiunta all'attività ricettiva svolta piano terra già oggetto di pignoramento (sub.3).

Inoltre, fanno parte del **Lotto 1** anche gli appezzamenti di terreno identificati dalle p.lle **428 – 1190 – 1794 (ex 1188a) – 1796 (ex 1194a) – 1798 (ex 1195a) – 1800 (ex 771a)** in quanto rientrano nell'effettiva disponibilità/utilizzo del debitore esecutato e, pertanto potranno essere posti alla vendita forzata.

Quindi, i beni a cui si farà riferimento sono:

Catasto Fabbricati: **fg.23 – p.lla 1032 – sub.2** – cat. E/3 stazione di servizio per rifornimento carburanti – piano Terra (in realtà è un'area a verde con basamenti in cls);
fg.23 – p.lla 1032 – sub.3 – cat. D/2 albergo pensione – piano Terra (in realtà trattasi di un'area ristorante e un'area a bar);
fg.23 – p.lla 1032 – sub.4 – senza categoria catastale (area urbana)
fg.23 – p.lla 1032 – sub.5 – cat. A/2 Abitazioni civili – piano Primo (in realtà sono camere d'albergo collegate al sub.3);

(Si veda l'allegato 2a – visure storiche Catasto Fabbricati);

Catasto Terreni: **fg.23 – p.lla 428** – sem. irriguo – cl.2 – 830 mq
fg.23 – p.lla 1190 – sem. irriguo – cl.2 – 252 mq
fg.23 – p.lla 1794 – sem. irriguo – cl.2 – 259 mq → (ex 1188a)
fg.23 – p.lla 1796 – sem. irriguo – cl.2 – 545 mq → (ex 1194a)
fg.23 – p.lla 1798 – sem. irriguo – cl.2 – 626 mq → (ex 1195a)
fg.23 – p.lla 1800 – sem. irriguo – cl.2 – 878 mq → (ex 771a)

(Si veda l'allegato 2b – visure storiche Catasto Terreni);

Immobile n.1 (fg. 23 – p.lla 1032 – sub.2)

Fabbricato per esigenze pubbliche (categoria catastale E/3 - stazione di servizio per rifornimento carburanti) – piano Terra – R.C. € 2.556,46 – sito in via Provinciale Sarno-Striano snc.

All'attualità, come mostrano le successive immagini fotografiche, sui luoghi è stata rinvenuta un'area al verde senza alcun fabbricato se non n. 5 basamenti in calcestruzzo emergenti dal piano campagna di circa 20 cm, inseriti in un lotto terriero ricoperto di vegetazione spontanea e ben curato.



Foto n.1 – p.lla 1032 – sub.2 – are a verde con basamenti in cls



Foto n.2 – p.lla 1032 – sub.2 – are a verde con basamenti in cls

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n.3 – p.lla 1032 – sub.2 – area a verde con basamenti in cls

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile n.2 caratterizzato dai seguenti subalterni:

- fg. 23 – p.lla 1032 – **sub.3** – cat. catastale D/2 (albergo/pensione) – piano Terra – R.C. € 5.930,00 – sito in via Provinciale Sarno - Striano.
- fg. 23 – p.lla 1032 – **sub.5** – cat. catastale A/2 (abitazioni civili) – cl. 6 – cons. 18 vani – totale sup. cat. 432 mq – piano Primo – R.C. € 2.324,06 – sito in via Provinciale Sarno – Striano.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ispezionato l'apposito archivio dell'Agenzia del Territorio, di seguito si riportano le planimetrie catastali abbinate ai citati subalterni:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

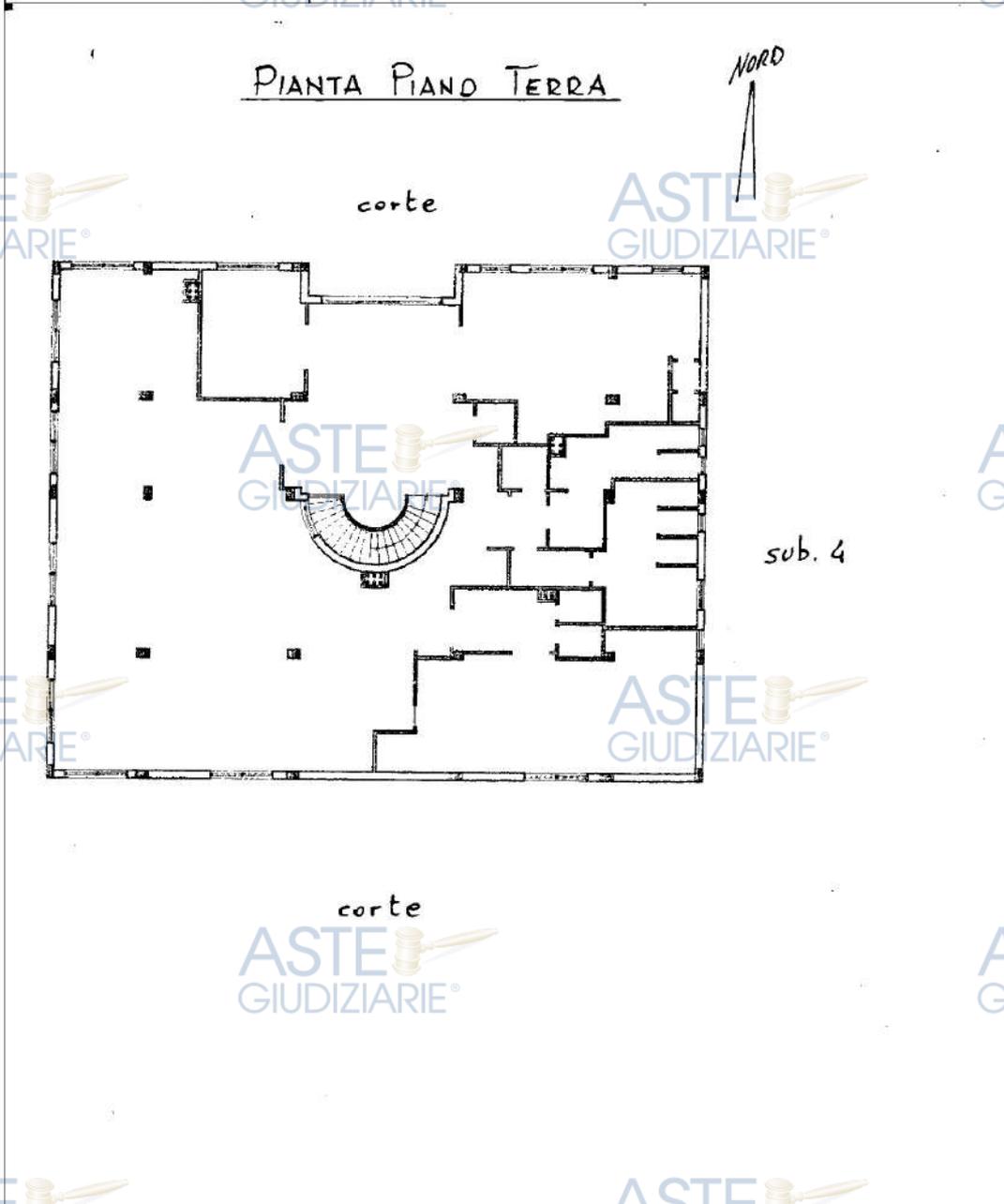
PLANIMETRIA SUBALTERNO 3 (piano Terra)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sarno	
Via Sarno - Striano	
civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Mancuso Vincenzo
Poglio: 23	Iscritto all'albo:
Particella: 1032	Architetti
Subalterno: 3	Prov. Salerno
	N. 688

Scheda n. 1 Scala 1:200

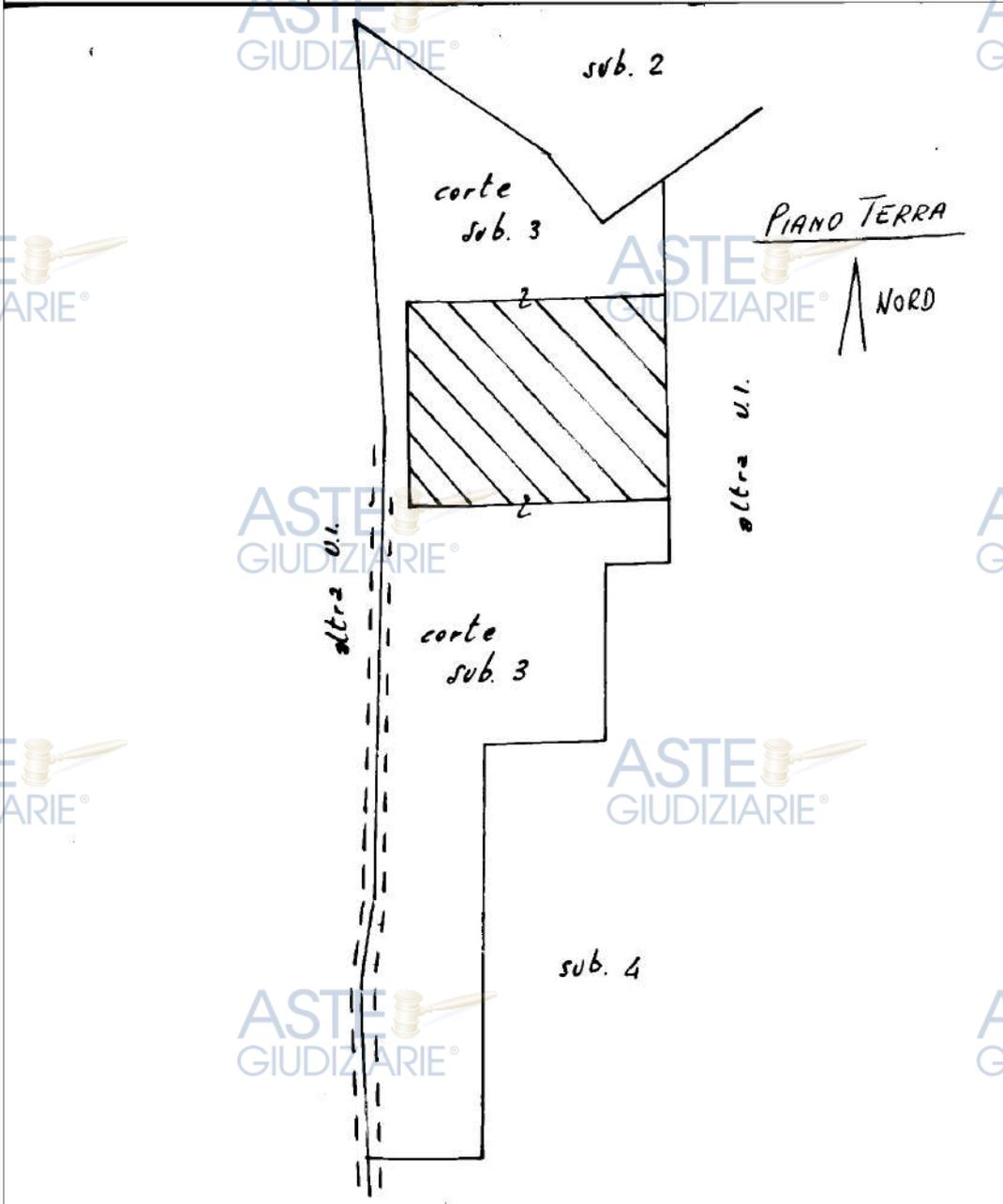


ASTE
GIUDIZIARIE®

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Planimetria di u.i.u. in Comune di Sarno	
Via Sarno - Striano _____ civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: _____	Mancuso Vincenzo
Foglio: 23	Iscritto all'albo:
Particella: 1032	Architetti
Subalterno: 3	Prov. Salerno N. 688

Scheda n. 2 Scala 1:500



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA SUBALTERNO 5 (piano Primo)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Planimetria di u.i.u. in Comune di Sarno Via Provinciale Sarno - Striano _____ civ. _____	
Identificativi Catastali: Sezione: _____ Foglio: 23 Particella: 1032 Subalterno: 5	Compilata da: Mancuso Vincenzo Iscritto all'albo: Architetti Prov. Salerno N. 688

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO

h= 2.80 mt.



Lo stato dell'arte, invece, come testimoniano le successive immagini fotografiche, è rappresentato da una struttura ricettiva su due livelli (piano *Terra* e *Primo*) con solaio di copertura piana, **oltre n.2 corpi di fabbrica non censiti in catasto** (uno in fase di costruzione e l'altro completamente ultimato) **che insistono sulla corte esterna di pertinenza del sub.3.**

In dettaglio, di seguito si riportano tutte le unità immobiliari (censite e non) insistenti sulla p.lla 1032 del Fg.23 N.C.E.U..

All'uopo, si ha:

- il **piano Terra (sub.3)** viene svolta un'attività di ristorazione e bar denominata "*il Cavaliere*";
- il **piano Primo (sub.5)** vi sono delle camere da letto ad uso alberghiero.

I citati piani risultano collegati tra di loro mediante una scala interna semicircolare

- **Struttura in c.c.a. in fase di costruzione (non censita in C.F.)**, posta in aderenza alla struttura ricettiva identificata quale sub.3, composta da una *fondazione rettangolare di tipo a "platea" su cui si elevano pilastri a sezione rettangolare, con solaio di copertura alleggerito con elementi in polistirolo. La struttura risulta parzialmente tamponata con blocchi in laterizio.*
- **Manufatto completamente ultimato (non censito in C.F.)**, di forma rettangolare, che si sviluppa lungo la direttrice *Nord – Sud* e viene utilizzato come deposito di derrate e di arredi per la ristorazione, con annessa baracca sul lato *Ovest*.

Vale la pena ribadire quanto già anticipato in precedenza, e cioè che il presente manufatto, diversamente da quanto riportato nella precedente relazione depositata il 26.04.2018 (cfr. perizia ing. Cuozzo), non appartiene all'area urbana di 3.434 mq catastalmente identificata quale *sub.4*, bensì giace sull'area esterna appartenente alla corte del *sub.3*.

(Si veda l'allegato 7 – elaborati grafici degli immobili rinvenuti sulla p.lla 1032).

Breve documentazione fotografica di quanto rinvenuto in loco



Foto nn. 4 e 5 – p.lla 1032 – sub.3 (piano terra) e sub. 5 (piano primo): vista d'insieme della struttura ricettiva denominata "Il Cavaliere" estralolata da google earth.

Manufatto **ultimato** (NON censito in C.F.) costruito sull'area esterna di pertinenza del sub.3 (**Immobilie 2**)

Manufatto **in corso di costruzione** (NON censito in C.F.) costruito sull'area esterna di pertinenza del sub.3 (**Immobilie 2**)

Struttura ricettiva "*<< ... omissis ... >>*" (sub.3 – 5) (**Immobilie 2**)

Area esterna a verde (sub.2) (**Immobilie 1**)



Foto n. 6 – vista d'insieme degli immobili (censiti e non) costruiti sulla p.lla 1032 – fg.23 CF.



Foto n. 7 – accesso alla struttura ricettiva denominata "*<< ... omissis ... >>*"

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 8 – prospetto *Est* della struttura ricettiva denominata “<< ... omissis ... >>”

ASTE
GIUDIZIARIE®

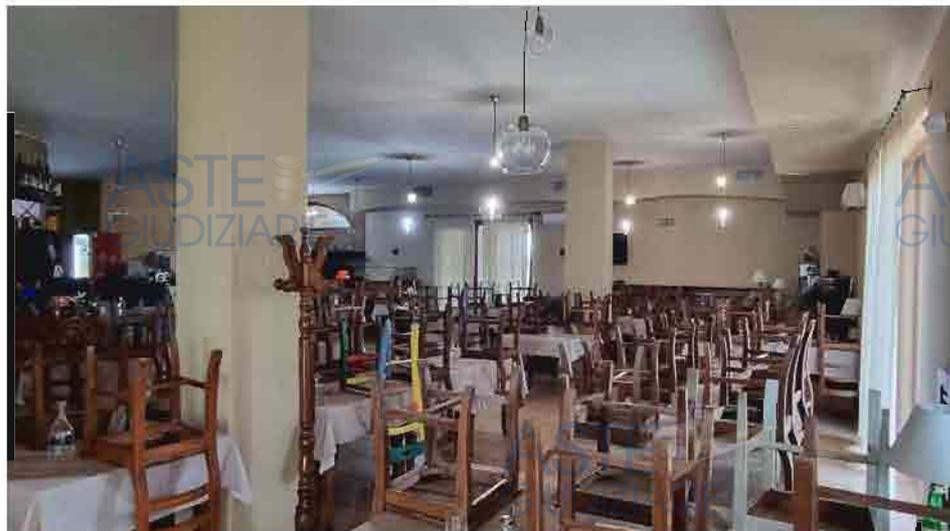


Foto n. 9 – sala ristorante piano Terra (sub.3)

ASTE
GIUDIZIARIE®

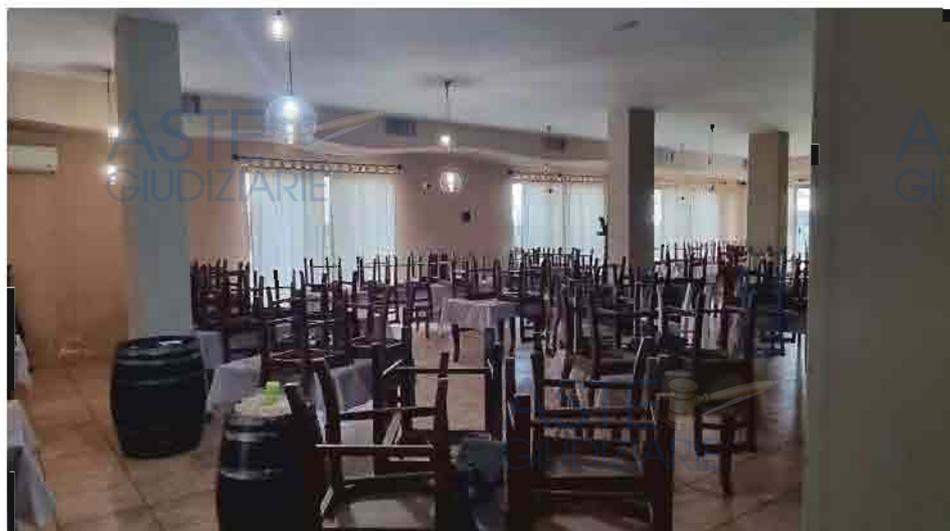


Foto n. 10 – sala ristorante piano Terra (sub.3)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 11 – servizi igienici della sala ristorante piano Terra (sub.3)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 12 – servizi igienici della sala ristorante piano Terra (sub.3)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto nn. 12 e 13 – camere d'albergo piano Primo (sub.5)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 14 – corridoio camere d'albergo piano Primo (sub.5)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 15 – generica camera d'albergo piano Primo (sub.5)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 16 – angolazione opposta foto precedente - piano Primo (sub.5)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

27
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 17 – struttura in fase di costruzione posta in aderenza alla struttura ricettiva (costruita sull'area di corte del sub.3)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n.18 – angolazione opposta di cui alla foto precedente (costruita sull'area di corte del sub.3)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n.19 – vista frontale della struttura in corso di costruzione (costruita sull'area di corte del sub.3)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n.20 – angolazione opposta di cui alla foto precedente (costruita sull'area di corte del sub.3)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n.21 – interno della struttura in corso di costruzione (costruita sull'area di corte del sub.3)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n.22 – angolazione opposta foto precedente (costruita sull'area di corte del sub.3)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n.23 – vista del fabbricato ultimato situato a Sud della p.la 1032 (sull'area di corte del sub.3)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n.24 – vista d'insieme fabbricato ultimato e quello in corso di costruzione, entrambi insistenti sull'area esterna di pertinenza al sub.3

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n.25 – angolazione opposta della foto precedente

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per ciò che concerne i caratteri dimensionali dei suddetti immobili che, si ribadisce, sono tutti insistenti sulla p.lla 1032, di seguito sarà riproposta la stessa identificazione geometrica adottata dal precedente CTU in quanto ritenuta più consona alle ragioni di natura urbanistica che saranno esplicitate in seguito nel capitolo di merito.

(Si veda l'allegato 8 – Schematizzazione Corpi di Fabbrica rinvenuti sulle p.lle pignorate).

In particolare, risulta agevole considerare la struttura divisa verticalmente in due corpi indipendenti (*corpo A e B*), come di seguito:

Corpo “A”

- ✚ Superficie piano *Terra* (sub. 3) = 514,00 mq
- ✚ Superficie piano *Primo* (sub. 5) = 384,00 mq

Corpo “B”

- ✚ Superficie piano *Terra* (non censito) = 60 mq
- ✚ Superficie piano *Primo* (sub.5) = 60 mq

Allo stesso modo, anche gli altri due manufatti ricadenti sulla medesima p.lla 1032 sono stati pensati in due corpi di fabbrica indipendenti (*corpo “C” e “D”*), come di seguito riportati:

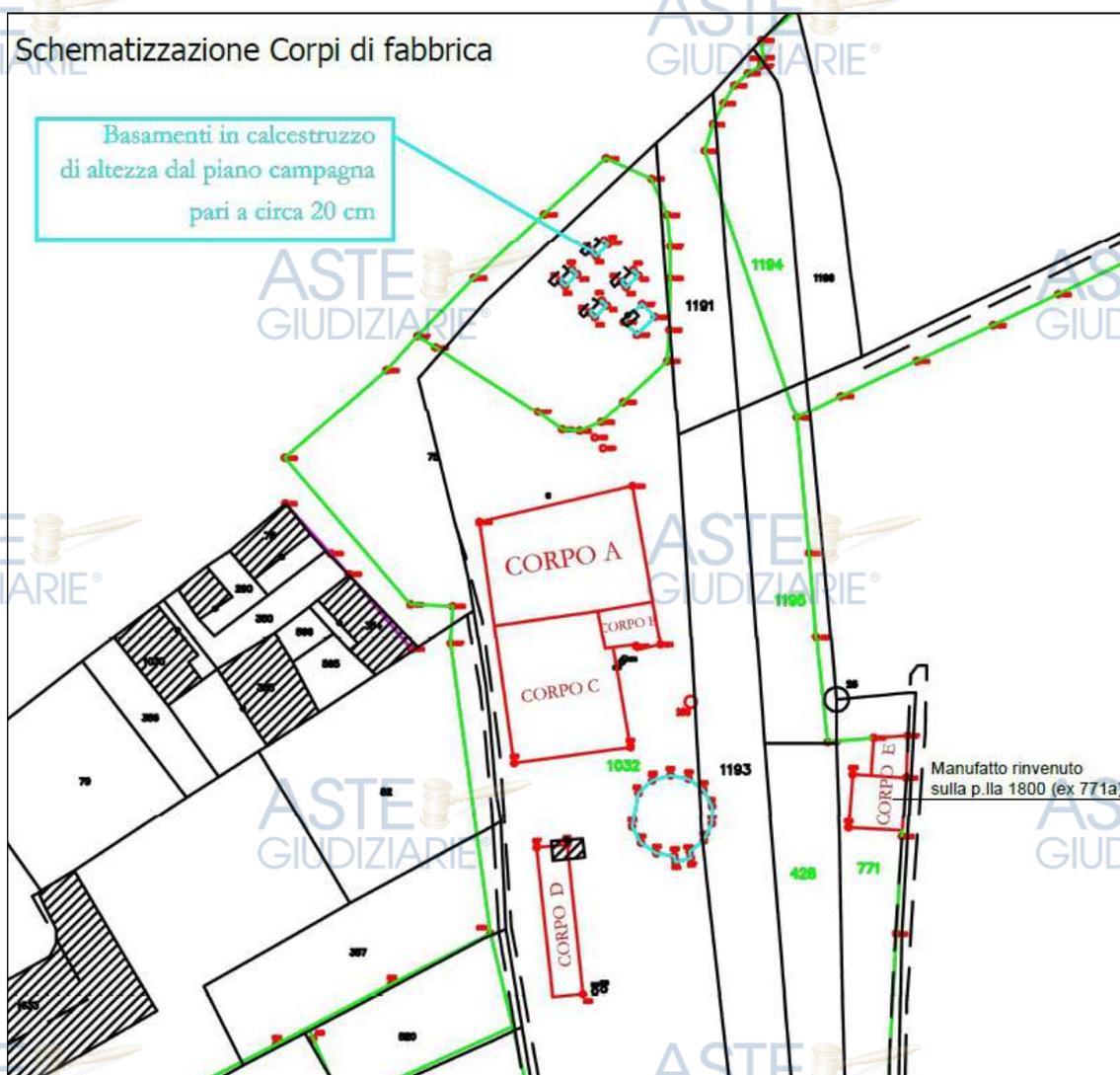
Corpo “C”

- ✚ Superficie piano *Terra* - immobile in corso di costr. (ricade sull'area di corte sub.3) = 375 mq

Corpo “D”

- ✚ Superficie piano *Terra* – immobile ultimato (ricadente sull'area di corte sub.3) = 123,50 mq

Si riporta la rappresentazione grafica dei citati corpi di fabbrica



Immobile n.3

- fg. 23 – p.lla 1032 – sub.4 – cat. catastale F/1 (area urbana) – cons. 3.434 mq – piano Terra – R.C. € 5.930,00 – sito in via Provinciale Sarno – Striano.

Lo stato dell'arte è caratterizzato da un'area di manovra che si sviluppa in direzione Nord – Sud fino all'ingresso carrabile prospiciente la strada Provinciale Sarno – Striano su cui transitano i veicoli in ingresso e in uscita dal compendio; tale area confina ad Est con le p.lle 1191 e 1193 le quali, pur non essendo di proprietà del debitore esecutato, quindi non contemplate nel pignoramento, di fatto, risultano tutt'una all'area urbana pignorata (sub.4) essendo ricoperte di asfalto bituminoso.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Corte esterna al sub.3



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n.26 – area urbana (sub.4 – p.lla 1032): si noti il tutt’uno con la p.lla 1193 appartenente ad altra proprietà. In rosso le linee di confine tracciate a sentimento.

Area Urbana
(sub.4 – p.lla 1032)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n.27 – area urbana (sub.4 – p.lla 1032): si noti il tutt’uno con la p.lla 1193 appartenente ad altra proprietà. In rosso le linee di confine tracciate a sentimento.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile n.4 – Catasto Terreni

- fg. 23 – p.lle 428 – 1190 – 1794 (ex 1188a) – 1796 (ex 1194a) – 1798 (ex 1195a) – 1800 (ex 771a)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il gruppo di particelle 428, 1800, 1796, 1798, costituiscono allo stato dell'arte le aree per lo più destinate a parcheggio a servizio della struttura ricettiva ““<< ... omissis ...>>”” con il lato Est, posto a confine con la struttura Ospedaliera, adibito ad aiuole recintate con un muro in cls e ringhiera del tipo “orso-grill”.

C.so Vittorio Emanuele II n.9 – 84014 Nocera Inferiore - (SA)
tel. e fax: 081/191.84.770 – cell.: 331/47.64.184

e.mail: ing.giovanndorio@libero.it – pec: giovanni.dorio@ordingsa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

In particolare, sulla p.lla 1800 risulta insistere un manufatto in calcestruzzo – identificato quale “**Corpo E**” – avente dimensioni in pianta di circa 9,00 m x 9,00 m, altezza di circa 2,50 m, con adiacente tettoia sul fronte *Nord* di dimensioni all'incirca 6,00 m x 5,00 m.

(Si veda l'allegato 8 – Schematizzazione Corpi di Fabbrica rinvenuti sulle p.lle pignorate).

Per quanto riguarda, invece, le p.lle **1794 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 sovrastante ringhiera avente altezza pari a circa 1,00 m, raggiungibile sia attraverso la p.lla 1032 che attraverso il lotto dell'attiguo Ospedale di Sarno. L'area risulta essere incolta, con crescita di vegetazione spontanea che la rende poco praticabile.

La consistenza di tutte quante le particelle anzi descritte (428 – 1800 – 1796 – 1798 – 1794 – 1190) è pari a 3.390 mq.

QUESITO n.3: *stato di possesso*

Come già riportato nella perizia del 26.04.2018 redatta dal precedente CTU rinvenuta nel fascicolo telematico, anche in questa seconda fase peritale *integrativa* è stato constatato che gli immobili appartenenti al *Lotto 1* risultano nel possesso dell'esecutato che, di fatto, ha garantito l'accesso durante i sopralluoghi.

In merito alla verifica circa l'esistenza di contratti regolarmente registrati presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, si rimanda a quanto riportato nella prima perizia anzi richiamata del 26.04.2018 (*cf. pag. 38*).

Tuttavia, per un'immediata lettura delle risultanze di cui alla perizia del 2018, limitatamente agli immobili appartenenti al *Lotto 1*, di seguito si riporta uno stralcio di quanto accertato dal precedente CTU descritto nella propria relazione, e cioè:

<< *Inoltre in 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)*

>>.

(Si veda l'allegato 9 – riproduzione tal quale degli allegati appartenenti alla perizia precedente redatta dall'ing. Cuozzo).

QUESITO n.4: *esistenza di formalità, vincoli o oneri*

Anche per questo quesito, similmente al precedente, si rimanda alla relazione estimativa del 26.04.2018 già in atti nella quale vengono richiamati i relativi allegati (cfr. pag.50).

Tuttavia, per favorire un'agevole comprensione dell'argomentazione *de qua*, limitatamente al *Lotto 1*, si riporta testualmente lo stralcio di quanto appurato dal precedente CTU, e cioè:

<< 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 subaffiorante, 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 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 ... omissis ...

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 << ... omissis ...>> nato a Sarno il 15/06/1939 e << ... omissis ...>> nata a Sarno il 7/10/1944 (terzi rispetto 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, riguardante gli immobili coinvolti nella procedura esecutiva, si specifica quanto segue:

- ✓ *per l'immobile identificato al n. 10 e nello specifico per 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 scaricatoio 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 scaricatoio 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), ... omissis

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

- ✓ sul corpo identificato alla lettera “B” (Cfr. al legato 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. al legato 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. al legato 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. al legato 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);
- ✓ sul corpo identificato alla lettera “C” (Cfr. al legato 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 al la 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).

(Si veda l'allegato 9 – riproduzione tal quale degli allegati appartenenti alla perizia precedente redatta dall'ing. Cuozzo)

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:

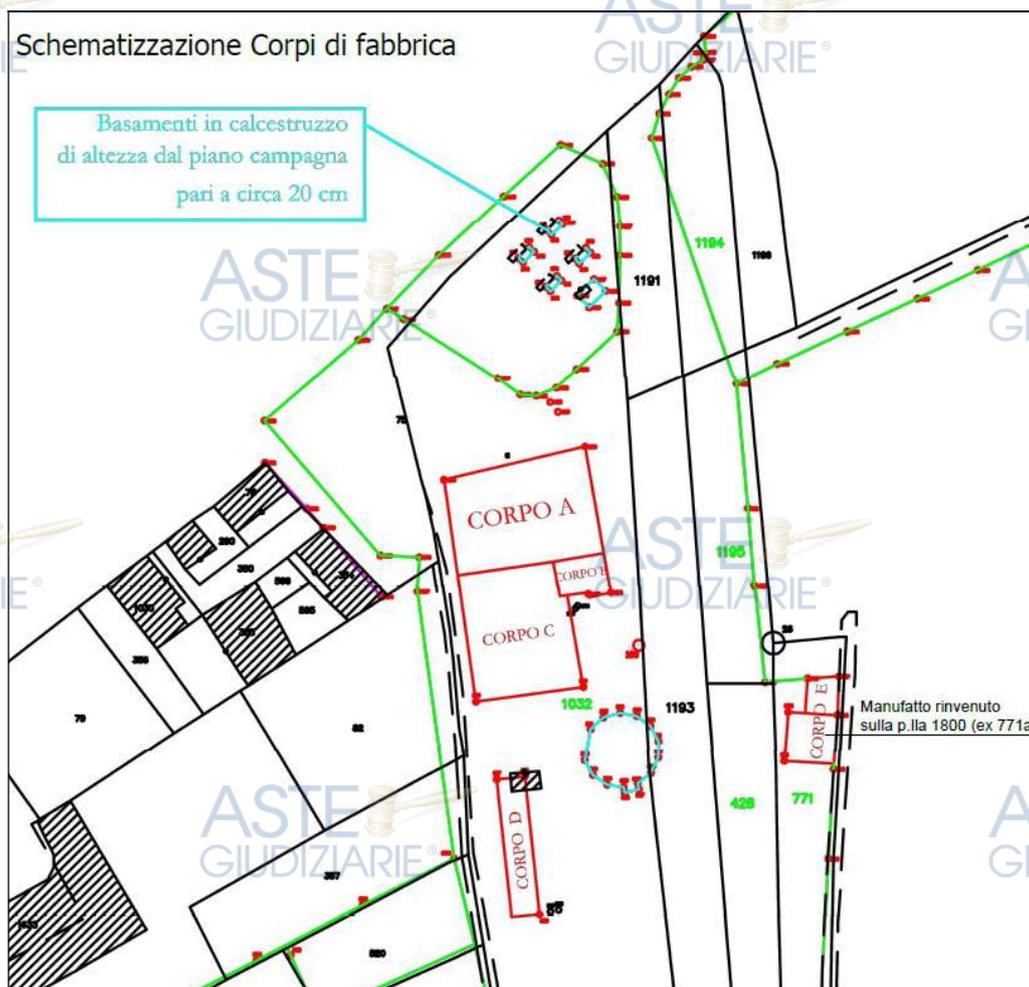
- al n. di R.G. 5028/2011 dinanzi al la dott.ssa Faracchio;

- al n. di R.G. 2027/2014 dinanzi al dott. Dinardo >>

QUESITO n.5: *verifica della regolarità edilizia ed urbanistica*

Fermo restante gli accertamenti espletati dal precedente CTU nell'ambito del proprio incarico svolto nell'anno 2018, considerato che la presente relazione integrativa è stata redatta a distanza di sei anni, lo scrivente ha ritenuto opportuno eseguire nuove verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sarno per constatare l'esistenza, o meno, di ulteriori provvedimenti afferenti i titoli edilizi in essere relativi ai beni pignorati.

All'uopo, prima di entrare nel merito della questione, al fine di rendere più agevole e comprensibile la questione di merito, di seguito viene richiamato il grafico riportato nell'allegato 8 della presente dove sono identificati i *Copri di Fabbrica* a cui, di volta in volta, si farà riferimento.



Corpo "A"

- Attività ricettiva e commerciale piano Terra (sub. 3)
- Attività albergo – pensione piano Primo (sub. 5)

Corpo "B"

- Attività ricettiva e commerciale piano Terra (non censito)
- Attività albergo – pensione piano Primo (sub. 5)

Corpo "C"

- Immobile in corso di costruzione (non censito e insistente sull'area di corte sub.3)

Corpo "D"

- Immobile ultimato (non censito e insistente sull'area di corte sub.3)

Corpo "E"

- Manufatto esistente sulla p.lla 1800 (ex 771a)

DESCRIZIONE DEI TITOLI EDILIZI

CORPO “A”

✚ Relativamente all'attività ricettiva e commerciale al **piano Terra** sono stati rinvenuti i seguenti documenti:

- **Richiesta di Sanatoria ex Legge n.724/1994 – Prot. n.3176 del 02/02/1995 presentata dal Sig. << ... omissis ...>>**, nato a “<< ... omissis ...>>” (SA) il “<< ... omissis ...>>”, tendente ad ottenere la sanatoria per un'opera abusiva a piano terra ubicata in Sarno, alla Via Sarno Striano, destinata ad **attività turistico – ricettiva** (ristorante, albergo, bar, ecc) e **commerciale**, individuata dal mappale **1032, sub.1, del fg.23 NCEU del Comune di Sarno**;
- **Rilascio Permesso di Costruire in Sanatoria n.546 del 10.11.2008**, rilasciato al Sig. << ... omissis ...>>, nato a “<< ... omissis ...>>” (SA) il “<< ... omissis ...>>”⁶⁹, afferente l'immobile di cui al punto precedente;
- **Certificato di Agibilità - Prot. n.22193 del 19.05.2009**, rilasciato alla Sig.ra << ... omissis ...>>, nata a “<< ... omissis ...>>” (SA) il “<< ... omissis ...>>”, in qualità di amm.re Unico della Società “<< ... omissis ...>>” con sede in “<< ... omissis ...>>” (SA) alla Via “<< ... omissis ...>>”, afferente l'immobile adibito in parte ad uso **attività ricettiva** (ristorante, albergo, bar, ecc) e parte ad **uso commerciale**, ubicato alla Via Sarno – Striano, riportato in catasto al **Fg.23, p.lla 1032, sub.3**.

Ebbene, confrontando i grafici a cui fa riferimento il citato titolo edilizio (cfr. allegato 10) con lo stato di fatto rinvenuto in loco di cui all'allegato 7, si evince una difformità relativa alla **diversa distribuzione degli spazi interni** che può essere regolarizzata mediante SCIA in Sanatoria ex art.37 DPR 380/2001, i cui costi, coerentemente a quanto stimato dal precedente CTU, possono essere quantificati in **€ 2.000,00**.

Va precisato fin da subito che detti costi saranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato ed afferente la stima dell'intero Lotto in esame.

✚ Relativamente all'attività albergo – pensione al **piano Primo**, sono stati rinvenuti i seguenti documenti:

- **Rilascio Permesso di Costruire ordinario n.1641 del 06.06.2012**, rilasciato al Sig. << ... omissis ...>>, nato a “<< ... omissis ...>>” (SA) il “<< ... omissis ...>>”, e alla madre << ... omissis ...>>, nata a “<< ... omissis ...>>” (SA) il “<< ... omissis ...>>”, quali proprietari di un fondo sito a Sarno alla Via Sarno – Striano riportato nel N.C.T. di

Sarno al fg.23 mappale n.86 con insistente un fabbricato oggetto di condono edilizio successivamente rilasciato avente prot. n.4141 del 16.10.2000, per la **sopraelevazione sull'immobile sopra descritto previo abbattimento di un fabbricato rurale di proprietà insistente alla Via Sarno – Striano, riportato in catasto al fg.23, mappali nn.74, 76, 77 e 80**, come risulta dal progetto allegato alla domanda redatto dall'arch. “<< ... omissis ...>>”;

Tralasciando la porzione di fabbricato costruito in aderenza identificato quale *corpo* “C” che sarà trattato in appresso (*cf. allegato 7*), l'esito del confronto tra i grafici allegati al citato titolo edilizio e lo stato di fatto rinvenuto in loco ha evidenziato una difformità relativa alla **destinazione d'uso dell'immobile** che, di fatto, viene utilizzato a camere d'albergo in luogo di civile abitazione, nonché la **diversa distribuzione degli ambienti interni**.

Per tale circostanza, coerentemente a quanto già specificato nella precedente relazione, poiché dallo strumento urbanistico comunale vigente emerge che il *Corpo* “A” in esame ricade in Area Atp8 (Aree di trasformazione per attività produttive e servizi) del quadro programmatico e in Area Ip2 (insediamenti a prevalente distribuzione commerciale) del quadro strutturale, si potrebbe immaginare di regolarizzare urbanisticamente il bene allo stato dell'arte mediante un'istruttoria in sanatoria che riporti l'effettiva destinazione d'uso nonché la sua compartimentazione interna, giacché trattasi di un intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia consentito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Sarno (*cf. art.52 NTC Comune di Sarno*).

All'uopo, con lo scopo di dare un orientamento dei costi necessari per regolarizzare le difformità riscontrate al piano *Primo*, si ritiene che la somma complessiva può essere quantificata in **€ 8.000,00**.

Va precisato che i citati costi saranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto 1 in questione.

CORPO “B”

➤ Relativamente all'ampliamento dell'attività ricettiva e commerciale al **piano Terra** sono stati rinvenuti i seguenti documenti:

- **Verbale di sequestro n.623/1 del 09.12.2003 della Regione Carabinieri Campania, Stazione di Sarno**, per la denuncia in stato di libertà a carico di << ... omissis ...>>, nata a “<< ... omissis ...>>” il “<< ... omissis ...>>”, quale committente che edificava un manufatto in cemento armato privo di concessione edilizia;

- **Esito dell'accertamento tecnico eseguito dal Comune di Sarno in data 11.12.2003** (prot. n.100 del 15.12.2003) efferente un <<manufatto terraneo in aderenza a fabbricato esistente, costruito da fondazione in calcestruzzo emergente dal piano di campagna di circa cm 30 sulla quale sono stati eretti n.6 pilastri in c.a. di sezione rettangolare di cm 30 x cm 50 e di altezza ml 3,40 a sostegno del solaio di copertura in latero cemento. I pilastri sono posizionati in modo tale che la superficie da essi delimitata, delle dimensioni di ml 9,90 x ml 6,05, misuri mq 59,90 circa. La volumetria del manufatto ammonta a circa mc 233,60. Il solaio di copertura si presentava ancora alloggiato nella relativa cassaforma lignea sorretta da puntelli in ferro.

Per quanto riguarda il preesistente fabbricato si fa presente che dal riscontro degli atti in possesso del Servizio Urbanistica risulta inoltrata richiesta di C.E. in sanatoria ai sensi della Legge 724/94 – prot. n.3176 del 02.02.1995, a firma del Sig. << ... omissis ...>>, nato a << ... omissis ...>> il << ... omissis ...>>.

- **Ordinanza Dirigenziale emessa dal Comune di Sarno - prot. gen. n.466 del 09.01.2004 – di Sospensione Lavori e Demolizione delle opere abusive – emessa nei confronti della sig.ra << ... omissis ...>>, nata a << ... omissis ...>> il << ... omissis ...>>, e << ... omissis ...>>, nato a << ... omissis ...>> il << ... omissis ...>>, per le opere abusive sopra descritte e di ridurre in pristino lo stato dei luoghi entro e non oltre 90 giorni omissis;**
- **Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi ex art.32 D.L. 269/2003 e seg. (Legge 326/2003), prot. n.24273 del 10.12.2004**, presentata dalla Sig.ra << ... omissis ...>>, C.F.: << ... omissis ...>>, afferente l'ampliamento realizzato in assenza del Permesso di Costruire di un fabbricato commerciale – C.T. fg.23, p.lla n.86, con allegata dichiarazione sostitutiva atto di notorietà del 02.12.2004;

Dall'attestazione rilasciata nell'anno 2018 dall'ufficio urbanistica e riproposta nella presente relazione (cfr. allegato 9), si evidenzia che gli abusi edilizi commessi dalla sig.ra << ... omissis ...>> consistenti la realizzazione di un manufatto terraneo allo stato grezzo composto da sola struttura in c.c.a. (fondazioni, pilastri e solai), sono in contrasto con quelle condonabili ai sensi della Legge 326/2003 e della Legge Regionale n.10/2004 in quanto non ultimate al rustico comprensive di mura perimetrali entro il 31 marzo 2003.

Pertanto, nel rispetto delle Ordinanze Dirigenziali emesse dal Comune di Sarno, sembra palese che si dovrà provvedere alla demolizione delle opere e al ripristino stato dei luoghi salvaguardando la contigua struttura ricettiva identificata quale corpo A descritto in precedenza.

Anche in tal caso l'ordine di grandezza della spesa per regolarizzare la questione urbanistica può essere quantificata in € **10.000,00** che, similmente ai casi precedenti, sarà presa in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto 1 in questione.

✚ Relativamente all'ampliamento dell'attività ricettiva e commerciale al **piano Terra e piano**

Primo sono stati rinvenuti i seguenti documenti:

- **Verbale di sequestro con parziale apposizione di sigilli** (limitatamente al piano Primo) emesso al Servizio Polizia Municipale del Comune di Sarno – **prot. n.106 PG** del **30.01.2015** (11.08.2015) alle opere edili realizzate senza Permesso di Costruire dal sig. << ... omissis ...>>, nato a “<< ... omissis ...>>” il “<< ... omissis ...>>”, consistenti:
 - 1) **Completamento in ogni sua parte di un manufatto terraneo** già oggetto di sequestro giudiziario da parte della Stazione CC di Sarno in data 09.12.2003 e restituita all'avente diritto a seguito della Sentenza n.2329 del 14.12.2009 a favore della sig.ra << ... omissis ...>>, madre del Sig. << ... omissis ...>>, deceduta in data “<< ... omissis ...>>”;
 - 2) **Sopraelevazione a Primo piano** delle dimensioni di mq 65,95 mediante struttura in c.a., la stessa si presenta in fase di completamento (infissi, impianti, pitturazione... ecc).
- **Esito dell'accertamento tecnico eseguito dal Comune di Sarno in data 10.08.2015**
- prot. n.1999 – alla Via Sarno – Striano, presso la prop.tà del Sig. << ... omissis ...>> nato a “<< ... omissis ...>>” il “<< ... omissis ...>>” dove si accertava:
 - 1) **Completamento in ogni sua parte di un manufatto terraneo** già oggetto di sequestro giudiziario da parte della Stazione CC di Sarno in data 09.12.2003;
 - 2) **Sopraelevazione a Primo piano** delle dimensioni di mq 65,95 (ml 10,90 x ml 6,05) altezza ml 3,05, mediante struttura portante in c.a., sia internamente che esternamente tale sopraelevazione si presenta in fase di completamento (infissi, impianti, pitturazione... ecc). L'accesso alla sopraelevazione viene praticato dal piano Primo dall'adiacente fabbricato (“<< ... omissis ...>>”), realizzato a seguito di rilascio Permesso di Costruire n.1641 del 06.06.2012;
- **Ordinanza Dirigenziale di Demolizione – prot. gen. n.31158/2015 emessa da Comune di Sarno**, nei confronti del Sig. << ... omissis ...>>, nato a “<< ... omissis ...>>” il “<< ... omissis ...>>”, per le opere abusive sopra descritte e di ridurre in pristino lo stato dei luoghi entro e non oltre 90 giorni omissis;
- **Verbale di constatazione della Polizia Municipale – prot. n.7467 del 15.02.2016 – di non demolizione delle opere abusive riportate nell'ordinanza prot. n.31158/2015 emessa da Comune di Sarno**, nei confronti del Sig. << ... omissis ...>>, nato a “<< ... omissis ...>>” il “<< ... omissis ...>>”;

- **Domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria** (ex art.36 DPR 380/2001) – **prot. n.37144 del 26.11.2015**, presentata dal Sig. << ... omissis ...>>nato a “<< ... omissis ...>>” il “<< ... omissis ...>>”, afferente:

1) **Completamento in ogni sua parte di un manufatto terraneo** già oggetto di sequestro giudiziario da parte della Stazione CC di Sarno prtot. n. 623/1 in data 09.12.2003, nonché Ordinanza Dirigenziale prot. n.0466 del 09.01.2004 e restituito all'avente diritto a seguito della Sentenza n.2329 del 14.12.2009;

2) **Sopraelevazione a Primo piano** delle dimensioni di mq 65,95 mediante struttura portante in c.a. e già in fase di completamento;

- **Comunicazione motivi ostativi - prot. n.42370 del 25.10.2017** – all'accoglimento della Domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria già prot. n.37144 del 26.11.2015, per la necessità di acquisire dapprima la copia del Permesso di Costruire in Sanatoria dell'immobile al piano *Terra* oggetto di Condonò edilizio ai sensi della Legge 326/2006 recante prot. n.24273/2003.

Immobile oggetto di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi per i motivi precedentemente descritti e relativi al piano Terra.

CORPO C

Relativamente al **fabbricato in corso di costruzione** adiacente l'attività ricettiva al piano Terra sono stati rinvenuti i seguenti documenti:

- **Verbale di esecuzione e sequestro del 22.12.2023 emesso dalla Legione Carabinieri Stazione di Sarno**, nei confronti del Sig. << ... omissis ...>> nato a “<< ... omissis ...>>” il “<< ... omissis ...>>”, per le seguenti opere realizzate in assenza di titoli autorizzativi così composta:
 - ✓ *una fondazione a forma quasi rettangolare di tipo “a platea” avente dimensioni 19,35 mt x 23,10 meri circa, da n.16 pilastri in calcestruzzo armato avente dimensioni di 0,30 cm x 0,50 cm e solaio di copertura realizzato in cemento alleggerito con elementi in polistirolo.... omissis La struttura è realizzata in aderenza ad un fabbricato già esistente. L'opera si presenta in rustico priva di tompagnature, impianti e di finiture.*
- **Esito dell'accertamento tecnico eseguito dal Comune di Sarno in data 22.12.2023;**

- **Ordinanza Dirigenziale di Demolizione – prot. gen. n.259 del 03.01.2024 emessa dal Comune di Sarno**, nei confronti del Sig. << ... omissis ...>>nato a “<< ... omissis ...>>” il “<< ... omissis ...>>”, per le opere abusive sopra descritte e di ridurre in pristino lo stato dei luoghi entro e non oltre 90 giorni omissis.

Per tale abuso, non sussistendo le condizioni di sanabilità, si dovrà provvedere alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi i cui costi possono essere quantificati in € 30.000,00.

Si precisa che la domanda di Condonò Edilizio prot. n.24271 del 10.12.2004, richiamata nell’attestazione rinvenuta in atti ed emessa dall’Ufficio preposto, fa riferimento ad una struttura in ferro priva di tamponatura e copertura non rispondenti al manufatto rinvenuto in loco che, di fatto, risulta avere struttura portante in c.c.a..

CORPO D

Relativamente all’immobile ultimato al piano Terra (non censito e insistente sull’area di corte sub.3) sono stati rinvenuti i seguenti documenti:

- **Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi** ex art.32 D.L. 269/2003 e seg. (Legge 326/2003), **prot. n.24272 del 10.12.2004**, presentata dalla Sig.ra << ... omissis ...>>, C.F.: “<< ... omissis ...>>”, afferente la realizzazione di un’abitazione in assenza del Permesso di Costruire sulla p.lla n.86 – fg. Catasto Terreni, con allegata dichiarazione sostitutiva atto di notorietà del 04.12.2004;
- **Richiesta documentazione Integrativa – prot. n.403 del 15.01.2007** – per le opere oggetto di richiesta Condonò edilizio prot. n.24272 del 10.12.2004.

L’istruttoria di tale immobile, ad oggi, non è stata ancora perfezionata per carenza di documentazione richiesta nel 2007 alla parte richiedente il titolo.

Pertanto, a parere dello scrivente, si dovrà prevedere il ripristino dello stato dei luoghi mediante abbattimento dell’intera struttura terranea, salvo iter istruttorio da parte degli organi competenti del Comune di Sarno in cui verrà rilasciata titolarità abitativa a suo tempo a corollario della pratica di condono.

Ad ogni modo, in questa sede sarà ipotizzato l’abbattimento della struttura i cui costi possono essere stimati pari ad € 10.000,00.

CORPO E

Relativamente al **Manufatto esistente sulla p.lla 1800** (ex 771a):

presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale non sono stati rinvenuti titoli edilizi attestanti la legittimità edilizia ed urbanistica.

Pertanto, si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi i cui costi secondo un ordine parametrico possono essere stimati in € 6.500,00.

(Si veda l'allegato 10 – titoli edilizi)

In definitiva, alla luce di quanto appurato e precedentemente descritto, si conclude che, tra gli immobili insistenti sulla p.lla 1032, nonché quello rinvenuto sulla p.lla 1800 (ex 771a), tutti accorpatisi nel *Lotto 1* per cui è la presente relazione, si potrebbe considerare legittimo da un punto di vista edilizio solo il corpo di fabbrica identificato quale *corpo "A" (struttura ricettiva piano Terra e Primo (*)*), previo adempimenti urbanistici mirati alla regolarizzazione rispetto allo stato dell'arte.

(*) superficie piano Primo al netto della porzione definita quale corpo "C" che dovrà essere comunque demolita

DICHIARAZIONI DI AGIBILITA'

Come già specificatamente riportato nel precedente quesito, a seguito dell'ispezione tecnica avvenuta presso il competente Ufficio del Comune di Sarno, è stato rinvenuto il **Certificato di Agibilità solo per il locale al piano Terra** (*attività turistico-ricettiva e commerciale*) consequenziale al P.d.C. n.546/2008, ovvero all'immobile censito in C.F. al fg.13 – p.lla 1032 – sub.3.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Dopo l'esito delle ricerche avvenute nel mese di marzo u.s. presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sarno è stato appurato che, similmente a quanto già accertato dal precedente CTU nell'anno 2018, ancora oggi la destinazione urbanistica dei terreni coinvolti nella presente procedura esecutiva è rimasta invariata, vale a dire:

- p.lle **428 – 1190 – 1796** (ex 1194a) – **1800** (ex 771a) e **1794** (ex 1188a), ricadono in *area agricola "Eao" – Aree agricole ordinarie*;
- p.lla **1798** (ex 1195a) ricade in *area "Atp5" – Aree di trasformazione per attività produttive*;
- p.lle 1032 ricadono in parte in *area agricola "Eao" e in parte in "Atp5"*

QUESITO n.6: *procedere alla valutazione dei beni*

6.1 Descrizione del Criterio di Stima adottato

Sulla base delle considerazioni sancite dal precedente CTU, condivise anche dallo scrivente, per addivenire al più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare appartenente al *Lotto 1* in questione, il metodo di stima adottato è quello che tiene conto del criterio *sintetico – comparativo* in quanto meglio si adatta alle attuali realtà economiche e di mercato.

Esso fa riferimento al **valore unitario di superficie** di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato e fa riferimento ai dati forniti dalle **fonti indirette**, rappresentate dalle *quotazioni OMI* (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e dai valori estrapolati dai *Borsini Immobiliari* della zona per immobili equivalenti a quelli in esame.

Da questi dati si ipotizzerà un valore medio dell'immobile che, in presenza di campioni disomogenei, potrà essere opportunamente corretto mediante il procedimento per punti di merito, quindi applicando una serie di coefficienti moltiplicativi rappresentativi di alcune diverse caratteristiche intrinseche al bene da stimare.

6.2 Calcolo della Consistenza

Per il calcolo della consistenza si farà riferimento alla superficie lorda così come ipotizzata dal precedente CTU nella propria relazione, e cioè contemplando quale pertinenze alla struttura ricettiva tutte le aree esterne censite in catasto terreni che, di fatto, per la particolare condizione dello stato dell'arte e di accessibilità, risultano a servizio della struttura essendo adibite prevalentemente ad area di parcheggio.

Tuttavia, la consistenza calcolata nella precedente CTU subirà i dovuti aggiustaggi dovuti al frazionamento delle particelle 1188 – 1194 – 1195 e 771, in quanto si terrà conto solo dell'effettiva consistenza agricola che rientra nella disponibilità dell'esecutato, nonché alla detrazione della consistenza della p.lla ex 1031 (attuale 1572 e 1573) che, con provvedimento del G.E. è stata stralciata dal *Lotto 1* in esame.

Pertanto, considerato che la sommatoria delle consistenze agricole afferenti le p.lle 428, 1190, 1794 (ex 1188a), 1796 (ex 1194a), 1798 (ex 1195a) e 1800 (ex 771a) risulta pari a 3.390 mq, ne conviene che:

- Sup. commerciale_lorda struttura piano Terra (sub. 3) = 514,00 mq
- Sup. commerciale non resid. piano Terra (sub. 3) = 237,70 mq
Totale Sup. Commerciale piano Terra = 751,70 mq
- Sup. commerciale_lorda struttura piano Primo (sub. 5) = 384,00 mq
- Sup. commerciale non resid. Piano Primo (sub. 5) = 16,18 mq
Totale Sup. commerciale piano Primo = 400,18 mq

6.3 Determinazione del più Probabile Valore di Mercato

Per il compendio immobiliare pignorato si sono reperite informazioni desunte dalle seguenti fonti indirette, rappresentate da:

FONTI INDIRETTE - VALORI O.M.I. (Agenzia delle Entrate)

Sono stati considerati i valori O.M.I. dell'ultimo semestre disponibile (2° semestre 2023) di attività commerciali comprese nella Zona D2 – Fascia Periferica, /Sp 74, Via Ingegno, V. Sarno Palma, Via Ponte San Michele, Santa Maria della Foce, Viale Noci, Via Cortadonica

Fonte	Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq di Superficie Commerciale)	
			Min	Max
O.M.I.	Commerciale	Normale	690	880
O.M.I.	Terziaria	Normale	870	1.200

Il valore di mercato che risulta dall'analisi è pari al **valore medio**, cioè **910 €/mq** di Superficie Commerciale.

FONTI INDIRETTE - VALORI BORSINO IMMOBILIARE (www.borsinoimmobiliare.it)

Sono stati considerati i valori relativi alla Zona D2 – Fascia Periferica, /Sp 74, Via Ingegno, V. Sarno Palma, Via Ponte San Michele, Santa Maria della Foce, Viale Noci, Via Cortadonica.

Fonte	Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq di Superficie Commerciale)	
			Min	Max
Borsino Immobiliare	Commerciale	Normale	553	759
Borsino Immobiliare	Terziaria	Normale	768	1157

Il valore di mercato che risulta dall'analisi è pari al **valore medio**, cioè **810,00 €/mq** di Superficie Commerciale.

Sulla scorta di quanto rinvenuto, si può concludere che il **valore unitario medio di mercato** ricavato dalle **fonti indirette** sia pari ad **€ 860,00 €/mq**.

Infine, per addivenire al valore di mercato più verosimile al caso in specie, occorrerà “aggiustare” il suddetto valore con dei coefficienti correttivi che tengano conto di talune caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche del nostro bene rispetto a quelle provenienti dalla banca dati, e cioè:

- ❖ $k_1 = 1,30/1,25$ - coefficiente che tiene conto dei fattori estrinseci (posizionamento, accessibilità, presenza di servizi pubblici e infrastrutture strategiche nelle vicinanze, presenza e consistenza dei parcheggi, ecc);
- ❖ $k_2 = 0,87$ – coefficiente che tiene conto dello stato di manutenzione della struttura, nonché la sua epoca di costruzione;
- ❖ $K_3 = 1,00$ – stato di manutenzione interno del bene.

Da qui si avrà che K (piano Terra) = $k_1 \times k_2 \times k_3 = (1,30 \times 0,87 \times 1,00) = 1,131$ che, essendo minore dell'unità, se ne deduce che il nostro bene oggetto di stima presenta caratteristiche superiori rispetto al bene medio di riferimento della zona in esame.

Analogamente, per il piano Primo si avrà che K (piano Primo) = $k_1 \times k_2 \times k_3 = (1,25 \times 0,87 \times 1,00) = 1,088$ che, essendo minore dell'unità, se ne deduce che il nostro bene oggetto di stima presenta caratteristiche superiori rispetto al bene medio di riferimento della zona in esame.

In base a tali considerazioni, ne conviene che il valore di mercato unitario da prendere in considerazione sarà pari a:

- **Valore unitario di mercato piano Terra** = €/mq 860,00 x 1,131 = **€/mq 972,66**
- **Valore unitario di mercato piano Primo** = €/mq 860,00 x 1,088 = **€/mq 935,68**

Ebbene, sulla base di tali valori unitari si ha che:

- **Valore di mercato piano Terra** = €/mq 972,66 x 751,70 mq = **€ 731.148,52**
- **Valore di mercato piano Primo** = €/mq 935,68 x 400,18 = **€ 374.440,42**

TOTALE valore di mercato complessivo = € 1.105.588,94

Da tale valore, **sottraendo i costi necessari per sanare le difformità edilizie ed urbanistiche** discusse in precedenza, ne conviene che il valore di mercato dell'immobile in questione è pari ad € (1.110.588,94 – 66.500,00) = € 1.044.088,94, ovvero pari ad **€ 1.045.000,00** per ragionevoli approssimazioni proprie del mercato immobiliare.



LOTTO 1 – Probabile Valore di mercato = € 1.045.000,00

(euro unmilionequarantacinquemila/00)

Si ribadisce che il citato probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare pignorato è subordinato alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia dei manufatti rinvenuti sulla p.lla 1032 e p.lla 1800 (ex 771a).



QUADRO SINOTTICO

- **Descrizione dei beni pignorati:**

Trattasi di un compendio immobiliare, denominato *Lotto 1*, ubicato in Sarno (SA) alla Via Sarno – Striano, caratterizzato sia da immobili censiti in Catasto Fabbricati (attività ricettiva di ristorazione – albergo denominata il “<< ... omissis ...>>”) nonché da ulteriori particelle censite in Catasto Terreni utilizzate ad area di parcheggio della citata struttura.

- **Diritti e Quota:**

Limitatamente ai beni riportati in Catasto fabbricati, anche se nell'atto di pignoramento viene fatta esplicita esecuzione alla NUDA PROPRIETA', **nella presente relazione è stata considerata la PIENA PROPRIETA', nella quota del 100%**, nei confronti dell'esecutato << ... omissis ...>>, nato a “<< ... omissis ...>>” (SA) il “<< ... omissis ...>>”, consolidato per “*mortis causa*” avvenuta in epoca antecedente al pignoramento di essi genitori << ... omissis ...>> e << ... omissis ...>>, i quali detenevano il diritto di usufrutto congiuntamente fra loro sancito con atto di compravendita a rogito del Notaio Raffaele Laudisio del 19.10.1987 – rep. n.96, trascritto a Salerno il 27.10.1987 al n.23263 reg. part., di un terreno in Sarno, alla contrada Farricella, della superficie di are 84.04, distinto in C.T. al fg.23 – p.lla 86;

Di fianco, per gli immobili censiti al Catasto Terreni, trattasi di **PIENA PROPRIETA', in quota del 100%**, giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Bruno Frauenfelder del 25.01.1989 – rep. n.13024, trascritto a Salerno il 21.02.1989 al n.4231 reg. part., di un appezzamento di terreno agricolo in Sarno, contrada Calavrice, della superficie di are 29.06, distinto in C.T. al fg.23 – p.lla 88, 360, 428 e 771, -----

nonché, atto di compravendita a rogito del Notaio Bruno Frauenfelder del 19.12.1988 – rep. n.12884, trascritto a Salerno il 27.12.1988 al n.27894 reg. part., di un appezzamento di

terreno agricolo in Sarno, contrada Farricella, della superficie di are 13.80, distinto in C.T. al fg.23 – p.lla 361.

- **Identificazione catastale dell'immobile:**

Immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Sarno al fg. 23 – p.lla 1032 – sub. 2, 3, 4 e 5;

Immobili censiti al N.C.T. del Comune di Sarno al fg. 23 – p.lle nn. 428, 1190, 1794, 1796, 1798, 1800.

- **Confini:**

L'intero *Lotto 1* risulta confinante a *Nord* con la strada Provinciale Sarno – Striano dalla quale avviene l'accesso, mentre ad *Est* con la struttura Ospedaliera di Sarno;

- **Possesso:**

All'epoca del sopralluogo si è avuto modo di constatare che tutti gli immobili appartenenti al *Lotto 1* risultavano nella disponibilità del debitore esecutato.

- **Descrizione del bene:**

Trattasi di una struttura ricettiva denominata “<< ... omissis ...>>” caratterizzata da un piano Terra (*p.lla 1032 - sub.3*) in cui viene svolta l'attività di bar e ristorazione, collegato da una scala interna al piano *Primo* (*p.lla 1032 – sub.5*) adibito a camere d'albergo. Ulteriori corpi di fabbrica sono stati rinvenuti sulla particella catastale 1032 che, per difformità edilizie ed urbanistiche, sono oggetto di demolizione per riduzione in pristino dello stato dei luoghi.

Ulteriori beni riguardano le particelle censite in catasto terreni che, di fatto, essendo asfaltate, risultano adibite ad area di parcheggio della citata struttura.

- **Difformità Urbanistiche – Edilizie e Catastali:**

Tra tutti gli immobili rinvenuti sulla p.lla 1032, nonché quello insistente sulla p.lla 1800 (ex 771a), si potrebbe considerare legittimo da un punto di vista edilizio solo il corpo di fabbrica identificato quale *corpo “A”* (*struttura ricettiva piano Terra e Primo*), previo adempimenti urbanistici finalizzati alla regolarizzazione rispetto allo stato dell'arte.

Nella fattispecie, gli adempimenti tecnici – amministrativi a farsi consistono nell'esatta rappresentazione degli ambienti interni sia al piano *Terra* che al *Primo*, oltre il cambio di destinazione d'uso da abitazione civile ad albergo al piano *Primo*.

Tutti gli altri immobili identificati quali *Corpi “B” – “C” – “D” ed “E”* sono oggetto di demolizione e riduzione in pristino.

• **Formalità, vincoli e oneri:**

Dall'attestazione urbanistica risulta che l'area in oggetto ricade 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.

Per quanto riguarda invece vincoli, oneri e divieti di natura condominiale, il compendio immobiliare sito in Via Provinciale Sarno-Striano non è costituito nessun condominio;

In merito 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 << ... omissis ...>>, nato a “<< ... omissis ...>>” il “<< ... omissis ...>>”, e << ... omissis ...>>, nata a “<< ... omissis ...>>” il “<< ... omissis ...>>”, (terzi rispetto al pignoramento ma che agli atti risultano usufruttuari degli immobili censiti in Catasto Fabbricati, 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 dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di “<< ... omissis ...>>” (SA) in data “<< ... omissis ...>>”.

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

- ✓ per l'immobile identificato al n. 10 e nello specifico per 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), ... omissis;

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



✓ **sul corpo identificato alla lettera “B”** risulta esserci:

- Verbale di sequestro n.623/1 del 09.12.2003 della Regione Carabinieri Campania, Stazione di Sarno;
- Esito dell'accertamento tecnico eseguito dal Comune di Sarno in data 11.12.2003 (prot. n.100 del 15.12.2003);
- Ordinanza Dirigenziale emessa dal Comune di Sarno - prot. gen. n.466 del 09.01.2004 – di Sospensione Lavori e Demolizione delle opere abusive
- Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi ex art.32 D.L. 269/2003 e seg. (Legge 326/2003), prot. n.24273 del 10.12.2004;
- Verbale di sequestro con parziale apposizione di sigilli (limitatamente al piano Primo) emesso al Servizio Polizia Municipale del Comune di Sarno – prot. n.106 PG del 30.01.2015 (11.08.2015);
- Esito dell'accertamento tecnico eseguito dal Comune di Sarno in data 10.08.2015 - prot. n.1999 – alla Via Sarno – Striano;
- Ordinanza Dirigenziale di Demolizione – prot. gen. n.31158/2015 emessa da Comune di Sarno;
- Verbale di constatazione della Polizia Municipale – prot. n.7467 del 15.02.2016 – di non demolizione delle opere abusive riportate nell'ordinanza prot. n.31158/2015 emessa da Comune di Sarno;
- **Comunicazione motivi ostativi - prot. n.42370 del 25.10.2017** – all'accoglimento della Domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria già prot. n.37144 del 26.11.2015



✓ **sul corpo identificato alla lettera “C”** risulta esserci:

- Verbale di esecuzione e sequestro del 22.12.2023 emesso dalla Legione Carabinieri Stazione di Sarno;
- Esito dell'accertamento tecnico eseguito dal Comune di Sarno in data 22.12.2023;
- Ordinanza Dirigenziale di Demolizione – prot. gen. n.259 del 03.01.2024 emessa dal Comune di Sarno



Relativamente al la presenza di eventuali istituti presenti sui terreni appartenenti al lotto pignorato (quali ad esempio usi civici, livelli, etc), è stato appurato che i beni coinvolti nella presente procedura esecutiva non risultano gravati da usi civici né da alcun provvedimento di legittimazione.

- **Valore Stimato:**

V_(TOTALE) = € 1.045.000,00

(Euro unmilionequarantacinquemila/00)

La presente relazione, completamente dattiloscritta, è composta da n.53 pagine escluso il frontespizio e viene depositata in firma digitale al G.E. previa trasmissione a mezzo pec ai procuratori costituiti del creditore procedente e del debitore esecutato.

Inoltre, essa è composta da n.10 allegati così elencati:

allegato 1: verbale di sopralluogo;

allegato 2a: elenco immobili e visure catastali storiche p.lla 1032 – sub. 2 a 5;

allegato 2b: visure storiche Catasto Terreni;

allegato 3: estratti degli atti di morte dei genitori dell'esecutato ed usufruttuari degli immobili sub.2, 3 e 4 – p.lla 1032;

allegato 4: titoli di proprietà;

allegato 5: documentazione fotografica;

allegato 6: deposito Frazionamento p.lle 1194 – 1195 – 771 - 1188;

allegato 7: elaborati grafici degli immobili rinvenuti sulla p.lla 1032;

allegato 8: schematizzazione Corpi di Fabbrica rinvenuti sulle p.lle pignorate;

allegato 9: riproduzione tal quale degli allegati appartenenti alla perizia precedente redatta dall'ing. Cuozzo;

allegato 10: titoli edilizi.

Nocera Inferiore, 04 Aprile 2024

L'esperto
(ing. Giovanni D'ORIO)

