

Architetto Paola Della Monica
Piazza S. Arigliano, 2 (ex P.zza E. De Marinis)
84013 Cava de' Tirreni, Sa
tel. e fax 089/342969
e-mail arch.paoladellamonica@gmail.com
pec paola.dellamonica@architettisalernopec.it



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

PRIMA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Maria Troisi

OGGETTO: Procedura di Esecuzione Immobiliare R.G.E. 123/2022

Creditore Procedente: VERWEIJ VEEHANDEL b.v. + 3

Debitore: Società Omissis srl

Custode Giudiziario: Avv. Francesco Mandara



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'Esperto

Arch. Paola Della Monica

Cod. Fisc. : DLL PLA 68H69 C 361T - Part. IVA : 03475410654

INDICE

1) Premessa e quesiti corredati da indicazioni del G.E.	pag.1;
2) Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag.4;
3) Controllo preliminare	pag.17;
4) Risposta ai quesiti contenuti nel mandato	pag.18;
quesito 1	pag.19;
quesito 2	pag.19;
quesito 3	pag.24;
quesito 4	pag.34;
quesito 5	pag.36;
quesito 6	pag.40;
quesito 7	pag.44;
quesito 8	pag.49;
quesiti 9, 10, 11 e 12	pag.50;
quesito 13	pag.52;
quesito 14	pag.58;
5) Schemi riepilogativi	pag.59;
LOTTO 1	pag.59
LOTTO 2	pag.60;
LOTTO 3	pag.61;
LOTTO 4	pag.63;
6) Congedo CTU	pag.65;
ALLEGATI	pag.59;
	pag.67

ALLEGATO	1:	Documentazione prodotta dalla parte creditrice;
ALLEGATO	1.1:	Atto di pignoramento;
ALLEGATO	1.2:	Certificato notarile;
ALLEGATO	1.3:	Istanza di vendita;
ALLEGATO	2:	Documentazione catastale;
ALLEGATO	2.1:	Estratto di mappa;
ALLEGATO	2.2:	Planimetria e visura storica C.F. fg.5 p.lla 2348 sub 1;
ALLEGATO	2.3:	Planimetria e visura storica C.F. fg.5 p.lla 1995 sub 1;
ALLEGATO	2.4:	Planimetria e visura storica C.F. fg.5 p.lla 567 sub 3;



ALLEGATO	2.5:	Planimetria e visura storica C.F. fg.5 p.lla 1996 sub 1;
ALLEGATO	2.6:	Planimetria e visura storica C.F. fg.5 p.lla 1996 sub 2;
ALLEGATO	2.7:	Planimetria e visura storica C.F. fg.5 p.lla 1996 sub 3;
ALLEGATO	2.8:	Planimetria e visura storica C.F. fg.8 p.lla 1996 sub 4;
ALLEGATO	2.9:	Dimostrazione grafica dei subalterni p.lle 567 e 1996;
ALLEGATO	2.10:	Visure storiche C.T. fg.5 p.lle 2348, 1995, 567, 1996, 213, 239, 2209 e 2255;
ALLEGATO	2.11:	Visura per soggetto Omissis srl;
ALLEGATO	2.14:	Sovrapposizione estratto di mappa catastale con ortofoto;
ALLEGATO	3:	Rilievo grafico;
ALLEGATO	3.1:	Planimetria d'inquadramento con individuazione dei 4 lotti e della servitù di passaggio;
ALLEGATO	3.2:	LOTTO 1 Piante di rilievo;
ALLEGATO	3.3:	LOTTO 2 Piante di rilievo;
ALLEGATO	3.4:	LOTTO 3 Piante di rilievo;
ALLEGATO	3.5:	LOTTO 4 Piante di rilievo;
ALLEGATO	4:	Rilievo fotografico;
ALLEGATO	4.1:	Inquadramento satellitare degli immobili pignorati;
ALLEGATO	4.2:	Documentazione fotografica degli immobili pignorati;
ALLEGATO	5:	Documentazione ipotecaria;
ALLEGATO	5.1:	Ispezione ipotecaria per soggetto Omissis srl relativa all'ultimo ventennio;
ALLEGATO	5.2:	Ispezione ipotecaria per soggetto relativo all'ultimo ventennio;
ALLEGATO	5.3:	Ispezione ipotecaria per immobile C.F. fg.5 p.lla 2348/1 LOTTO 1 relativa all'ultimo ventennio;
ALLEGATO	5.4:	Ispezione ipotecaria per immobile C.F. fg.5 p.lle 1995/1, 567/3 e 1996/2 LOTTO 2 relativa all'ultimo ventennio;
ALLEGATO	5.5:	Ispezione ipotecaria per immobile C.F. fg.5 p.lla 1996/1 e 1996/3 LOTTO 3 relativa all'ultimo ventennio;
ALLEGATO	5.6:	Ispezione ipotecaria per immobile C.F. fg.5 p.lla 1996/4 LOTTO 4 relativa all'ultimo ventennio;
ALLEGATO	5.7:	Nota di trascrizione con rettifica dell'Atto di Prestazione con Trasferimento di Diritti a favore di Omissis: del 04.07.2023 LOTTO 4;
ALLEGATO	6:	Documentazione urbanistica;
ALLEGATO	6.1:	Stralci del PRG;
ALLEGATO	6.2:	Certificato di Destinazione Urbanistica;

ALLEGATO	6.3:	LOTTO 1 – Pratiche edilizie reperite dal 1980 al 2019;
ALLEGATO	6.4:	LOTTO 2 – Pratiche edilizie reperite dal 1990 al 2019;
ALLEGATO	6.5:	LOTTO 2 - Domanda di Condono prot.n.7771 del 1995;
ALLEGATO	6.6:	LOTTO 3 - Condono n.367 del 2002;
ALLEGATO	6.7:	LOTTO 4 - Condono n 366 del 2002;
ALLEGATO	6.8:	LOTTO 3 - Computo metrico per abbattimento e ripristino opere abusive;
ALLEGATO	6.9:	LOTTO 4 - Computo metrico per abbattimento e ripristino opere abusive;
ALLEGATO	6.10:	Documentazione per Sanatoria bar e piscina;
ALLEGATO	7:	Titoli di provenienza;
ALLEGATO	7.1:	Atto di Vendita del 18.04.1983;
ALLEGATO	7.2:	Atto di Vendita Notaio Trotta del 17.05.1988;
ALLEGATO	7.3:	Atto di Vendita Notaio Trotta del 28.07.1993;
ALLEGATO	7.4:	Atto di Fusione Società Notaio Calabrese del 11.11.2014;
ALLEGATO	8:	Visura Camerale;
ALLEGATO	8.1:	Visura della Camera del Commercio di “Omissis srl”
ALLEGATO	9:	Riscontri alla stima;
ALLEGATO	9.1:	Valori Mteroquadro.it;
ALLEGATO	9.1:	OMI;
ALLEGATO	10:	Contratti di locazione;
ALLEGATO	10.1:	Contratto di locazione a LOTTO 1;
ALLEGATO	10.2:	Contratto di comodato d'uso gratuito a Omissis: – LOTTO 2;
ALLEGATO	10.3:	Contratto di comodato d'uso gratuito a Omissis: LOTTO 4;
ALLEGATO	11:	Verbali di sopralluogo;
ALLEGATO	11.1:	Verbali del 06.07.2023 e 13.07.2023;
ALLEGATO	12:	Decreto del G.E. sulla servitù di passaggio sulla particella 1995/1 (LOTTO 2) a favore delle particelle 1996 sub 3 e 4 (LOTTI 3 e 4)
ALLEGATO	13:	Prova avvenuta consegna dell'elaborato peritale alle parti.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
Procedura di Esecuzione Immobiliare R.G.E. 123/2022
VERWEIJ VEEHANDEL b.v. c/ Omissis

Illustrissimo Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Nocera Inferiore Dott.ssa Maria Troisi

Premessa

Con Decreto emesso in data 07.04.2023, la sottoscritta Arch. Paola Della Monica, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Salerno al n. 1189, con studio professionale in Cava de' Tirreni (SA), alla Piazza G. Avigliano n.2, tel. e fax 089/342969, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in oggetto.

In data 17.04.2023 la scrivente accettava l'incarico di rispondere ai quesiti formulati e di seguito testualmente riportati, entro il termine di giorni 30 antecedenti l'udienza di determinazione delle modalità di vendita, fissata per il giorno 31.10.2023, del compendio immobiliare staggito.

Si riportano di seguito i quesiti corredati dalle indicazioni del G.E.:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.

QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ed esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n.2).

Al riguardo:



a) nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonomia individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.l.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

b) Nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviano alla risposta al quesito n.3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.l.la e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEBI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun

immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo **SEMPRE** al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto di acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art.567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato identificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un **momento successivo** rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
 - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subaltermi), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni del prosieguo;
 - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente**.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi** (predisposta in risposta al quesito n.2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

QUESITO n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n.1 (oppure LOTTO UNICO): - piena ed intera (oppure quota di $\frac{1}{2}$, di $\frac{1}{3}$, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune** di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è _____

conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____, presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n.2: ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

QUESITO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.**

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio averte natura di atto mortis causa.

*Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto di acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).*

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio averte natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

*Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto di acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).*

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

*Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenzioni in atto).*

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

*L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.*

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

*Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.*

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. ____; concessione edilizia n. ____; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____; DILA n. ____; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: I) schede planimetriche catastali; II) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; III) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); IV) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; V) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difficoltà e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difficoltà** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.**

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi** (predisposta in risposta al quesito n.2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n.380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt.31 e seguenti della legge n.47 del 1985; oppure ai sensi dell'art.39 della legge n.724 del 1994; oppure ai sensi dell'art.32 del D.L. n.269 del 2003 convertito in legge n.326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art.40, comma 6, della legge n.47 del 1985 o dall'art.46, comma 5 del D.P.R. n.380 del 2001** (già art.17, comma 5, della legge n.47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di identificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
 - chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - I. **art. 31 e seguenti della legge n.47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - II. **art. 39 della legge n.724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - III. **art. 32 del D.L. n.269 del 2003 convertito in legge n.326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.03.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
 - verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
- Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi.**

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica.**

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art.213 c.p.c.

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi.**

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art.2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il **canone di locazione di mercato** di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale **indennità di occupazione** da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine della adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico – edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n.6 e la precisazione che tale costo è stato detratto

nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

- 4) *Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n.3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).*

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es. laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistono i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n.16 del 1974 o 60 della legge n.222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n.1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata dalla relativa documentazione.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:**

- 1) *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- 2) *Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- 3) *Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- 4) *Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.*

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazioni internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente al ricorso all'uno o all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.) l'esperto deve:

- Indicare nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare con sede in);
- Precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **Precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate.

In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevati ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLA PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al metro quadro e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n.6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al Giudice dell'Esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

QUESITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

QUESITO n.14: acquisire le certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire **SEMPRE certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere **SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.**

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

*Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.*

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Con Decreto di Nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati, in data 07.04.2023, il G.E. ha designato la sottoscritta nella prefata qualità. In data 17.04.2023 la scrivente ha accettato l'incarico, prestando giuramento di rito, il tutto tramite l'accesso al portale "Procedure.it", ove ha acquisito copie della documentazione in atti.

La CTU ha eseguito accessi presso gli uffici dell'Amministrazione Comunale di Pagani, munita di rituali istanze di accesso agli atti, al fine di reperire pratiche edilizie afferenti gli immobili staggiti (cfr. Allegato 6).

Ha eseguito Visura Camerale relativa alla società in oggetto (cfr. Allegato 8).

Con accessi telematici presso il sito dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare) ha estrapolato visure, estratti e planimetrie catastali (cfr. Allegati 2 e 5).

In merito agli atti pubblici di provenienza (cfr. Allegato 7) ha reperito:

- in allegato a pratica edilizia al Comune di Pagani, Atto di Vendita di lotto terreno per Notaio Carlo Calabrese del 18.04.1983 rep.191318;
- fornito da parte esecutata, Atto di Vendita di lotto di terreno per Notaio Gustavo Trotta del 17.05.1988 rep.16462;
- presso l'Archivio Notarile di Salerno, Atto di Vendita di stabilimento industriale per Notaio Gustavo Trotta del 28.07.1993 rep.39528;
- presso lo studio del Notaio Aniello Calabrese, Atto di Fusione del 11.11.2014 rep.151524.

Dell'inizio delle operazioni peritali il Custode Giudiziario nominato, nella persona del Avv. Francesco Mandara, ha dato rituale preavviso a parte esecutata, nelle forme di legge, specificando che sarebbe stato accompagnato dalla sottoscritta nella qualità di CTU.

La scrivente ha eseguito n.3 sopralluoghi presso gli immobili oggetto di pignoramento, rispettivamente in data 10.05.2023, in data 06.07.2023 ed in data 16.07.2023 (cfr. Allegato 11). Già dal primo accesso è stato consentito l'ingresso presso quasi tutti i beni immobili, per cui la CTU ha potuto eseguire dettagliato rilievo metrico e fotografico dei beni staggiati, sia all'interno che all'esterno, al fine di illustrare ogni particolare utile alla valutazione e descrizione degli stessi, prendendo visione delle caratteristiche estrinseche, dell'esposizione luminosa, decoro ed accessibilità e delle caratteristiche intrinseche di finitura e stato di conservazione, quali parametri fondamentali per la determinazione del valore venale dei beni immobili da valutare. Con i restanti sopralluoghi ha terminato tutte le operazioni peritali in sito (cfr. Allegati 3 e 4).

Sulla scorta di quanto accertato attraverso indagini dirette, dallo studio della documentazione acquisita, dalle ricerche presso i competenti Enti ed uffici pubblici, la sottoscritta CTU, redige il seguente elaborato peritale.

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Dalla disamina dei documenti contenuti nel fascicolo, risulta esservi la completezza degli stessi, ex art.567, 2° comma C.P.C. e più precisamente risulta allegata una Certificazione Notarile redatta dal Notaio Vera Tagliaferri in data 12.10.2022, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (cfr. Allegato 1.2).

La scrivente, per completezza di indagine, oltre a sottoporre a verifica e controllo quanto riportato nella documentazione suddetta, ha aggiornato le visure ipotecarie e catastali, allegando poi sia le visure del Catasto, sia i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati (cfr. Allegati 2 e 5).

Mette in evidenza che, in costanza di pignoramento e stante la Procedura Esecutiva dell'11.08.2022 in atto, in data 04.07.2023 rep. 164640/47579, è stato redatto Atto Pubblico di Prestazione con Trasferimento di Diritti tra la società esecutata OMISSIS srl. ed il Sig. _____ in merito al bene pignorato, censito al CF del Comune di Pagani, Foglio 5 part.1996 sub 4 (cfr. Allegati 2.8, 5.6 e 5.7).

RISPOSTA AI QUESITI POSTI NEL MANDATO

Quesito 1. identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

I beni immobili oggetto di pignoramento sono siti nel Comune di Pagani e ad essi si accede da diversi varchi, ovvero sia da Via Taurano, sia da Via Romana. Occupano un intero rione, in quanto si tratta di un complesso industriale di estese dimensioni (circa mq.17.000,00) che comprende più immobili. Nella fattispecie se ne riporta l'elenco:

1. opificio industriale per il **macello** delle carni bovine, ovine e suine con annessi uffici, locali di servizio e tecnici;
2. stalle di pertinenza del macello, ripartite in box e spazi di servizio;
3. palazzina annessa al macello adibita ad uffici ed abitazione;
4. opificio industriale per la lavorazione delle carni (**salumificio**) con uffici, locali di servizio e tecnici;
5. palazzina annessa al salumificio adibita ad abitazione, uffici e locali di servizio;
6. **n.2 villette** a due piani con area esterna pertinenziale;
7. **piscina e bar** con area pertinenziale in prossimità delle villette;
8. **cabina elettrica**, silos, serbatoi contenenti liquidi di vario genere e vani tecnici disseminati in tutta l'area esterna del complesso industriale, a servizio delle lavorazioni che ivi si svolgono;
9. estesa area esterna pertinenziale con possibilità di parcheggio e stazionamento di camion e autoarticolati, nonché autovetture di vario genere e mezzi a servizio del macello e del salumificio.

L'opificio macello gode di un duplice accesso all'area pertinenziale, sia da Via Romana che da Via Taurano con immissione a quote diverse (vedasi stralcio da vista satellitare pag.2).

All'opificio salumificio si può accedere sia dall'area pertinenziale esterna del macello, attraverso rampa interna e sia da traversa di Via Taurano.

Dei beni staggiti si riportano gli estremi catastali con indicazione della destinazione d'uso (cfr. Allegato 2):

CF Fg 5 part 2348 sub 1 cat. D/1 PS1, PT, P1 e P2 Via Romana 15	OPIFICIO-MACELLO
CF Fg 5 part 1995 sub 1 cat. D/8 PS1, PT e P1 Via Taurano	OPIFICIO-SALUMIFICIO
CF Fg 5 part 567 sub 3 cat. D/1 PT Via Taurano	CABINA ELETTRICA

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ABITAZIONE

na maggiore compren
relativa ai beni staggiati:



ASTE GIUDIZIARIE®



itare ed estratto
stato dei luoghi e

AS-
GIUD

IDENTIFICAZIONE

CONDITA **ASTE** **GIUDIZIARIE**
 strada PT-nia



Foto satellitare con indicazione dei n.4 LOTTI costituiti (cfr. Allegato 4.1)

LOTTO 1: OPIFICIO-MACELLO

CF Fg 5 part 2348 sub 1 cat. D/1 - PS1, PT, P1 e P2

in Pagani alla Via Taurano/Via Romana

Confini: a nord confina con part.ile 762, 2003 e 2004 (aree di sedime di immobile ad uso abitativo), ad est con Via Romana, ad ovest con part.1995 (LOTTO 2) e part.ile 1080 e 1086 e a sud con particelle 1071 (che ospita altro opificio) e 2342.

LOTTO 2: OPIFICIO-SALUMIFICIO CON MENSA E CABINA ELETTRICA

OPIFICIO-SALUMIFICIO CF Fg 5 part 1995 sub 1 cat. D/8 - PS1, PT e P1

in Pagani alla Via Taurano

Confini salumificio: a nord confina con part.1996 sub 2, 3 e 4 (mensa e LOTTI 3 e 4) e part.1969 (prevalentemente coltivata), ad est con part.2348 (LOTTO 1), ad ovest con part.2209 (prop. Ente Comunale di Assistenza) e a sud con particelle 1080, 1102 e 1103 (a destinazione prevalentemente abitativa).

MENSA CF Fg 5 part 1996 sub 2 cat. A/4 vani 5,5 - PT

in Pagani alla Via Taurano

Confini mensa: a nord confina con part.2255 (prop. Omissis) ad est con particelle 1969, 1970 e 2254 (prevalentemente coltivate), ad ovest con part.1996 sub 1 e 4 (villette - LOTTI 3 e 4) e a sud con part.1995 (salumificio – LOTTO 2).

CABINA ELETTRICA CF Fg 5 part 567 sub 3 cat. D/I

Confini cabina elettrica: la cabina elettrica è posta sul muro di confine, lato Via Taurano.

LOTTO 3: VILLETTA E PISCINA CON ANNESSO BAR

VILLETTA CF Fg 5 part 1996 sub 3 cat. A/2 - PT e P1

in Pagani alla Via Taurano con accesso da area esterna pertinenziale del salumificio (vedasi estratto di vista satellitare pag.22 e individuazione della servitù di passaggio sulla part.1995, cfr. Allegato 3.1)

PISCINA CON ANNESSO BAR CF Fg 5 part 1996 sub 1 cat. D/8 - PT

Confini del lotto costituito: a nord confina con part.2413 (lottizzazione di recente costruzione), ad est con part.1996/4 (LOTTO 4), con part.1996/2 (mensa - LOTTO 2) e part.2255 (prop. Omissis), ad ovest con part.2209 (prop. Ente Comunale di Assistenza) e a sud con part.1995 (salumificio - LOTTO 2).

LOTTO 4: VILLETTA

CF Fg 5 part 1996 sub 4 cat. A/2 - PT e P1

in Pagani alla Via Taurano con accesso da area esterna pertinenziale del salumificio (vedasi estratto di vista satellitare pag.22 e individuazione della servitù di passaggio sulla part.1995, cfr. Allegato 3.1)

Confini: a nord confina con part.1996/1 e part.1996/2 (LOTTI 3 e 2), ad est con part.1996/2 (LOTTO 2), ad ovest con part.1996/3 (LOTTO 3) e a sud con part.1995 (LOTTO 2).

I beni oggetto del pignoramento (cfr. Allegato 1.1) corrispondono ai beni sopra indicati. Si pongono in evidenza 2 aspetti:

- *I LOTTI 3 e 4 hanno subito una variazione nel classamento da F/4 ed F/3 a A/2, rispetto ai dati riportati nell'Atto di Pignoramento (cfr. Allegati 1.1, 2.7 e 2.8);*
- *In costanza di pignoramento e stante la Procedura Esecutiva in atto dal 11.08.2022, per il LOTTO 4, in data 04.07.2023 rep. 164640/47579, è stato redatto Atto Pubblico di Prestazione con Trasferimento di Diritti tra la società esecutata OMISSIS srl. ed il Sig. (cfr. Allegati 2.8, 5.6 e 5.7).*

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

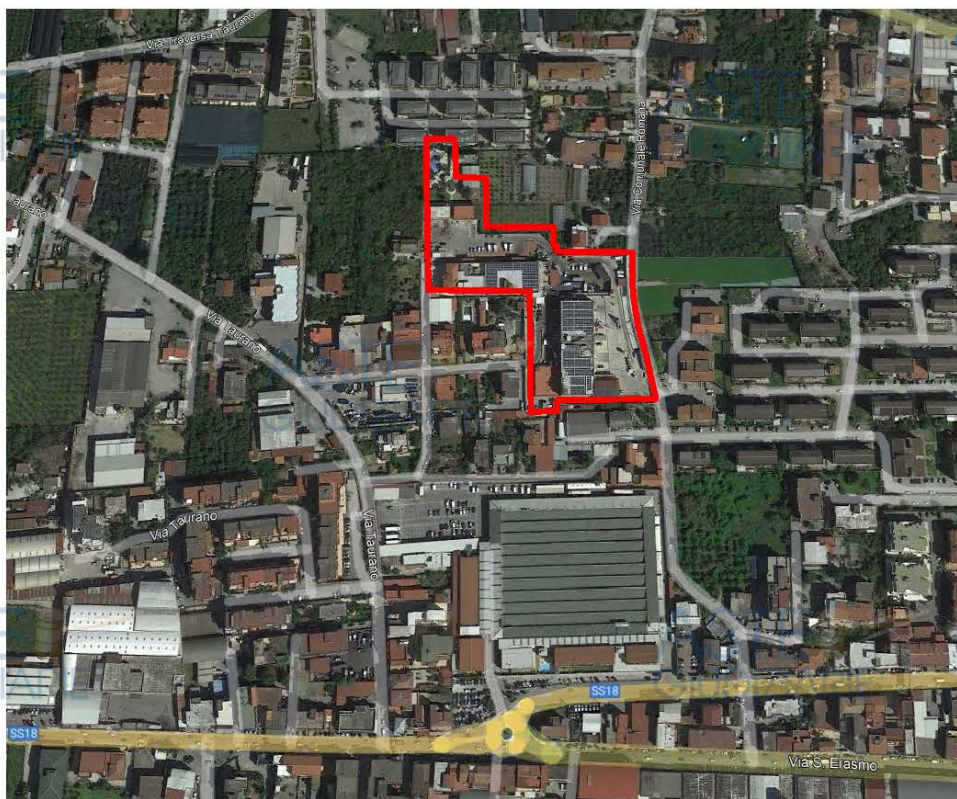
SULLA ZONA CIRSOSTANTE IL COMPENDIO STAGGITO

Via Taurano e Via Romana

Inquadramento satellitare - Allegato 4.1

Cartografia e PRG - Allegati 6.1 e 6.2

Il compendio industriale staggitto è sito nel Comune di Pagani e occupa uno spazio paragonabile ad un rione, tenuto conto dell'estensione metrica dell'area interessata (circa mq.17.000,00).



Vista satellitare del complesso staggitto e dei beni immobili al contorno (cfr. Allegato 4.1)

La zona è prevalentemente interessata da attività produttive e commerciali all'ingrosso e fabbriche. Vi sono anche residuali lotti di terreno ad uso agricolo e edilizia di tipo residenziale, soprattutto lottizzazioni con palazzine a stecca.

Le particelle pignorate ricadono in parte in zona "D Industriale ed artigianale", in parte in zona "E1 Agricola" ed in parte in zona "Attrezzature comuni" del vigente PRG (cfr. Allegati 6.1 e 6.2).

SUL COMPENDIO INDUSTRIALE STAGGITO

Il complesso industriale in esame, come sopra già ben specificato, è adibito al macello e lavorazione di carni suine, bovine ed ovine ed è composto essenzialmente da 2 grandi opifici disposti su vari livelli, a corredo dei quali vi sono uffici, locali di servizio, abitazioni e aree esterne pertinenziali. Il compendio è recintato completamente da mura in cemento armato, rivestite in gran parte, sulle facciate esterne, con mattonelle in gres.

Il complesso industriale è stato edificato in più fasi a partire dagli anni '80 del secolo scorso in poi. Ha subito diverse trasformazioni edilizie fino ad arrivare all'uso delle tecnologie del nostro tempo e all'assetto attuale, che risulta urbanisticamente conforme.

Si presenta in buono stato manutentivo, sia per quanto attiene i 2 opifici, sia per quanto attiene le aree esterne e tutti i locali di servizio alle lavorazioni. Senza lasciare spazio a disegni architettonici, tutta la progettazione realizzata per gli opifici ha il solo fine di agevolare la macellazione degli animali e la produzione di beni di consumo conseguenti, con il massimo sfruttamento degli spazi (cfr. Allegato 4.2 – Rilievo fotografico completo)

I **2 capannoni**, di tipo prefabbricato in cemento armato precompresso/vibrato, presentano buone finiture:

- internamente le pavimentazioni ed i rivestimenti rispettano i canoni previsti dalla normativa sanitaria, le pareti sono intonacate e non denotano ammaloramenti;
- l'impianto elettrico è tarato per supportare notevoli cicli lavorativi, con diverse celle frigorifere attive a ciclo continuo;
- gli impianti idrico e di scarico sono ritualmente funzionanti e collegati rispettivamente alle reti di approvvigionamento e smaltimento. Il ciclo di

scarico delle acque di lavorazione avviene previa idonea depurazione delle stesse;

- le indagini eseguite presso il SUE e SUAP di Pagani hanno evidenziato la regolarità urbanistica dei capannoni, la conformità dei succitati impianti rispetto ai criteri dell'ASL di competenza e alla verifica antincendio.

A corredo dei 2 capannoni, oltre i depositi, i locali tecnici e gli uffici, sono presenti **3 abitazioni**:

- vicino all'opificio macello vi sono 2 appartamenti, dei quali uno originariamente destinato al custode, ed un altro ricavato da un cambio di destinazione abusivo;
- vicino all'opificio salumificio vi è un appartamento originariamente destinato al custode, ampliato con un cambio di destinazione abusivo.

Complessivamente si presentano in buono stato manutentivo, sebbene con finiture coeve alla costruzione dei fabbricati, quindi di gusto anni '80. Solo l'appartamento che ha subito cambio di destinazione d'uso abusivo è stato di recente ristrutturato, sebbene infissi e bussole interne siano ancora di vecchia fattura.

Fanno parte del compendio **2 villette unifamiliari** con accesso dall'area pertinenziale del salumificio. Di esse quella identificata come LOTTO 3 non ha subito recenti ristrutturazioni e presenta finiture coeve agli appartamenti sopra descritti (anni '80 del secolo scorso), con impianti ed infissi di vecchia generazione. Accanto ad essa vi sono vani abusivi e a corredo del lotto la scrivente ha ritenuto di inserire anche la pertinente **piscina con annesso bar**, in stato di abbandono e fatiscenza.

La villetta identificata come LOTTO 4 è stata invece totalmente ristrutturata, con gusto contemporaneo, con impianti all'avanguardia, domotica ed infissi di ultima generazione, pavimentazioni e rivestimenti in marmo. In generale si legge un ottimo disegno progettuale su entrambi i piani dell'edificio.

SUI LOTTI

LOTTO 1: OPIFICIO-MACELLO

CF Fg 5 part 2348 sub 1 cat. D/1 in Pagani alla Via Taurano/Via Romana

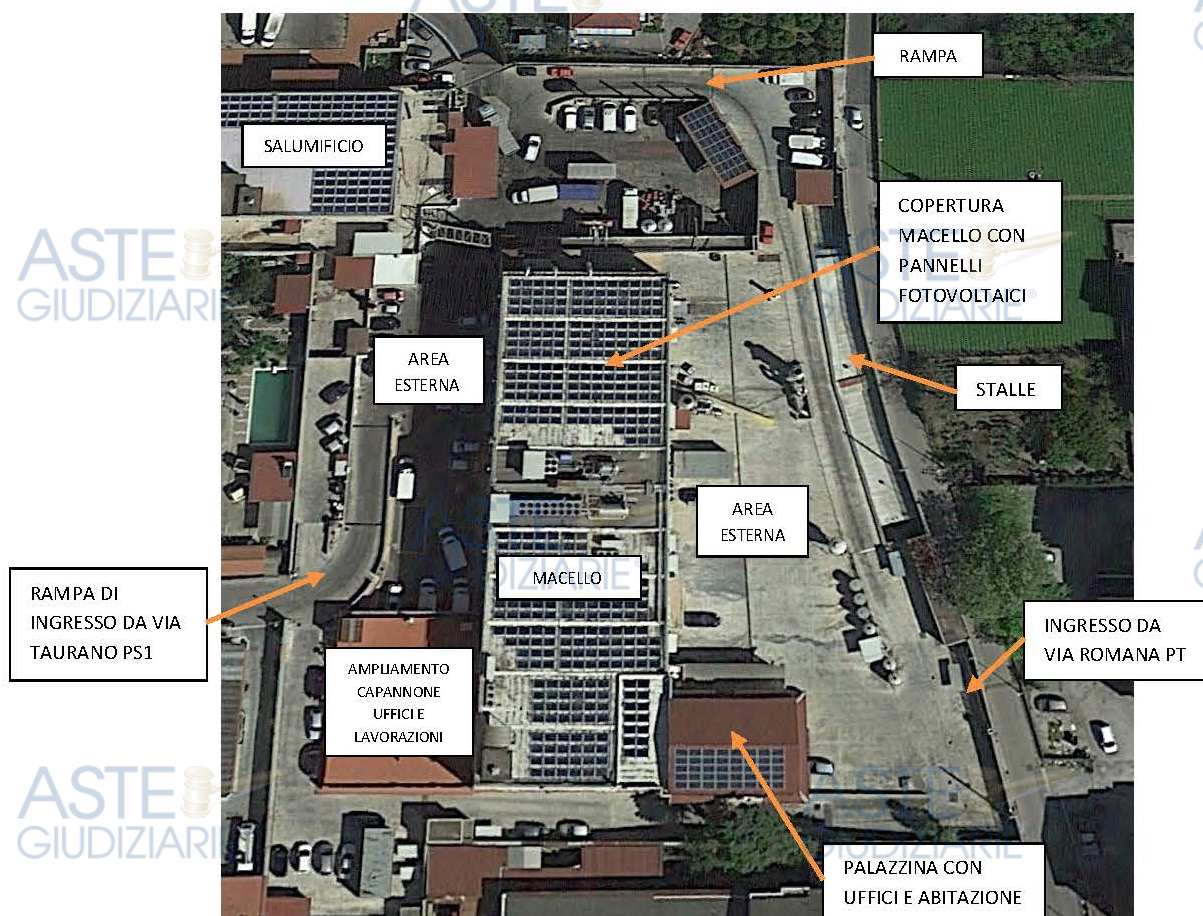
PIANI: **PS1** (quota -4,50), **PT** (quota 0,00), **PR** (quote +1,20 e +2,50), **P1** (quota +4,45) e **P2** (quota +7,70).

L'opificio macello gode di un duplice accesso, sia da Via Romana che da Via Taurano con immissione a quote diverse.

A PS1 e PT vi sono due ampie aree esterne pertinenziali e di sedime, adoperate dai mezzi meccanici per le lavorazioni ed anche per stazionamento di materiali e degli animali. Queste aree pertinenziali a quote diverse sono collegate tra loro attraverso rampe carrabili (vedasi la sottostante foto satellitare).

Strutturalmente all'opificio industriale in c.a.p./c.a.v. e moduli prefabbricati (indicato come macello in foto), risulta addossato un fabbricato con travi e pilastri in c.a. e solai gettati in opera (palazzina con uffici e abitazione). Si tratta di corpi strutturalmente indipendenti ma collegati e le cui funzioni sono strettamente connesse.

I piani dell'opificio internamente sono collegati tra di loro da rampe di scale e un solo impianto ascensore. All'adiacente palazzina si accede solo tramite scale, essendo sprovvista di impianto ascensore.



LOTTO 1

PS1 quota -4,50 così composto: linee macellazione carni (ovini, bovini e suini), celle frigorifere con varie funzioni e dimensioni, sale di lavorazione, uffici, depositi e locali tecnici, ufficio veterinario e laboratorio di analisi, zona spedizione, stalle, zona soppalcata con spogliatoi e bagni.

Superficie Lorda opificio mq. 3.136,00

Superficie Lorda stalle (interne ed esterne), locali tecnici e di servizio mq. 1.130,00

Superficie area esterna pertinenziale mq. 2.019,00

PT quota 0,00 attiene l'area scoperta a quota stradale.

Superficie area esterna pertinenziale con parcheggio e rampe mq. 5.847,00

PR quote +1,20 e +2,50 così composto: sala lavorazione carni, celle frigorifere, uffici e direzione, depositi e locali tecnici, spogliatoi e bagni.

Superficie Lorda opificio mq. 1.888,00

P1 quota +4,45 così composto: abitazione del custode e area destinata ad uffici, attualmente convertita in abitazione con cambio di destinazione abusivo.

Superficie Lorda appartamento custode mq. 115,60

Superficie Lorda appartamento con cambio di dest. abusivo mq. 167,60

P2 quota +7,70 copertura piana con pannelli fotovoltaici sull'opificio e adiacente sottotetto a 2 falde della palazzina.

Superficie Lorda sottotetto mq. 192,00

Si vedano gli Allegati 3.2, 4.1 e 4.2 – Planimetrie di tutti i piani, Inquadramento esterno del lotto e Rilievo fotografico *Foto dalla 1 al 38*.

LOTTO 2: OPIFICIO-SALUMIFICIO CON MENSA E CABINA ELETTRICA

OPIFICIO: *CF Fg 5 part 1995 sub 1 cat. D/8 PS1, PT e P1 in Pagani alla Via Taurano*

MENSA: *CF Fg 5 part 1996 sub 2 cat. A/4 PT in Pagani alla Via Taurano*

CABINA ELETTRICA: *CF Fg 5 part 567 sub 3 cat. D/1 PT in Pagani alla Via Taurano*

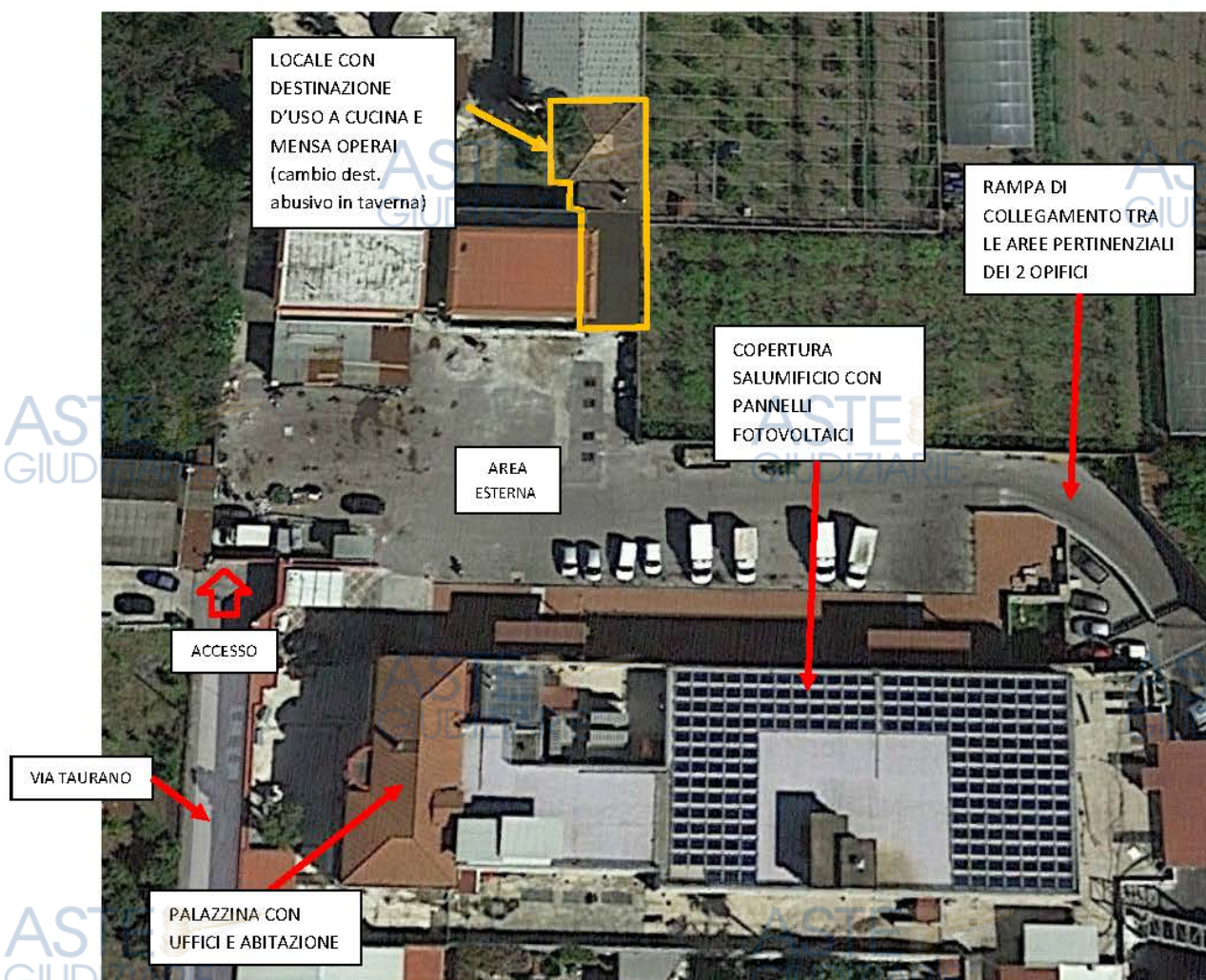
PIANI: **PS1** (quota -4,20), **PT** (quota 0,00), **P1** (quote +4,40 e +3,90) e **P2** (quota +8,50 e +7,20).

Al PT vi è un'ampia area esterna pertinenziale e di sedime dell'opificio, adoperata dai mezzi meccanici per le lavorazioni ed anche per stazionamento di materiali. Qui è sita anche la cabina elettrica, posta sul confine del lotto a ridosso del muro perimetrale.

All'opificio salumificio si può accedere sia dall'area pertinenziale esterna del macello (LOTTO 1), attraverso rampa interna e sia da traversa di Via Taurano, come si vede dalla sottostante foto satellitare.

Strutturalmente all'opificio industriale in c.a.p./c.a.v. e moduli prefabbricati (indicato come salumificio in foto), risulta addossato un fabbricato con travi e pilastri in c.a. e solai gettati in opera (palazzina con uffici e abitazione). Si tratta di corpi strutturalmente indipendenti ma uniti e le cui funzioni sono strettamente connesse.

I piani dell'opificio sono collegati tra di loro da n.2 rampe di scale e n.2 impianti ascensore. All'adiacente palazzina si accede solo tramite scale, essendo sprovvista di impianto ascensore.



LOTTO 2

PS1 quota -4,20 così composto: locali per stoccaggio di prodotto lavorato o semilavorato, ovvero vani asciugatura, stagionatura, lavaggio salumi, deposito attrezzi e materiali, una centrale tecnica e una centrale frigo, una struttura antincendio ed il bagno per il personale.

Superficie Lorda opificio mq. 1.712,00

PT quota 0,00 così composto:

OPIFICIO: sala ricevimento, locale preparazione ordini e locale spedizione, celle frigorifere, sale lavorazione e depositi.

PALAZZINA: Zona vendita, uffici, mensa e deposito, bagni e spogliatoi.

MENSA: oggetto di Domanda di Condonò prot.7771/95, attualmente destinata a taverna con cambio di destinazione abusivo e sita vicino al LOTTO 4, quindi totalmente distaccata dall'opificio.

Superficie Lorda opificio mq. 1.470,00

Superficie Lorda mensa mq. 150,00

Superficie area esterna pertinenziale mq. 3.863,00

P1 quota +4,40 e +3,90 così composto:

OPIFICIO: sale lavorazione, locali pesatura, affettati e confezionamento, celle frigorifere e depositi, n.2 bagni, un grande terrazzo scoperto su cui sono ubicati impianti tecnologici.

PALAZZINA con abitazione originariamente destinata al custode e area destinata ad uffici, attualmente convertita in abitazione con cambio di destinazione abusivo.

Superficie Lorda opificio mq. 1.283,00

Superficie Lorda appartamento mq. 220,00

P2 quota +8,50 e +7,20: copertura piana con pannelli fotovoltaici sull'opificio e adiacente sottotetto a più falde sulla palazzina.

Superficie Lorda sottotetto mq. 195,00

Si vedano gli Allegati 3.3, 4.1 e 4.2 – Planimetrie di tutti i piani, Inquadramento esterno del lotto e Rilievo fotografico *Foto dalla 39 alla 67.*

SULLA CREAZIONE DELLA SERVITU' DI PASSAGGIO DAL LOTTO 2 AI LOTTI 3 E 4

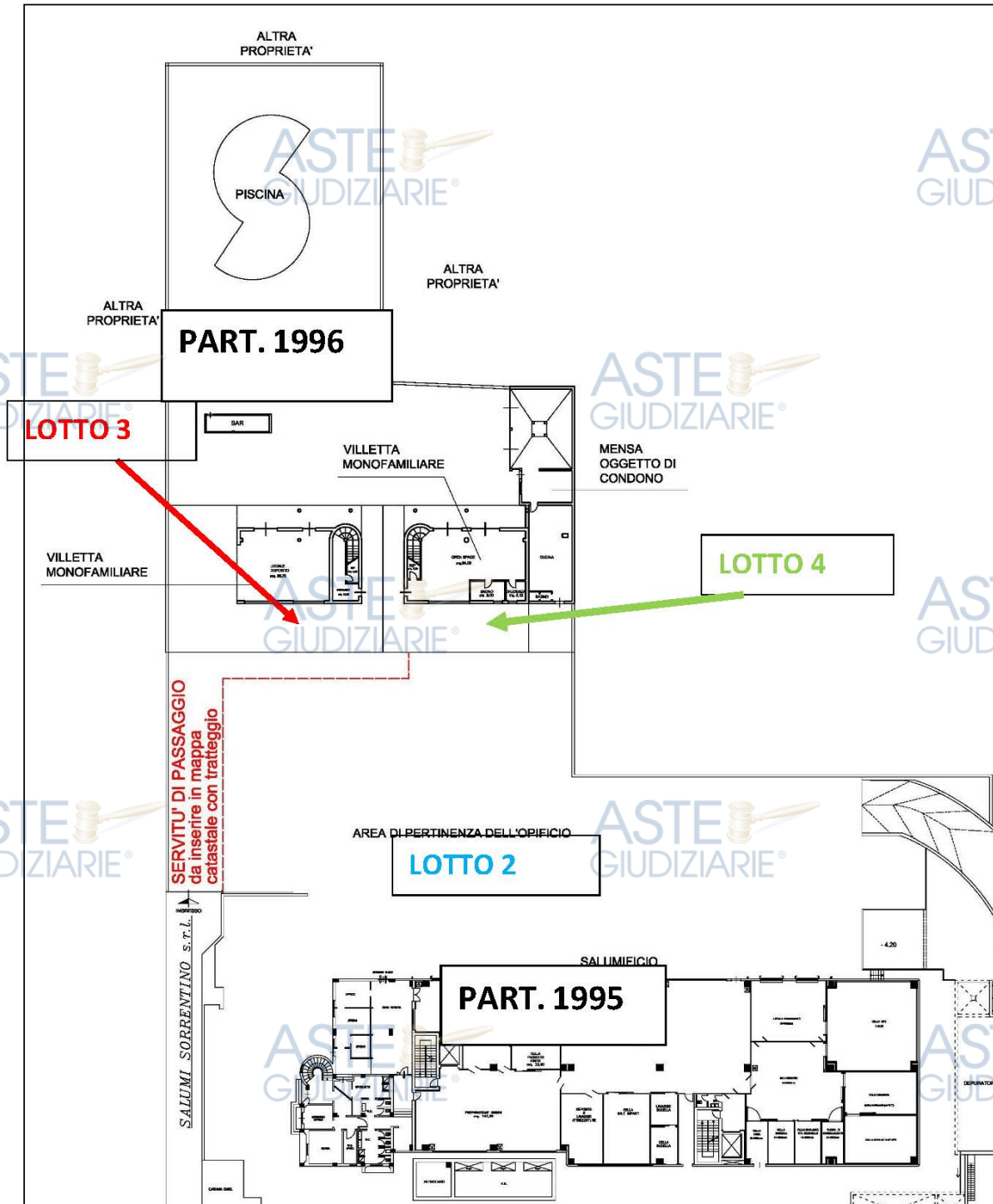
Per accedere ai LOTTI 3 e 4 (due villette monofamiliari), occorre attraversare l'area di sedime della particella 1995, ove insiste l'opificio salumificio (LOTTO 2). Attualmente vi è **una servitù di passaggio di fatto che**

dovrà essere ritualizzata alla vendita dei lotti (cfr. Allegato 12). In maniera specifica, nel decreto di trasferimento dei 3 LOTTI, si dovrà precisare che “gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, comprese le servitù attive e passive preesistenti”, concretizzando con il decreto di trasferimento, il diritto di passaggio già esistente. Per l’individuazione in mappa catastale della superficie soggetta a servitù, occorrerà inserire graficamente una linea tratteggiata con pratica catastale (redazione di tipo mappale), così come si riporta nel sottostante grafico.



Vista satellitare con in evidenza i LOTTI 3 e 4 e l'accesso da Via Taurano

La servitù di passaggio in rosso, di fatto attiva ma non ritualizzata, parte dal cancello e si concretizza sull'area pertinenziale del salumificio (LOTTO 2 part.1995).



Planimetria di inquadramento con individuazione dei LOTTI e della servitù di passaggio (cfr. Allegato 3.1)



LOTTO 3: VILLETTA E PISCINA CON ANNESSO BAR

VILLETTA *CF Fg 5 part 1996 sub 3 cat. A/2 PT e P1 in Pagani alla Via*

Taurano, con accesso da area esterna pertinenziale del salumificio, part.1995.

Come specificato a pag.30 della relazione, occorrerà ritualizzare la servitù di passaggio nel decreto di trasferimento dell'immobile (cfr. Allegato 12).

PT ospita l'ingresso e il vano scala di risalita al piano superiore, nonché un vano parzialmente allo stato grezzo, ma destinato a zona giorno nella Concessione Edilizia in Sanatoria n.366/2002. Vi sono, affiancati alla villetta sulla corte pertinenziale esclusiva (area di sedime della part.1996/3), vani abusivi costituiti da un deposito al grezzo che costituisce unico ambiente con il vano autorizzato ed una precaria tettoia in lamiera.

L'abitazione gode posteriormente di un portico in stato di abbandono.

Sup. Netta PT = mq. 99,20 + portico (mq. 25 x 35% + mq. 60,7 x 10%) = mq. 114,00

Sup. Lorda PT = mq. 109,10 + portico (mq. 25 x 35% + mq. 60,7 x 10%) = mq. 123,90

P1 ospita l'abitazione composta da n.5 vani ed accessori con n.2 terrazzi.

Sup. Netta P1 = mq. 70,40 + terrazzi (mq. 84,20 x 25%) = mq. 91,50

Sup. Lorda P1 = mq. 77,50 + terrazzi (mq. 84,20 x 25%) = mq. 98,50

PISCINA CON ANNESSO BAR *CF Fg 5 part 1996 sub 1 cat. D/8 PT*

La piscina ed il bar sono abusivi, ma vi sono i requisiti per l'aggiudicatario di presentare Domanda di Condono ex Lege n.326 del 2003, per opere abusive ultimate entro la data del 31.03.2003.

Si sottolinea che sia la piscina che il bar versano in stato di completa fatiscenza e abbandono.

Sup. complessiva dell'area esterna = mq. 1.500,00 c.a.

Sup. piscina = mq. 160,00 c.a.

Sup. bar = mq. 16,00

Si vedano gli Allegati 3.4, 4.1 e 4.2 – Planimetria del PT e P1, Inquadramento esterno del lotto e Rilievo fotografico *Foto dalla 68 alla 83*.

LOTTO 4: VILLETTA

CF Fg 5 part 1996 sub 4 cat. A/2 PT e P1 in Pagani alla Via Taurano, con

accesso da area esterna pertinenziale del salumificio, part.1995. Come

specificato a pag.30 della relazione, occorrerà ritualizzare la servitù di passaggio nel decreto di trasferimento dell'immobile (cfr. Allegato 12).

PT ospita la zona giorno con open space e vani di servizio, oltre un vano scala che conduce al piano superiore. Vi è una corte pertinenziale esclusiva e posteriormente un portico sull'area di sedime della part.1996/4.

Sup. Netta PT = mq. 101,00 + portico (mq. 25 x 35% + mq. 60,7 x 10%) = mq. 115,80

Sup. Lorda PT = mq. 111,10 + portico (mq. 25 x 35% + mq. 60,7 x 10%) = mq. 125,90

P1 ospita la zona notte composta da n.6 vani ed accessori, con n.2 terrazzi.

Sup. Netta P1 = mq. 70,40 + terrazzi (mq. 84,20 x 25%) = mq. 91,50

Sup. Lorda P1 = mq. 77,50 + terrazzi (mq. 84,20 x 25%) = mq. 98,50

Si vedano gli Allegati 3.5, 4.1 e 4.2 – Planimetria del PT e P1, Inquadramento esterno del lotto e Rilievo fotografico *Foto dalla 84 alla 101*.

QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Dal raffronto tra le Visure catastali storiche, gli Atti di Provenienza e l'Atto di Pignoramento, in merito alle particelle pignorate, si confermano i seguenti **dati catastali** in relazione ai 4 lotti individuati (cfr. Allegati 1.1, 7 e da 2.2 a 2.8):

LOTTO 1

CF Fg 5 part 2348 sub 1 cat. D/1 PS1, PT, P1 e P2 Via Romana 15 OPIFICIO-MACELLO

LOTTO 2

CF Fg 5 part 1995 sub 1 cat. D/8 PS1, PT e P1 Via Taurano OPIFICIO-SALUMIFICIO

CF Fg 5 part 567 sub 3 cat. D/1 PT Via Taurano CABINA ELETTRICA

CF Fg 5 part 1996 sub 2 cat. A/4 vani 5,5 PT Via Taurano LOCALE MENSA (taverna)

LOTTO 3

CF Fg 5 part 1996 sub 3 cat. A/2 PT e P1 Via Taurano n.40 ABITAZIONE

CF Fg 5 part 1996 sub 1 cat. D/8 PT Via Taurano PISCINA CON ANNESSO BAR

LOTTO 4

CF Fg 5 part 1996 sub 4 cat. A/2 PT e P1 Via Taurano n.40 ABITAZIONE

STORIA CATASTALE DELLE PARTICELLE

In merito al LOTTO 1 part.2348

Nella Concessione Edilizia n.958/94 per la realizzazione dell'opificio macello, venivano riportate le particelle catastali 239, 241 e 1085. Con frazionamenti,

fusioni ed accorpamenti delle originarie particelle, in data 01.02.2002 si ottiene l'attuale particella 2348 di complessivi mq. 8.951,00 (cfr. Allegato 2.10).

In merito ai LOTTI 2, 3 e 4 part. lle 567, 1995 e 1996

Nel Titolo Edilizio originario prot.n.702/1 del 20.07.1987 e nella successiva Variante in Corso d'Opera prot.n.712 del 09.11.1990, l'area di sedime dell'opificio salumificio era costituita dall'originaria particella 567 di estese dimensioni. Con una serie di frazionamenti, fusioni ed accorpamenti dalla particella 567, è stata originata la part. 2708 e la residuale part.567 di mq.22, su cui attualmente è sita la cabina elettrica. Da altra particella denominata 213, si è avuto ulteriore frazionamento nelle particelle 1995 e 1996. La part.1995, con tipo mappale del 17.12.2007, ha accorpato la suddetta part.2708 (cfr. Allegato 2.10). Attualmente le particelle sopra nominate, a destinazione catastale ENTE URBANO, hanno le seguenti dimensioni:

- part.567 mq. 22;
- part.1995 mq. 5.141;
- part.1996 mq. 1.902.

SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRICA

In merito ai **lotti 1 e 2** relativi ai 2 opifici industriali, la scrivente ravvede una sostanziale conformità tra le planimetrie catastali e il reale stato dei luoghi degli immobili, per cui non ritiene necessario eseguire la sovrapposizione planimetrica tra piante catastali e rilievi reali.

In merito ai **lotti 3 e 4**, ovvero le 2 villette monofamiliari, è stata riscontrata una evidente difformità catastale su tutti i piani dei 2 immobili, sia rispetto al rilievo dello stato dei luoghi, sia rispetto ai titoli edilizi di riferimento. Si ritiene di soprassedere alla sovrapposizione planimetrica, in quanto gli aggiudicatari dovranno certamente procedere ad una correzione delle piante catastali, in relazione agli abusi e alle difformità che saranno meglio spiegate ed analizzate in risposta al quesito 6 (sulla conformità urbanistica).

Per le difformità catastali riscontrate, occorrerà eseguire DOCFA di rettifica e si quantifica in € 400,00 a lotto tale variazione, comprensiva del compenso del tecnico.

QUESITO n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO 1 OPIFICIO - MACELLO

- **proprietà e ubicazione:** OPIFICIO - MACELLO del complesso industriale in Pagani alla Via Taurano/Via Romana, di proprietà esclusiva della società Omissis srl;

- **consistenza del bene:** capannone industriale di tipo prefabbricato in cemento armato precompresso/vibrato in buono stato manutentivo e con cicli lavorativi in atto. Composto da:

PS1 quota -4,50: linee macellazione carni (ovini, bovini e suini), celle frigorifere con varie funzioni e dimensioni, sale di lavorazione, uffici, depositi e locali tecnici, ufficio veterinario e laboratorio di analisi, zona spedizione, stalle, zona soppalcata con spogliatoi e bagni.

Superficie Lorda opificio mq. 3.136,00

Superficie Lorda stalle (interne ed esterne), locali tecnici e di servizio mq. 1.130,00

Superficie area esterna pertinenziale mq. 2.019,00

PT quota 0,00: area scoperta a quota stradale di mq. 5.847,00

PR quote +1,20 e +2,50: sala lavorazione carni, celle frigorifere, uffici e direzione, depositi e locali tecnici, spogliatoi e bagni, con Superficie Lorda di mq. 1.888,00

P1 quota +4,45: abitazione del custode e area destinata ad uffici, attualmente convertita in abitazione con cambio di destinazione abusivo.

Superficie Lorda appartamento custode mq. 115,60

Superficie Lorda appartamento con cambio di dest. abusivo mq. 167,60

P2 quota +7,70: copertura piana con pannelli fotovoltaici sull'opificio e adiacente sottotetto a 2 falde della palazzina.

Superficie Lorda sottotetto mq. 192,00;

- **confini:** a nord confina con part.lle 762, 2003 e 2004 (aree di sedime di immobile ad uso abitativo), ad est con Via Romana, ad ovest con part.1995 (LOTTO 2) e part.lle 1080 e 1086 e a sud con particelle 1071 (che ospita altro opificio) e 2342;

- **dati catastali:** CF Fg 5 part 2348 sub 1 cat. D/1 - PS1, PT, P1 e P2;

- **corrispondenza catastale:** sostanziale conformità tra le planimetrie catastali e il reale stato dei luoghi degli immobili;

- **corrispondenza urbanistica:** vi è regolarità urbanistica rispetto ai grafici della pratica prot.8884 del 27.02.2019;

- **provenienza del bene:** pervenuto alla società Omissis srl in virtù di Atto di Vendita di Stabilimento Industriale del 28.07.1993 rep. n.39528, per Notaio Gustavo Trotta, dalla società "FULMINE srl";

PREZZO BASE € 5.207.240,00

(diconsi Cinquemilioniduecentosettemiladuecentoquaranta/00Euro)

LOTTO 2 OPIFICIO-SALUMIFICIO CON MENSA E CABINA ELETTRICA

- **proprietà e ubicazione:** OPIFICIO – SALUMIFICIO CON MENSA E CABINA ELETTRICA del complesso industriale in Pagani alla Via Taurano, di proprietà esclusiva della società Omissis srl;

- **consistenza del bene:** capannone industriale di tipo prefabbricato in cemento armato precompresso/vibrato in buono stato manutentivo e con cicli lavorativi in atto. Composto da:

PS1 quota -4,20: locali per stoccaggio di prodotto lavorato o semilavorato, ovvero vani asciugatura, stagionatura, lavaggio salumi, deposito attrezzi e materiali, una centrale tecnica e una centrale frigo, una struttura antincendio ed il bagno per il personale con Superficie Lorda mq. 1.712,00.

PT quota 0,00:

OPIFICIO: sala ricevimento, locale preparazione ordini e locale spedizione, celle frigorifere, sale lavorazione e depositi.

PALAZZINA: zona vendita, uffici, mensa e deposito, bagni e spogliatoi.

MENSA: attualmente destinata a taverna con cambio di destinazione abusivo.

Superficie Lorda opificio mq. 1.470,00

Superficie Lorda mensa mq. 150,00

Superficie area esterna pertinenziale mq. 3.863,00

P1 quota +4,40 e +3,90:

OPIFICIO: sale lavorazione, locali pesatura, affettati e confezionamento, celle frigorifere e depositi, n.2 bagni, un grande terrazzo scoperto su cui sono ubicati impianti tecnologici.

PALAZZINA con abitazione originariamente destinata al custode e area destinata ad uffici, attualmente convertita in abitazione con cambio di destinazione abusivo.

Superficie Lorda opificio mq. 1.283,00

Superficie Lorda appartamento mq. 220,00

P2 quota +8,50 e +7,20: copertura piana con pannelli fotovoltaici sull'opificio e adiacente sottotetto a più falde sulla palazzina.

Superficie Lorda sottotetto mq. 195,00;

- **confini:**

salumificio: a nord confina con part.1996 sub 2, 3 e 4 (mensa e LOTTI 3 e 4) e part.1969 (prevalentemente coltivata), ad est con part.2348 (LOTTO 1), ad ovest con part.2209 (prop. Ente Comunale di Assistenza) e a sud con particelle 1080, 1102 e 1103 (a destinazione prevalentemente abitativa),

mensa: a nord confina con part.2255 (prop. Omissis) ad est con particelle 1969, 1970 e 2254 (prevalentemente coltivate), ad ovest con part.1996 sub 1 e 4 (villette - LOTTI 3 e 4) e a sud con part.1995 (salumificio – LOTTO 2);

cabina elettrica: posta sul muro di confine, lato Via Taurano;

- **dati catastali:**

OPIFICIO: CF Fg 5 part 1995 sub 1 cat. D/8 PS1, PT e P1

MENSA: CF Fg 5 part 1996 sub 2 cat. A/4 PT

CABINA ELETTRICA: CF Fg 5 part 567 sub 3 cat. D/1 PT;

- **corrispondenza catastale:** sostanziale conformità tra le planimetrie catastali e il reale stato dei luoghi degli immobili;

- **corrispondenza urbanistica:** vi è sostanziale regolarità urbanistica dell'OPIFICIO rispetto ai grafici della pratica prot.8884 del 27.02.2019, tranne che per la palazzina accostata all'opificio dove al primo piano è stato realizzato un cambio di destinazione d'uso abusivo. Dal confronto tra i grafici della pratica prot.8884 del 27.02.2019 e lo stato reale dei luoghi, si è appurato che sono state

eseguite marginali opere edili in difformità e si quantificano complessivamente in € 2.500,00 le opere di ripristino più € 1.000,00 per il tecnico incaricato.

In merito alla MENSA veniva presentata Domanda di Condono Legge 724/1994 in data 01.03.1995 prot.n.7771. Allo stato attuale è ancora in itinere, quindi il Comune di Pagani non si è espresso sulla conformità urbanistica della mensa;

- **creazione servitù di passaggio:** il G.E. autorizza il CTU ad eseguire tutti gli adempimenti necessari per consacrare il diritto di servitù dei fondi ove insistono le villette (LOTTO 3 e 4) rispetto al LOTTO 2 (part.1995). Il CTU rappresenta che gli immobili devono essere trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, comprese le servitù attive e passive preesistenti, in particolare evidenziando che nel decreto di trasferimento dovrà essere ufficializzata la suddetta servitù. La superficie soggetta a servitù a favore dell'accesso per le villette dovrà essere indicata graficamente con una linea tratteggiata in mappa catastale, come da grafico redatto dalla scrivente all'Allegato 3.1 della relazione di stima. Si ipotizza catastalmente la redazione di un tipo mappale con un costo di € 1.200,00 a carico degli aggiudicatari dei LOTTI 3 e 4;

- **provenienza del bene:** pervenuto alla società Omissis srl in virtù di Atto di Fusione del 11.11.2014 rep.151524 per Notaio Aniello Calabrese, dove il patrimonio della società 1 veniva trasferito alla società esecutata;

PREZZO BASE € 3.743.830,00

(Euro Tremilionisettecentoquarantatremilaottocentotrenta/00)

LOTTO 3 VILLETTA E PISCINA CON ANNESSO BAR

- **proprietà e ubicazione:** VILLETTA E PISCINA CON ANNESSO BAR del complesso industriale in Pagani alla Via Taurano, di proprietà esclusiva della società Omissis srl;

- **consistenza del bene:**

VILLETTA con accesso da area esterna del salumificio, part.1995.

PT ospita l'ingresso e il vano scala di risalita al piano superiore, nonché un vano parzialmente allo stato grezzo. Vi sono, affiancati alla villetta sulla corte pertinenziale esclusiva, vani abusivi costituiti da un deposito al grezzo ed una precaria tettoia in lamiera. L'abitazione gode posteriormente di un portico. Presenta una Sup. Netta di mq. 114,00 ed una Sup. Lorda di mq. 123,90.

P1 ospita l'abitazione composta da n.5 vani, accessori e n.2 terrazzi con Sup. Netta di mq. 91,50 e Sup. Lorda di mq. 98,50.

PISCINA CON ANNESSO BAR sono abusivi, ma vi sono i requisiti per l'aggiudicatario di presentare Domanda di Condono ex Lege n.326 del 2003, per opere abusive ultimate entro la data del 31.03.2003.

Sup. complessiva dell'area esterna = mq. 1.500,00 c.a.

Sup. piscina = mq. 160,00 c.a.

Sup. bar = mq. 16,00

Il LOTTO 3 versa in un complessivo stato di abbandono, sia per quanto attiene la villetta che le sue pertinenze;

- **confini del lotto costituito:** a nord confina con part.2413 (lottizzazione di recente costruzione), ad est con part.1996/4 (LOTTO 4), con part.1996/2 (mensa - LOTTO 2) e part.2255 (prop. Omissis), ad ovest con part.2209 (prop. Ente Comunale di Assistenza) e a sud con part.1995 (salumificio - LOTTO 2);

- dati catastali:

VILLETTA CF Fg 5 part 1996 sub 3 cat. A/2 - PT e P1
PISCINA CON ANNESSO BAR CF Fg 5 part 1996 sub 1 cat. D/8 – PT;

- corrispondenza catastale: è stata riscontrata una evidente difformità catastale su tutti i piani, sia rispetto al rilievo dello stato dei luoghi, sia rispetto ai titoli edilizi di riferimento. Per le difformità catastali riscontrate, occorrerà eseguire DOGFA di rettifica e si quantifica in € 400,00 tale variazione, comprensiva del compenso del tecnico;

- corrispondenza urbanistica: in merito alla villetta, rispetto ai grafici relativi alla Concessione Edilizia n.367/02, la scrivente ha rilevato difformità interne, sanabili con la presentazione di un art.36 ex Legge 380/01. Si stima un costo di Euro 1.500,00, comprensivo del compenso del tecnico. Ha rilevato esternamente n.2 corpi abusivi costituiti da una tettoia in ferro e lamiera ed un deposito in muratura allo stato grezzo, nonché terrazzi abusivi realizzati al primo piano.

Si stima per il ripristino dello stato dei luoghi un costo di Euro 10.213,34 + IVA oltre compenso per il tecnico di Euro 1.000,00.

In merito alla piscina e al bar non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio, ma vi sono i requisiti per l'aggiudicatario di presentare Domanda di Condonio Legge n.326/03, tenuto conto che essi sono stati ultimati prima del 31.03.2003. Si quantificano i costi presunti per Sanatoria in € 7.560,00, oltre il compenso del tecnico incaricato di € 1.000,00;

- creazione servitù di passaggio: il G.E. autorizza il CTU ad eseguire tutti gli adempimenti necessari per consacrare il diritto di servitù dei fondi ove insistono le villette (LOTTE 3 e 4) rispetto al LOTTO 2 (part.1995). Il CTU rappresenta che gli immobili devono essere trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, comprese le servitù attive e passive preesistenti, in particolare evidenziando che nel decreto di trasferimento dovrà essere ufficializzata la suddetta servitù. La superficie soggetta a servitù a favore dell'accesso per la villetta dovrà essere indicata graficamente con una linea tratteggiata in mappa catastale, come da grafico redatto dalla scrivente all'Allegato 3.1 della relazione di stima. Si ipotizza catastalmente la redazione di un tipo mappale con un costo di € 1.200,00 a carico degli aggiudicatari dei LOTTI 3 e 4;

- provenienza del bene: pervenuto alla società Omissis srl in virtù di Atto di Fusione del 11.11.2014 rep.151524 per Notaio Aniello Calabrese, dove il patrimonio della società veniva trasferito alla società esecutata;

PREZZO BASE € 274.700,00

(diconsi Duecentosettantaquattromilasettecento/00 Euro)

LOTTO 4 VILLETTA

- proprietà e ubicazione: VILLETTA del complesso industriale in Pagani alla Via Taurano.

In costanza di pignoramento e stante la Procedura Esecutiva n.123 del 2022 in atto, in data 04.07.2023 rep. 164640/47579, è stato redatto Atto Pubblico di Prestazione con Trasferimento di Diritti tra la società esecutata OMISSIS srl ed il Sig. _____ che stabilmente abita nella villetta;

- consistenza del bene: VILLETTA con accesso da area esterna del salumificio, part.1995.

PT ospita la zona giorno con open space e vani di servizio, oltre un vano scala che conduce al piano superiore. Vi è una corte pertinenziale esclusiva e posteriormente un portico sull'area di sedime della part.1996/4. Presenta una Sup. Netta di mq. 115,80 ed una Sup. Lorda di mq. 125,90.

P1 ospita la zona notte composta da n.6 vani ed accessori, con n.2 terrazzi. Presenta una Sup. Netta di mq. 91,50 ed una Sup. Lorda di mq. 98,50.

La villetta è stata totalmente ristrutturata con gusto contemporaneo, con impianti all'avanguardia, domotica ed infissi di ultima generazione;

- **confini:** a nord confina con part.1996/1 e part.1996/2 (LOTTI 3 e 2), ad est con part.1996/2 (LOTTO 2), ad ovest con part.1996/3 (LOTTO 3) e a sud con part.1995 (LOTTO 2);

- **dati catastali:** CF Fg 5 part 1996 sub 4 cat. A/2 - PT e P1;

- **corrispondenza catastale:** è stata riscontrata una evidente difformità catastale su tutti i piani, sia rispetto al rilievo dello stato dei luoghi, sia rispetto ai titoli edilizi di riferimento. Per le difformità catastali riscontrate, occorrerà eseguire DOCFA di rettifica e si quantifica in € 400,00 tale variazione, comprensiva del compenso del tecnico;

- **corrispondenza urbanistica:** rispetto ai grafici relativi alla Concessione Edilizia n.366/02, la scrivente ha rilevato difformità interne, sanabili con la presentazione di un art.36 ex Lege 380/01 e si stima un costo di Euro 1.500,00, comprensivo del compenso del tecnico. Ha rilevato terrazzi abusivi realizzati al primo piano e si stima per il ripristino dello stato dei luoghi un costo di Euro 10.213,34 + IVA oltre compenso per il tecnico di Euro 1.000,00;

- **creazione servitù di passaggio:** il G.E. autorizza il CTU ad eseguire tutti gli adempimenti necessari per consacrare il diritto di servitù dei fondi ove insistono le villette (LOTTI 3 e 4) rispetto al LOTTO 2 (part.1995). Il CTU rappresenta che gli immobili devono essere trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, comprese le servitù attive e passive preesistenti, in particolare evidenziando che nel decreto di trasferimento dovrà essere ufficializzata la suddetta servitù. La superficie soggetta a servitù a favore dell'accesso per la villetta dovrà essere indicata graficamente con una linea tratteggiata in mappa catastale, come da grafico redatto dalla scrivente all'Allegato 3.1 della relazione di stima. Si ipotizza catastalmente la redazione di un tipo mappale con un costo di € 1.200,00 a carico degli aggiudicatari dei LOTTI 3 e 4;

- **provenienza del bene:** pervenuto alla società Omissis srl in virtù di Atto di Fusione del 11.11.2014 rep.151524 per Notaio Aniello Calabrese, dove il patrimonio della società veniva trasferito alla società esecutata;

PREZZO BASE € 282.920,00

(diconsi Duecentottantadue milanovecentoventi/00 Euro)

QUESITO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

LOTTO 1

Con Atto di Vendita di Stabilimento Industriale del 28.07.1993 rep. n.39528, per Notaio Gustavo Trotta, la società "FULMINE srl" vendeva alla



società “OMISSIS srl” l’intero complesso industriale sito in Pagani, alla Via Romana e costituito da una palazzina di 2 piani in elevazione, un capannone prefabbricato, tettoie pertinenziali, 2 prefabbricati leggeri e aree esterne pertinenziali. Tale consistenza industriale, alla data dell’Atto, era distinta al N.C.E.U. del Comune di Pagani, al Foglio 5 particelle 239 sub 1, 239 sub 2, 1085, 1134 e 1135. Come già riferito in risposta al quesito 3, in seguito a frazionamenti/fusioni, dalla data del 01.02.2002, le suddette particelle sono state eliminate ed è stata creata un’unica particella denominata 2348 che comprende l’intero complesso immobiliare. Si riportano in allegato le visure storiche di riferimento delle particelle (cfr. Allegati 7.3).

LOTTE 2, 3 e 4

Con Atto di Vendita del 18.04.1983 rep. n.191318, per Notaio Carlo Calabrese, il Sig. _____ vendeva alla società ‘ _____

l’una zona di terreno, distinta in C.T. del Comune di Pagani al Foglio 5 part.567 di are 33,49. Come già riferito in risposta al quesito 3, in seguito al frazionamento del 14.12.2007, dall’originaria consistenza di mq.3349, attualmente la particella 567 misura mq. 22,00 e corrisponde all’area di sedime della cabina elettrica (cfr. Allegato 7.1).

Con Atto di Vendita del 17.05.1988 rep. n.16462 per Notaio Gustavo Trotta, le Sig.re _____ vendevano alla società _____

l’una zona di terreno, distinta al N.C.T. del Comune di Pagani al Foglio 5 part.213 di aree 30,42. Come già riferito in risposta al quesito 3, in seguito a frazionamenti/fusioni del 09.11.1995 e del 17.12.2007, dall’originaria consistenza di mq.3.042, sono state generate le attuali particelle 1995 e 1996. Si specifica che sulla part.1995 è stato edificato il salumificio e sulla part.1996 sono state edificate le 2 villette monofamiliari, la piscina e la mensa (cfr. Allegati 7.2)

Con Atto di Fusione del 11.11.2014 rep.151524 per Notaio Aniello Calabrese, veniva eseguita la fusione tra la società incorporante “OMISSIS srl” e la società incorporata _____. In virtù di tale fusione il patrimonio della società incorporata veniva trasferito alla società incorporante. In definitiva la società “OMISSIS srl” è proprietaria delle particelle catastali di cui ai LOTTI 2, 3 e 4 (Alleg. 7.4).

ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE

La scrivente CTU ha altresì eseguito ispezione ipotecaria sulla società esecutata e sulle particelle dei 4 lotti creati, dalla data antecedente di 20 anni alla trascrizione del pignoramento fino alla data odierna (cfr. Allegato 5):

OMISSIS S.R.L.

1. ISCRIZIONE CONTRO del 22/07/2002 - Registro Particolare 4163 Registro Generale 27358
Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Repertorio 118931 del 19/07/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in PAGANI(SA)
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 7411 del 06/12/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. ANNOTAZIONE CONTRO del 28/06/2005 - Registro Particolare 3072 Registro Generale 31725
Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Repertorio 118780 del 11/07/2002 TRASCRIZIONE A
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2224 del 1995

3. ISCRIZIONE CONTRO del 28/07/2005 - Registro Particolare 8061 Registro Generale 37253
Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Repertorio 133173 del 27/07/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in PAGANI(SA)
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 2785 del 02/09/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/08/2016.

Cancellazione totale eseguita in data 13/09/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 23/06/2006 - Registro Particolare 10046 Registro Generale 34894
Pubblico ufficiale E.T.R. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 4827/100 del 25/07/2002
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Immobili siti in PAGANI(SA)
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5373 del 05/09/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE CONTRO del 08/08/2006 - Registro Particolare 12592 Registro Generale 44938
Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Repertorio 136688 del 31/07/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in PAGANI(SA)
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1589 del 17/05/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/04/2018.

Cancellazione totale eseguita in data 25/05/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

6. ISCRIZIONE CONTRO del 13/06/2014 - Registro Particolare 1795 Registro Generale 20386
Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Repertorio 150921/37279 del 11/06/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in PAGANI(SA)
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1625 del 21/05/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 26/04/2018.

Cancellazione totale eseguita in data 28/05/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/11/2014 - Registro Particolare 32670 Registro Generale 39217
Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Repertorio 151524/37713 del 11/11/2014
ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
Immobili siti in PAGANI(SA)

8. ISCRIZIONE CONTRO del 24/04/2018 - Registro Particolare 1871 Registro Generale 16374
Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Repertorio 157164/41888 del 24/04/2018
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in PAGANI(SA)

SOGGETTO DEBITORE

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/09/2022 - Registro Particolare 31130 Registro Generale 39292
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 2938 del 11/08/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in PAGANI(SA)

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/07/2023 - Registro Particolare 23061 Registro Generale 28767
Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Repertorio 164640/47579 del 04/07/2023

ATTO TRA VIVI - PRESTAZIONE CON TRASFERIMENTO DI DIRITTI

Immobili siti in PAGANI(SA)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 24598 del 18/07/2023

11. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/2023 - Registro Particolare 24598 Registro Generale 30701
Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Repertorio 164640/47579 del 04/07/2023

ATTO TRA VIVI - PRESTAZIONE CON TRASFERIMENTO DI DIRITTI

Immobili siti in PAGANI(SA)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 23061 del 2023

LOTTO 1: Foglio 5 part. 2348 sub 1

1. ISCRIZIONE del 13/06/2014 - Registro Particolare 1795 Registro Generale 20386

Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Repertorio 150921/37279 del 11/06/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

1. Comunicazione n. 1625 del 21/05/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 26/04/2018.

Cancellazione totale eseguita in data 28/05/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Immobili attuali

2. ISCRIZIONE del 24/04/2018 - Registro Particolare 1871 Registro Generale 16374

Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Repertorio 157164/41888 del 24/04/2018

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili attuali

3. TRASCRIZIONE del 20/09/2022 - Registro Particolare 31130 Registro Generale 39292

Pubblico ufficiale UNEP PRESSO TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 2938 del 11/08/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

LOTTO 2: Foglio 5 part. 1995 sub 1 - Foglio 5 part. 1996 sub 2 - Foglio 5 part. 567 sub 3

1. TRASCRIZIONE del 28/11/2014 - Registro Particolare 32670 Registro Generale 39217

Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Repertorio 151524/37713 del 11/11/2014

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

2. TRASCRIZIONE del 20/09/2022 - Registro Particolare 31130 Registro Generale 39292

Pubblico ufficiale UNEP PRESSO TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 2938 del 11/08/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

LOTTO 3: Foglio 5 part. 1996 sub 3 - Foglio 5 part. 1996 sub 1

1. TRASCRIZIONE del 28/11/2014 - Registro Particolare 32670 Registro Generale 39217

Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Repertorio 151524/37713 del 11/11/2014

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

2. TRASCRIZIONE del 20/09/2022 - Registro Particolare 31130 Registro Generale 39292

Pubblico ufficiale UNEP PRESSO TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 2938 del 11/08/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

LOTTO 4: Foglio 5 part. 1996 sub 4

1. TRASCRIZIONE del 28/11/2014 - Registro Particolare 32670 Registro Generale 39217

Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Repertorio 151524/37713 del 11/11/2014

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

2. TRASCRIZIONE del 20/09/2022 - Registro Particolare 31130 Registro Generale 39292
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 2938 del 11/08/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3. TRASCRIZIONE del 05/07/2023 - Registro Particolare 23061 Registro Generale 28767
Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Repertorio 164640/47579 del 04/07/2023
ATTO TRA VIVI - PRESTAZIONE CON TRASFERIMENTO DI DIRITTI

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 24598 del 18/07/2023

4. Rettifica a TRASCRIZIONE del 18/07/2023 - Registro Particolare 24598 Registro Generale 30701
Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Repertorio 164640/47579 del 04/07/2023
ATTO TRA VIVI - PRESTAZIONE CON TRASFERIMENTO DI DIRITTI
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 23061 del 2023

QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

In merito alla regolarità del complesso edilizio alla Via Romana e Via Taurano, sono state reperite presso l'U.T. ed il S.U.A.P. del Comune di Pagani i titoli edilizi inerenti tutti i beni, che di seguito si riportano:

LOTTO 1 - OPIFICIO MACELLO part.2348 sub 1 (cfr. Allegato 6.3)

- Con la Concessione Edilizia n.375 del 30.04.1980 veniva concessa alla società FULMINE S.R.L. la costruzione di un opificio industriale per articoli sportivi;
- In data 17.07.1992 scoppiava un violento incendio nell'opificio della società Fulmine, che distruggeva parzialmente il fabbricato (vedasi Atto Trotta del 1993- cfr. Allegato 7.3);
- In data 28.07.1993 la società OMISSIS srl acquistava i beni della società FULMINE e presentava, presso il Comune di Pagani UT, una pratica edilizia per la ricostruzione dell'opificio industriale;
- In data 29.04.1994 il Comune di Pagani rilasciava Concessione Edilizia n.958 e successivamente rilasciava in data 06.02.1998 Concessione Edilizia n.1218 per una Variante in Corso d'Opera. Al termine dei lavori strutturali veniva presentato il Collaudo finale delle opere al Genio Civile in data 20.07.2001. L'ultimazione dei lavori veniva comunicata dalla ditta OMISSIS srl in data 31.07.2002 al Comune di Pagani;
- In data 23.09.2013 veniva rilasciato dal Comune di Pagani Permesso di Costruire in Sanatoria n.3 per opere di ampliamento (stalle e vani accessori). A corredo della domanda vi erano i grafici dello stato reale dei luoghi;
- Col passaggio dall'UT al SUAP, la protocollazione delle pratiche subiva una variazione. Al SUAP sono state reperite dalla scrivente pratiche dal 2017 al

2020 inerenti interventi secondari, come l'apposizione di pannelli fotovoltaici in copertura, la realizzazione di serbatoi per carburanti, nonché le autorizzazioni per la prevenzione incendi. Risulta di interesse la pratica prot.8884 del 27.02.2019 per Autorizzazione ai VVFF, dove sono riportati nuovamente i grafici dello stato reale dei luoghi.

Dal confronto dei grafici del PdC in Sanatoria n.3/2013 e questi ultimi reperiti al SUAP, si conferma una sostanziale verosimiglianza, per quanto attiene l'opificio macello;

- In definitiva l'ultimo titolo edilizio e di riferimento è costituito dalla pratica prot.8884 del 27.02.2019 per Autorizzazione ai VVFF, con i relativi grafici.

SULLA REGOLARITA' EDILIZIA

Si conferma per l'opificio macello, la sostanziale conformità dello stato dei luoghi con i grafici della pratica prot. 8884 del 27.02.2019.

Come già anticipato a pag.28, nella palazzina accostata all'opificio, al primo piano è stato realizzato un cambio di destinazione d'uso abusivo, in quanto in luogo di uffici, attualmente vi è un'abitazione. Dal confronto tra i grafici della pratica prot.8884 del 27.02.2019 e lo stato reale dei luoghi, si è appurato che non sono state eseguite opere edili (sono rimaste le stesse tramezzature, gli stessi pavimenti e complessivamente gli stessi impianti). Occorre rimuovere l'impianto di carico e scarico acqua e del gas della cucina realizzata al vano di entrata. Si prevede un costo per lo smantellamento e ripristino di € 1.500,00, mentre alla destinazione d'uso originaria si può tornare senza ulteriori aggravii di spesa. A tale importo si deve aggiungere il compenso per il tecnico redattore di pratica amministrativa, progettista e DL, pari ad € 1.000,00.

LOTTO 2

OPIFICIO SALUMIFICIO part.1995 sub 1, **MENSA** part.1996 sub 2 e **CABINA ELETTRICA** part.567 sub 3 (cfr. Allegati 6.4 e 6.5)

- In data 20.07.1987 veniva rilasciata dal Comune di Pagani la Concessione Edilizia n.702/1, non trovata dalla scrivente nell'accesso agli atti. Successivamente veniva rilasciata in data 09.11.1990 Concessione Edilizia n.712, quale Variante in Corso d'Opera della summenzionata Concessione 702/1. Detta variante è stata acquisita dalla scrivente corredata dai grafici;

- In data 21.02.1991 prot.5392, su richiesta del Direttore dei lavori, il Comune di Pagani rilasciava Certificato di Agibilità sull'opificio salumificio;
- In data 14.02.2003 veniva rilasciata dal Comune di Pagani la Concessione Edilizia n.1501 per riconversione di un opificio industriale da macello a lavorazione carni. A questa seguiva ulteriore Concessione n.1529 del 04.06.2003, in relazione a Variante in Corso d'Opera sulle opere di riconversione, i cui grafici si pongono in allegato alla presente. Alle opere realizzate, seguiva Collaudo finale del 10.10.2006 e Attestazione di Conformità Urbanistica da parte dell'Ente del 30.03.2007. Ulteriore Attestazione di Conformità Urbanistica veniva rilasciata dal Comune in data 03.09.2008, sempre in relazione alle Concessioni 1501 e 1529, nonché a n.2 DIA per opere secondarie n.895/2005 e n.24570/2007;
- Col passaggio dall'UT al SUAP, la protocollazione delle pratiche subiva una variazione. Al SUAP venivano reperite dalla scrivente pratiche dal 2004 al 2019 inerenti interventi secondari, come la realizzazione di impianti ascensore, di impianti di scarico e controlli di tipo sanitario. Risulta di interesse la pratica prot.8884 del 27.02.2019 per autorizzazione ai VVFF, dove sono riportati nuovamente i grafici dello stato reale dei luoghi.
Dal confronto dei grafici della Concessione n.1529/03 e questi ultimi reperiti al SUAP, si conferma una sostanziale verosimiglianza a meno di spostamenti di tramezzature interne, per quanto attiene l'opificio salumificio;
- In definitiva **l'ultimo titolo edilizio e di riferimento è costituito dalla pratica prot.8884 del 27.02.2019 per Autorizzazione ai VVFF, con i relativi grafici.**

SULLA REGOLARITA' EDILIZIA

Si conferma per **l'OPIFICIO SALUMIFICIO**, la sostanziale conformità dello stato dei luoghi con i grafici della pratica prot.8884 del 27.02.2019.

Come già anticipato a pag.30, nella palazzina accostata all'opificio, al primo piano è stato realizzato un cambio di destinazione d'uso abusivo, in quanto 3 vani ed accessori destinati ad ufficio sono stati accorpati nell'abitazione abusivamente. Dal confronto tra i grafici della pratica prot.8884 del 27.02.2019 e lo stato reale dei luoghi, si è appurato che sono state eseguite marginali opere edili in difformità e si quantificano complessivamente in € 2.500,00 le opere di

ripristino, mentre alla destinazione d'uso originaria si può tornare senza ulteriori aggravii di spesa. A tale importo si deve aggiungere il compenso per il tecnico redattore di pratica amministrativa, progettista e DL, pari ad € 1.000,00.

In merito alla **MENSA** veniva presentata Domanda di Condono Legge 724/1994 in data 01.03.1995 prot.n.7771. Si richiedeva il Condono su n.3 corpi abusivi (A, B e C), 2 dei quali successivamente abbattuti (A e C). In data 11.12.2015, il Comune di Pagani richiedeva un'integrazione documentale sulla pratica di condono presentata ed in data 23.02.2016 veniva trasmessa dal tecnico della società esecutata, un'integrazione con un allegato grafico inerente la mensa (cfr. Allegato 6.5).

Allo stato attuale la Pratica di Condono è ancora in itinere, quindi il Comune di Pagani non si è espresso sulla conformità urbanistica della mensa.

LOTTO 3 - VILLETTA E PISCINA CON ANNESSO BAR part.1996 sub 3 e part.1996 sub 1 (cfr. Allegato 6.6)

In data 30.05.2002 veniva rilasciata dal Comune di Pagani la Concessione Edilizia in Sanatoria n.367 per una costruzione residenziale composta da piano terra e piano primo, con allegati relazione e grafici. In data 28.08.1995 veniva rilasciato anche Certificato di Idoneità Statica ed in data 19.02.1997 il Certificato di Collaudo Statico in Sanatoria.

Rispetto ai grafici relativi alla Concessione Edilizia n.367, la scrivente ha rilevato le seguenti difformità:

- Internamente, sia al piano terra che al primo piano è stata realizzata una diversa distribuzione delle tramezzature e la realizzazione di n.2 bagni in luogo di 1, situazione sanabile con la presentazione di un art.36 ex Legge 380/01. Si stima per la sanzione amministrativa e la redazione di pratica burocratica un importo di Euro 1.500,00, comprensivo del compenso del tecnico;
- Esternamente ed addossati al fabbricato vi sono n.2 corpi abusivi costituiti da una tettoia sul lato lungo in ferro e lamiera ed un deposito in muratura allo stato grezzo, addossato sul lato corto;

- Al primo piano, sul lato lungo è stato creato un terrazzo abusivo con affaccio sull'area pertinenziale dell'opificio, mentre al retrostante terrazzo è stata aumentata la superficie da mq.21,50 a mq.49,60.

Si prevede un ripristino dello stato dei luoghi con l'abbattimento della tettoia e del deposito abusivi al piano terra, la demolizione del terrazzo lato opificio e la parziale demolizione del retrostante terrazzo. Dopo la demolizione dei vani terrazzo, si prevede la realizzazione di n.2 tettoie ancorate sulle solette dei terrazzi demoliti, come da progetto approvato Concessione n.367/2002. Si stima per il ripristino dello stato dei luoghi un costo di **Euro 10.213,34 + IVA** (cfr. Allegato 6.8) oltre compenso per il tecnico che si occuperà della pratica amministrativa e DL di **Euro 1.000,00**.

Annessa a questo lotto, la scrivente ha ritenuto di inserire la particella 1996 sub 1. Su di essa, come già spiegato a pag.33 della presente relazione, insistono **una piscina ed un bar**, per i quali non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio, ma vi sono i requisiti per l'aggiudicatario di presentare Domanda di Condonò Legge n.326/03, tenuto conto che piscina e bar sono stati ultimati prima del 31.03.2003. La scrivente ha infatti indagato sull'epoca in cui sono stati costruiti i manufatti ed ha rinvenuto i seguenti elementi:

- Aerofotogrammetrie agli atti del Comune del 1997 e del 2000, dove già comparivano sia la piscina che il bar (cfr. Allegato 6.10);
- Planimetria catastale e dimostrazione grafica dei subalterni della part.1996 (cfr. Allegati 2.5 e 2.9), dove già comparivano sia la piscina che il bar alla data del 13.01.1996.

Si quantificano i costi presunti per la presentazione della Domanda di Condonò e rilascio di Concessione in Sanatoria, calcolati ai sensi della Legge n.326/03 (salvo diverse indicazioni dell'UT del Comune di Pagani):

Oblazione = mq. (16,00 + 160,00x10%) x 150,00 €/mq. = € 4.800,00

Oneri concessori = mq. (16,00 + 160,00x10%) x 55,00 €/mq. = € 1.760,00

A tale somma va aggiunto il compenso del tecnico incaricato per la redazione della pratica amministrativa, quantificato in € 1.000,00.

L'ipotetica stima per la Sanatoria è quindi pari a € 7.560,00.

LOTTO 4 - VILLETTA part.1996 sub 4 (cfr. Allegato 6.7)

In data 30.05.2002 veniva rilasciata dal Comune di Pagani la Concessione Edilizia in Sanatoria n.366 per una costruzione residenziale composta da piano terra e piano primo, con allegati grafici.

Rispetto ai grafici relativi alla Concessione Edilizia n.366, la scrivente ha rilevato le seguenti difformità:

- Su entrambi i piani della villetta è stata cambiata la distribuzione delle tramezzature interne, situazione sanabile con la presentazione di un art.36 ex Lege 380/01. Si stima per la sanzione amministrativa e la redazione di pratica burocratica un importo di **Euro 1.500,00**, comprensivo del compenso del tecnico;
- Al primo piano è stata realizzata la cabina armadio tompagnando le pareti del terrazzo previsto dalla Conc. n.366. Sul lato lungo è stato creato un terrazzo abusivo con affaccio sull'area pertinenziale dell'opificio, mentre al retrostante terrazzo è stata aumentata la superficie da mq.21,50 a mq.49,60.

Si prevede un ripristino dello stato dei luoghi con la demolizione parziale della cabina armadio per la creazione del terrazzo come da Conc. n.366. Si prevede l'abbattimento di tutto il terrazzo lato opificio e la parziale demolizione del retrostante terrazzo. Eseguita la demolizione dei vani terrazzo e delle pareti della cabina armadio, si prevede la realizzazione di n.2 tettoie ancorate sulle solette dei terrazzi demoliti. Si stima per il ripristino dello stato dei luoghi un costo di **Euro 4.817,08 + IVA** (cfr. Allegato 6.9) oltre il compenso per il tecnico che si occuperà della pratica amministrativa e DL di **Euro 1.000,00**.

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

Si allega alla presente, stralcio del PRG del Comune di Pagani, nonché Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'UT del Comune per le particelle 2348, 1995 e 1996 a destinazione "D Industriale ed artigianale", "E1 Agricola" ed "Attrezzature comuni" (cfr. Allegati 6.1 e 6.2).

QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

LOTTO 1: part.2348/1 – la maggiore consistenza è in possesso della società esecutata OMISSIS srl. Solo al primo piano l'abitazione del custode e l'altra ricavata da un cambio di destinazione abusivo, risultano

occupate. Si allegano alla presente un Contratto di Locazione ed un Contratto di Comodato d'Uso Gratuito:

- in favore del Sig. _____, che occupa la casa del custode con Contratto di Locazione, registrato all'Agenzia delle Entrate dal 13.10.2003 (cfr. Allegato 10.1);
- in favore del Sig. _____, che occupa l'appartamento con cambio di destinazione abusivo, con Contratto di Comodato d'Uso, registrato all'Agenzia delle Entrate dal 05.10.2020.

LOTTO 2: part.1995/1, 1996/2 e part.567/3 – la maggiore consistenza è in possesso della società esecutata OMISSIS srl. Solo l'appartamento, compresa la parte con destinazione d'uso abusiva, risulta in possesso del Sig. Omissis _____ Amministratore Unico della società esecutata.

LOTTO 3: 1996/3 – risulta in possesso della società esecutata OMISSIS srl. Attualmente la villetta risulta disabitata e l'area pertinenziale con piscina e bar in stato di abbandono.

LOTTO 4: 1996/4 – la villetta è abitata dal Sig. Omissis _____ : dal suo nucleo familiare. In merito allo stato di possesso sono stati rinvenuti i seguenti documenti:

- Contratto di Comodato d'Uso gratuito tra la società esecutata OMISSIS srl. ed il Sig. Omissis _____ registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 23.12.2022 (cfr. Allegato 10.3);
- Atto Pubblico di Prestazione con Trasferimento di Diritti tra la società esecutata OMISSIS srl. ed il Sig. Omissis _____ del 04.07.2023, rep. 164640/47579, per Notaio Calabrese (cfr. Allegato 5.7).

QUESITO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- non vi sono altre procedure esecutive pendenti (cfr. Allegato 5);
- non vi sono procedimenti giudiziali relativi;
- non vi sono vincoli storico-architettonici;
- non vi è regolamento condominiale;
- non vi sono atti impositivi di servitù;
- non risultano eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1. Non vi sono domande giudiziali;
2. Vi è una Variante Urbanistica al PRG (cfr. Allegato 6.2);
3. Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4. Non vi sono pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale;
5. Non vi sono provvedimenti d'imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.
6. CREAZIONE DI SERVITU' A CARICO DEGLI ACQUIRENTI

La scrivente CTU ha posto al G.E. una problematica connessa alla definizione dell'accesso ai lotti 3 e 4. Per eseguire l'accesso alle 2 villette (lotti 3 e 4), occorre attualmente passare sulla particella 1995, area di sedime dell'opificio salumificio (lotto 2). Sono state prospettate al G.E. n.2 soluzioni e la Dott.ssa Troisi ha ritenuto, con Ordinanza del 10.03.2024, di accogliere la seconda soluzione, che si riporta: *"In sede di trasferimento dei 2 lotti/villette, nel decreto di trasferimento si dovrà precisare che gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, comprese le servitù attive e passive preesistenti, concretizzando con il decreto il diritto di passaggio già esistente. In tal caso basterà inserire graficamente con una linea tratteggiata, in mappa catastale la superficie soggetta a servitù. Si prevede un esiguo costo per variazione in mappa.*

Il G.E. autorizza il CTU ad eseguire tutti gli adempimenti necessari per consacrare il diritto di servitù dei fondi ove insistono le villette (LOTTE 3 e 4) rispetto al LOTTO 2 part.1995 (cfr. Allegato 12).

La scrivente sottolinea che, all'interno della presente relazione ed in particolare in risposta al quesito 4, dove si riporta lo schema sintetico-descrittivo dei lotti, in risposta al quesito 12 con la stima degli stessi e nella redazione degli schemi riassuntivi finali, verrà inserita la prescritta servitù di passaggio tra il fondo servente (LOTTO 2) e le proprietà servite (LOTTE 3 e 4). Si ipotizza catastalmente la redazione di un tipo mappale, per il quale si stima un costo di € 1.200,00 a carico degli acquirenti dei LOTTE 3 e 4 (vedasi pag.30 della presente e Allegato 3.1).

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

1. Per le iscrizioni ipotecarie, corre obbligo cancellare n.1 trascrizione per ogni particella pignorata (pignoramento – cfr. Allegato 5);

2. Non vi sono pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
3. Sono state riscontrate difformità urbanistico/edilizie rispetto alle pratiche reperite presso il Comune di Pagani, sanabili con presentazione di titolo edilizio e/o con ripristino dello stato dei luoghi. Il costo complessivo per l'espletamento di pratiche amministrative e compenso del tecnico si quantifica in:
 - € 2.500,00 per il LOTTO 1;
 - € 3.500,00 per il LOTTO 2;
 - € [(10.213,34 + IVA) + 1.500,00 + 1.000,00] = € 13.735,00 per il LOTTO 3-VILLETTA;
 - € (4.800,00 + 1.760,00 + 1.000,00) = € 7.560,00 per il LOTTO 3-BAR/PISCINA;
 - € [(4.817,08 + IVA) + 1.500,00 + 1.000,00] = € 7.800,00 per il LOTTO 4.
4. A livello catastale, per i LOTTI 3 e 4 si prevede variazione con modello DOCFA per diversa distribuzione interna degli immobili e si stima un costo di € 400,00 comprensivo del compenso del tecnico, **per ogni lotto**. Sempre per i LOTTI 3 e 4 si prevede un tipo mappale per l'inserimento in mappa catastale della servitù, con un costo di €/lotto 600,00.

QUESITO n.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

I beni pignorati non sono gravati né da censo, né da livello o altro uso civico.

QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Per il complesso industriale non esiste condominio e le spese di gestione sono curate dalla società esecutata.

QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni

PREMESSA

Valutata la consistenza del compendio industriale ed esaminato lo stato dei luoghi in Pagani alla Via Romana e alla Via Taurano, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati e per seguire metodologie quanto più oggettive ed aderenti al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, si opta per i seguenti criteri:

- **Metodo del Confronto di Mercato - Market Approach (M.A.)**, attraverso confronti diretti con operatori immobiliari della zona (Agenzia Immobiliare Quicasaweb, Via Adriana n.29, Angri);

Per ulteriore verifica dei valori ottenuti con il precedente criterio, si analizzano i dati dei borsini Nazionali e Regionali, come OMI e Valori Metroquadro.it, da porre a confronto (cfr. Allegato 9).

STIMA DEI LOTTI

PREMESSA

Il compendio industriale Omissis srl costituisce una realtà unica per estensione e caratteristiche tipologiche, in zona strategica e centrale della città di Pagani, per cui la valutazione al metro quadro terrà conto non solo della funzione industriale in sé, ma anche delle potenzialità di una vasta area di circa mq. 17.000,00.

LOTTO 1 – OPIFICIO MACELLO

CF Fg 5 part 2348 sub 1 cat. D/1 PS1, PT, P1 e P2
in Pagani alla Via Taurano/Via Romana

Tenuto conto delle caratteristiche strutturali, metriche, tipologiche e del contesto urbano nel quale il lotto è inserito, i valori indicati da agenti di zona oscillano tra €/mq. 550,00 e €/mq. 650,00, per cui si ottiene la seguente valutazione media:

PS1

Superficie Lorda opificio mq. 3.136,00

$Vm = SL \text{ mq. } 3.136,00 \times \text{€/mq. } 600,00 = \text{€ } 1.881.600,00;$

Superficie Lorda stalle (interne ed esterne), locali tecnici e di servizio mq. 1.130,00

$Vm = SL \text{ mq. } 1.130,00 \times \text{€/mq. } 600,00 \times 50\% = \text{€ } 339.000,00;$

Superficie area esterna pertinenziale mq. 2.019,00

$Vm = \text{Area esterna mq. } 2.019,00 \times \text{€/mq. } 600,00 \times 35\% = \text{€ } 423.990,00.$

PT quota 0,00

Area esterna con parcheggio e rampe mq. 5.847,00

$Vm = \text{Area esterna mq. } 5.847,00 \times \text{€/mq. } 600,00 \times 35\% = \text{€ } 1.227.870,00$

PR quote +1,20 e +2,50

Superficie Lorda opificio mq. 1.888,00

$Vm = SL \text{ mq. } 1.888,00 \times \text{€/mq. } 600,00 = \text{€ } 1.132.800,00$

P1 quota +4,45 e P2 quota +7,70

Superficie Lorda appartamento custode mq. 115,60 e sottotetto mq. 192,00

$V_m = SL \text{ mq. } (115,60 + 192,00 \times 30\%) \times \text{€/mq. } 600,00 = \text{€ } 103.920,00$

Superficie Lorda appartamento con cambio di dest. abusivo mq. 167,60

$V_m = SL \text{ mq. } 167,60 \times \text{€/mq. } 600,00 = \text{€ } 100.560,00$

NB Agli appartamenti è stato dato lo stesso valore di mercato dell'opificio, in quanto non vendibili separatamente da esso e di esso parti integranti.

LOTTO 1 - VALORE $V_m = \text{€ } 5.209.740,00$

VERIFICHE SULLA STIMA

Per confronto e verifica sulla stima trovata con M.A., la scrivente ha reperito i dati dei borsini immobiliari. Il Borsino OMI dell'Agenzia delle Entrate presenta valori a livello nazionale, che se pur di riferimento e punto di partenza per una stima, restano avulsi dal contesto locale del territorio. Il valore proposto dall'OMI infatti, a parere della scrivente e degli agenti di zona contattati, risulta troppo basso e non rispecchia il valore di un compendio immobiliare di grandi dimensioni, inserito in una realtà cittadina, come i beni della società esecutata. A tal proposito si è preferito consultare il Borsino di **Valori Metroquadro.it** che abbraccia la Regione Campania ed è il listino usato dalla maggioranza degli agenti di zona.

La stima proposta da Valori Metroquadro.it conferma pienamente quello rinvenuto con M.A. (cfr. Allegato 9).

DECURTAZIONI SUL VALORE DI MERCATO

Regolarizzazione edilizia/amministrativa € 2.500,00

$\text{€ } 5.209.740,00 - \text{€ } 2.500,00 = \text{€ } 5.207.240,00$

Si conferma il seguente valore alla vendita:

LOTTO 1 – OPIFICIO MACELLO

**CF Fg 5 part 2348 sub 1 cat. D/1 PS1, PT, P1 e P2
in Pagani alla Via Taurano/Via Romana**

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1: € 5.207.240,00

(Euro Cinquemilioniduecentosettemiladuecentoquaranta/00)

➡ LOTTO 2 – OPIFICIO-SALUMIFICIO CON MENSA E CABINA ELETTRICA

OPIFICIO: CF Fg 5 part 1995 sub 1 cat. D/8 PS1, PT e P1 in Pagani alla Via Taurano

MENSA: CF Fg 5 part 1996 sub 2 cat. A/4 PT in Pagani alla Via Taurano

CABINA ELETTRICA: CF Fg 5 part 567 sub 3 cat. D/1 PT in Pagani alla Via Taurano

Tenuto conto delle caratteristiche strutturali, metriche, tipologiche e del contesto urbano nel quale il lotto è inserito, i valori indicati da agenti di zona oscillano tra €/mq. 550,00 e €/mq. 650,00, per cui si ottiene la seguente valutazione media:

PS1 quota -4,20

Superficie Lorda opificio mq. 1.712,00

$V_m = SL \text{ mq. } 1.712,00 \times \text{€/mq. } 600,00 = \text{€ } 1.027.200,00$

PT quota 0,00

Superficie Lorda opificio mq. 1.470,00

$V_m = SL \text{ mq. } 1.470,00 \times \text{€/mq. } 600,00 = \text{€ } 882.000,00$

Superficie Lorda mensa mq. 150,00

$V_m = SL \text{ mq. } 150,00 \times \text{€/mq. } 600,00 = \text{€ } 90.000,00$

Superficie area esterna pertinenziale mq. 3.863,00

$V_m = \text{Area esterna mq. } 3.863,00 \times \text{€/mq. } 600,00 \times 35\% = \text{€ } 811.230,00$

P1 quota +4,40 (opificio) +3,90 (appartamento) P2 quota +7,20 (sottotetto)

Superficie Lorda opificio mq. 1.283,00

$V_m = SL \text{ mq. } 1.283,00 \times \text{€/mq. } 600,00 = \text{€ } 769.800,00$

Superficie Lorda appartamento mq. 220,00 e sottotetto mq. 195,00

$V_m = SL \text{ mq. } (220,00 + 195,00 \times 30\%) \times \text{€/mq. } 600,00 = \text{€ } 167.100,00$

NB All'appartamento con sottotetto è stato dato lo stesso valore di mercato dell'opificio, in quanto non vendibile separatamente da esso e di esso parte integrante.

La cabina elettrica è parte integrante dell'opificio e non ha un valore commerciale apposito.

LOTTO 2 - VALORE $V_m = \text{€ } 3.747.330,00$

VERIFICHE SULLA STIMA

Per confronto e verifica sulla stima trovata con M.A., la scrivente ha reperito i dati dei borsini immobiliari. Il Borsino OMI dell'Agenzia delle Entrate presenta valori a livello nazionale, che se pur di riferimento e punto di partenza per una stima, restano avulsi dal contesto locale del territorio. Il valore proposto dall'OMI infatti, a parere della scrivente e degli agenti di zona contattati, risulta troppo basso e non rispecchia il valore di un compendio immobiliare di grandi dimensioni, inserito in una realtà cittadina, come i beni della società esecutata. A tal proposito si è preferito consultare il Borsino di

Valori Metroquadro.it che abbraccia la Regione Campania ed è il listino usato dalla maggioranza degli agenti di zona.

La stima proposta da Valori Metroquadro.it conferma pienamente quello rinvenuto con M.A. (cfr. Allegato 9).

DECURTAZIONI SUL VALORE DI MERCATO

Regolarizzazione edilizia/amministrativa € 3.500,00
 € 3.747.330,00 - € 3.500,00 = € 3.743.830,00

Si conferma il seguente valore alla vendita:

LOTTO 2 – OPIFICIO-SALUMIFICIO CON MENSA E CABINA ELETTRICA

OPIFICIO: CF Fg 5 part 1995 sub 1 cat. D/8 PS1, PT e P1 in Pagani alla Via Taurano

MENSA: CF Fg 5 part 1996 sub 2 cat. A/4 PT in Pagani alla Via Taurano

CABINA ELETTRICA: CF Fg 5 part 567 sub 3 cat. D/1 PT in Pagani alla Via Taurano

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2: € 3.743.830,00

(Euro Tremilionisettecentoquarantatremilaottocentotrenta/00)

➡ LOTTO 3 - VILLETTA E PISCINA CON ANNESSO BAR

VILLETTA: CF Fg 5 part 1996 sub 3 cat. A/2 PT e P1 in Pagani alla Via Taurano

PISCINA E BAR: CF Fg 5 part 1996 sub 1 cat. D/8 PT in Pagani alla Via Taurano

Tenuto conto delle caratteristiche strutturali, tipologiche, della **servitù di passaggio** necessaria per accedere alla villetta attraverso l'area di sedime di un opificio (part.1995 del LOTTO 2), del contesto industriale nel quale il lotto è inserito (che influisce negativamente sul valore di mercato) e dello stato di abbandono in cui versa sia la villetta che le sue pertinenze, i valori indicati da agenti di zona oscillano tra €/mq. 1.000,00 e €/mq. 1.200,00, per cui si ottiene la seguente valutazione media:

VILLETTA

Sup. Lorda PT = mq. 123,90

Sup. Lorda P1 = mq. 98,50

Sup. Lorda TOT = mq. 222,40

Vm = SL mq. 222,40 x €/mq. 1.100,00 = **€ 244.640,00**

PERTINENZE

Sup. piscina = mq. 160,00 c.a.

Vm = SL mq. 160,00 x 10% x €/mq. 1.100,00 = **€ 17.600,00**

Sup. bar = mq. 16,00

$Vm = SL \text{ mq. } 16,00 \times 35\% \times \text{€/mq. } 1.100,00 = \text{€ } 6.160,00$

Sup. area esterna = mq. 1.500,00 c.a. – ingombro piscina e bar = mq. 1.300,00 c.a.

$Vm = SL \text{ mq. } 1.300,00 \times 2\% \times \text{€/mq. } 1.100,00 = \text{€ } 28.600,00$

LOTTO 3 - VALORE $Vm = \text{€ } 297.000,00$

VERIFICHE SULLA STIMA

Per confronto e verifica sulla stima trovata con M.A., la scrivente ha reperito i dati dei borsini immobiliari. Come sopra già spiegato, quale borsino di riferimento si è scelto “Valori Metroquadro.it” in quanto abbraccia la Regione Campania ed è il listino usato dalla maggioranza degli agenti di zona.

La stima proposta da Valori Metroquadro.it risulta più alta (cfr. Allegato 9.1), in quanto vengono presi in considerazione i valori degli immobili in stato di conservazione normale. Tenuto conto dello stato di abbandono in cui versa sia la villetta che le sue pertinenze, si ritiene di confermare il valore ricavato con M.A.

DECURTAZIONI SUL VALORE DI MERCATO

Regolarizzazione edilizia/amministrativa VILLETТА € 13.735,00

Regolarizzazione edilizia/amministrativa BAR-PISCINA € 7.560,00

Regolarizzazione catastale € 1.000,00

$\text{€ } 297.000,00 - \text{€ } 22.295,00 = \text{€ } 274.700,00$

Si conferma il seguente valore alla vendita:

LOTTO 3 - VILLETТА E PISCINA CON ANNESSO BAR

VILLETТА: CF Fg 5 part 1996 sub 3 cat. A/2 PT e P1 in Pagani alla Via Taurano

PISCINA E BAR: CF Fg 5 part 1996 sub 1 cat. D/8 PT in Pagani alla Via Taurano

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 3: € 274.700,00

(Euro Duecentosettantaquattromilasettecento/00)

➔ LOTTO 4 - VILLETТА

CF Fg 5 part 1996 sub 4 cat. A/2 PT e P1 in Pagani alla Via Taurano

Tenuto conto delle caratteristiche strutturali, tipologiche, della **servitù di passaggio** necessaria per accedere alla villetta attraverso l'area di sedime di un opificio (part.1995 del LOTTO 2) e del contesto industriale nel quale il lotto è inserito (che influisce negativamente sul valore di mercato) e dell'ottimo stato

manutentivo della villetta, i valori indicati da agenti di zona oscillano tra €/mq. 1.200,00 e €/mq. 1.400,00, per cui si ottiene la seguente valutazione media:

Sup. Lorda PT = mq. 125,90

Sup. Lorda P1 = mq. 98,50

Sup. Lorda TOT = mq. 224,40

Vm = SL mq. 224,40 x €/mq. 1.300,00 = € 291.720,00

LOTTO 4 - VALORE Vm = € 291.720,00

VERIFICHE SULLA STIMA

Per confronto e verifica sulla stima trovata con M.A., la scrivente ha reperito i dati dei borsini immobiliari. Come sopra già spiegato, quale borsino di riferimento si è scelto “Valori Metroquadro.it” in quanto abbraccia la Regione Campania ed è il listino usato dalla maggioranza degli agenti di zona.

La stima proposta da Valori Metroquadro.it conferma pienamente quello rinvenuto con M.A. (cfr. Allegato 9.1).

DECURTAZIONI SUL VALORE DI MERCATO

Regolarizzazione edilizia/amministrativa € 7.800,00

Regolarizzazione catastale € 1.000,00

€ 291.720,00 - € 8.800,00 = € 282.920,00

Si conferma il seguente valore alla vendita:

LOTTO 4 – VILLETTA

CF Fg 5 part 1996 sub 4 cat. A/2 PT e P1 in Pagani alla Via Taurano

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 4: € 282.920,00

(EuroDuecentottantaduemilanovecentoventi/00)

QUESITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Proprietaria dei LOTTI 1, 2 e 3 risulta essere la società OMISSIS srl.

In costanza di pignoramento e stante la Procedura Esecutiva n.123 del 2022 in atto, per il LOTTO 4, in data 04.07.2023 rep. 164640/47579, è stato redatto Atto Pubblico di Prestazione con Trasferimento di Diritti tra la società esecutata OMISSIS srl. ed il Sig. Omissis (cfr. Allegato 5.7).

QUESITO n.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

La scrivente ha eseguito, come da mandato, VISURA ALLA CAMERA DI COMMERCIO di Salerno (cfr. Allegato 8.1).

SCHEMI RIEPILOGATIVI

Si riportano da pag.60 in poi gli schemi riepilogativi in relazione ai 4 lotti formati:

LOTTO 1: OPIFICIO – MACELLO

pag.60

LOTTO 2: OPIFICIO-SALUMIFICIO CON MENSA E CABINA ELETTRICA

pag.61 e 62

LOTTO 3: VILLETTA E PISCINA CON ANNESSO BAR

pag.63 e 64

LOTTO 4: VILLETTA

pag.65 e 66

Congedo CTU

Nel ritenere di avere correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto, la scrivente procede al deposito della presente relazione, corredata dagli allegati, ringraziandoLa per la fiducia accordatale e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti.

Cava de' Tirreni, li Marzo 2024

Con osservanza
Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Paola Della Monica

LOTTO 1: OPIFICIO - MACELLO

- **proprietà e ubicazione:** OPIFICIO - MACELLO del complesso industriale in Pagani alla Via Taurano/Via Romana, di proprietà esclusiva della società **Omissis srl**;

- **consistenza del bene:** capannone industriale di tipo prefabbricato in cemento armato precompresso/vibrato in buono stato manutentivo e con cicli lavorativi in atto. Composto da:

PS1 quota -4,50: linee macellazione carni (ovini, bovini e suini), celle frigorifere con varie funzioni e dimensioni, sale di lavorazione, uffici, depositi e locali tecnici, ufficio veterinario e laboratorio di analisi, zona spedizione, stalle, zona soppalcata con spogliatoi e bagni.

Superficie Lorda opificio mq. 3.136,00

Superficie Lorda stalle (interne ed esterne), locali tecnici e di servizio mq. 1.130,00

Superficie area esterna pertinenziale mq. 2.019,00

PT quota 0,00: area scoperta a quota stradale di mq. 5.847,00

PR quote +1,20 e +2,50: sala lavorazione carni, celle frigorifere, uffici e direzione, depositi e locali tecnici, spogliatoi e bagni, con Superficie Lorda di mq. 1.888,00

P1 quota +4,45: abitazione del custode e area destinata ad uffici, attualmente convertita in abitazione con cambio di destinazione abusivo.

Superficie Lorda appartamento custode mq. 115,60

Superficie Lorda appartamento con cambio di dest. abusivo mq. 167,60

P2 quota +7,70: copertura piana con pannelli fotovoltaici sull'opificio e adiacente sottotetto a 2 falde della palazzina.

Superficie Lorda sottotetto mq. 192,00;

- **confini:** a nord confina con part.lle 762, 2003 e 2004 (aree di sedime di immobile ad uso abitativo), ad est con Via Romana, ad ovest con part.1995 (LOTTO 2) e part.lle 1080 e 1086 e a sud con particelle 1071 (che ospita altro opificio) e 2342;

- **dati catastali:** CF Fg 5 part 2348 sub 1 cat. D/1 - PS1, PT, P1 e P2;

- **corrispondenza catastale:** sostanziale conformità tra le planimetrie catastali e il reale stato dei luoghi degli immobili;

- **corrispondenza urbanistica:** vi è regolarità urbanistica rispetto ai grafici della pratica prot.8884 del 27.02.2019;

- **provenienza del bene:** pervenuto alla società Omissis srl in virtù di Atto di Vendita di Stabilimento Industriale del 28.07.1993 rep. n.39528, per Notaio Gustavo Trotta, dalla società "FULMINE srl",

PREZZO BASE € 5.207.240,00

(diconsi Cinquemilioniduecentosetteemiladuecentoquaranta/00 Euro)

LOTTO 2: OPIFICIO-SALUMIFICIO CON MENSA E CABINA ELETTRICA

- **proprietà e ubicazione:** OPIFICIO – SALUMIFICIO CON MENSA E CABINA ELETTRICA del complesso industriale in Pagani alla Via Taurano, di proprietà esclusiva della società **Omissis srl**;

- **consistenza del bene:** capannone industriale di tipo prefabbricato in cemento armato precompresso/vibrato in buono stato manutentivo e con cicli lavorativi in atto. Composto da:

PS1 quota -4,20: locali per stoccaggio di prodotto lavorato o semilavorato, ovvero vani asciugatura, stagionatura, lavaggio salumi, deposito attrezzi e materiali, una centrale tecnica e una centrale frigo, una struttura antincendio ed il bagno per il personale con Superficie Lorda mq. 1.712,00.

PT quota 0,00:

OPIFICIO: sala ricevimento, locale preparazione ordini e locale spedizione, celle frigorifere, sale lavorazione e depositi.

PALAZZINA: zona vendita, uffici, mensa e deposito, bagni e spogliatoi.

MENSA: attualmente destinata a taverna con cambio di destinazione abusivo.

Superficie Lorda opificio mq. 1.470,00

Superficie Lorda mensa mq. 150,00

Superficie area esterna pertinenziale mq. 3.863,00

P1 quota +4,40 e +3,90:

OPIFICIO: sale lavorazione, locali pesatura, affettati e confezionamento, celle frigorifere e depositi, n.2 bagni, un grande terrazzo scoperto su cui sono ubicati impianti tecnologici.

PALAZZINA con abitazione originariamente destinata al custode e area destinata ad uffici, attualmente convertita in abitazione con cambio di destinazione abusivo.

Superficie Lorda opificio mq. 1.283,00

Superficie Lorda appartamento mq. 220,00

P2 quota +8,50 e +7,20: copertura piana con pannelli fotovoltaici sull'opificio e adiacente sottotetto a più falde sulla palazzina.

Superficie Lorda sottotetto mq. 195,00;

- **confini:**

salumificio: a nord confina con part.1996 sub 2, 3 e 4 (mensa e LOTTI 3 e 4) e part.1969 (prevalentemente coltivata), ad est con part.2348 (LOTTO 1), ad ovest con part.2209 (prop. Ente Comunale di Assistenza) e a sud con particelle 1080, 1102 e 1103 (a destinazione prevalentemente abitativa);

mensa: a nord confina con part.2255 (prop. Omissis), ad est con particelle 1969, 1970 e 2254 (prevalentemente coltivate), ad ovest con part.1996 sub 1 e 4 (villette - LOTTI 3 e 4) e a sud con part.1995 (salumificio – LOTTO 2);

cabina elettrica: posta sul muro di confine, lato Via Taurano; →

- dati catastali:

OPIFICIO: CF Fg 5 part 1995 sub 1 cat. D/8 PS1, PT e P1

MENSA: CF Fg 5 part 1996 sub 2 cat. A/4 PT

CABINA ELETTRICA: CF Fg 5 part 567 sub 3 cat. D/1 PT;

- **corrispondenza catastale:** sostanziale conformità tra le planimetrie catastali e il reale stato dei luoghi degli immobili;

- **corrispondenza urbanistica:** vi è sostanziale regolarità urbanistica dell'OPIFICIO rispetto ai grafici della pratica prot.8884 del 27.02.2019, tranne che per la palazzina accostata all'opificio dove al primo piano è stato realizzato un cambio di destinazione d'uso abusivo. Dal confronto tra i grafici della pratica prot.8884 del 27.02.2019 e lo stato reale dei luoghi, si è appurato che sono state eseguite marginali opere edili in difformità e si quantificano complessivamente in € 2.500,00 le opere di ripristino più € 1.000,00 per il tecnico incaricato.

In merito alla MENSA veniva presentata Domanda di Condono Legge 724/1994 in data 01.03.1995 prot.n.7771. Allo stato attuale è ancora in itinere, quindi il Comune di Pagani non si è espresso sulla conformità urbanistica della mensa;

- **creazione servitù di passaggio:** il G.E. autorizza il CTU ad eseguire tutti gli adempimenti necessari per consacrare il diritto di servitù dei fondi ove insistono le villette (LOTTI 3 e 4) rispetto al LOTTO 2 (part.1995). Il CTU rappresenta che gli immobili devono essere trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, comprese le servitù attive e passive preesistenti, in particolare evidenziando che nel decreto di trasferimento dovrà essere ufficializzata la suddetta servitù. La superficie soggetta a servitù a favore dell'accesso per le villette dovrà essere indicata graficamente con una linea tratteggiata in mappa catastale, come da grafico redatto dalla scrivente all'Allegato 3.1 della relazione di stima. Si ipotizza catastalmente la redazione di un tipo mappale con un costo di € 1.200,00 a carico degli aggiudicatari dei LOTTI 3 e 4;

- **provenienza del bene:** pervenuto alla società Omissis srl

in virtù di Atto di Fusione del 11.11.2014 rep.151524 per Notaio Aniello Calabrese, dove il patrimonio della società veniva trasferito alla società esecutata;

PREZZO BASE € 3.743.830,00

(Euro Tremilionisettecentoquarantatremilaottocentotrenta/00)

LOTTO 3: VILLETTA E PISCINA CON ANNESSO BAR

- **proprietà e ubicazione:** VILLETTA E PISCINA CON ANNESSO BAR del complesso industriale in Pagani alla Via Taurano, di proprietà esclusiva della società **Omissis srl**;

- **consistenza del bene:**

VILLETTA con accesso da area esterna del salumificio, part.1995.

PT ospita l'ingresso e il vano scala di risalita al piano superiore, nonché un vano parzialmente allo stato grezzo. Vi sono, affiancati alla villetta sulla corte pertinenziale esclusiva, vani abusivi costituiti da un deposito al grezzo ed una precaria tettoia in lamiera. L'abitazione gode posteriormente di un portico. Presenta una Sup. Netta di mq. 114,00 ed una Sup. Lorda di mq. 123,90.

P1 ospita l'abitazione composta da n.5 vani, accessori e n.2 terrazzi con Sup. Netta di mq. 91,50 e Sup. Lorda di mq. 98,50.

PISCINA CON ANNESSO BAR sono abusivi, ma vi sono i requisiti per l'aggiudicatario di presentare Domanda di Condono ex Lege n.326 del 2003, per opere abusive ultimate entro la data del 31.03.2003.

Sup. complessiva dell'area esterna = mq. 1.500,00 c.a.

Sup. piscina = mq. 160,00 c.a.

Sup. bar = mq. 16,00

Il LOTTO 3 versa in un complessivo stato di abbandono, sia per quanto attiene la villetta che le sue pertinenze;

- **confini del lotto costituito:** a nord confina con part.2413 (lottizzazione di recente costruzione), ad est con part.1996/4 (LOTTO 4), con part.1996/2 (mensa - LOTTO 2) e part.2255 (prop. Omissis), ad ovest con part.2209 (prop. Ente Comunale di Assistenza) e a sud con part.1995 (salumificio - LOTTO 2);

- **dati catastali:**

VILLETTA CF Fg 5 part 1996 sub 3 cat. A/2 - PT e P1

PISCINA CON ANNESSO BAR CF Fg 5 part 1996 sub 1 cat. D/8 – PT;

- **corrispondenza catastale:** è stata riscontrata una evidente difformità catastale su tutti i piani, sia rispetto al rilievo dello stato dei luoghi, sia rispetto ai titoli edilizi di riferimento. Per le difformità catastali riscontrate, occorrerà eseguire DOCFA di rettifica e si quantifica in € 400,00 tale variazione, comprensiva del compenso del tecnico; →

- **corrispondenza urbanistica:** in merito alla villetta, rispetto ai grafici relativi alla Concessione Edilizia n.367/02, la scrivente ha rilevato difformità interne, sanabili con la presentazione di un art.36 ex Lege 380/01. Si stima un costo di Euro 1.500,00, comprensivo del compenso del tecnico. Ha rilevato esternamente n.2 corpi abusivi costituiti da una tettoia in ferro e lamiera ed un deposito in muratura allo stato grezzo, nonché terrazzi abusivi realizzati al primo piano.

Si stima per il ripristino dello stato dei luoghi un costo di Euro 10.213,34 + IVA oltre compenso per il tecnico di Euro 1.000,00.

In merito alla piscina e al bar non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio, ma vi sono i requisiti per l'aggiudicatario di presentare Domanda di Condono Legge n.326/03, tenuto conto che essi sono stati ultimati prima del 31.03.2003. Si quantificano i costi presunti per Sanatoria in € 7.560,00, oltre il compenso del tecnico incaricato di € 1.000,00;

- **creazione servitù di passaggio:** il G.E. autorizza il CTU ad eseguire tutti gli adempimenti necessari per consacrare il diritto di servitù dei fondi ove insistono le villette (LOTTE 3 e 4) rispetto al LOTTO 2 (part.1995). Il CTU rappresenta che gli immobili devono essere trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, comprese le servitù attive e passive preesistenti, in particolare evidenziando che nel decreto di trasferimento dovrà essere ufficializzata la suddetta servitù. La superficie soggetta a servitù a favore dell'accesso per la villetta dovrà essere indicata graficamente con una linea tratteggiata in mappa catastale, come da grafico redatto dalla scrivente all'Allegato 3.1 della relazione di stima. Si ipotizza catastalmente la redazione di un tipo mappale con un costo di € 1.200,00 a carico degli aggiudicatari dei LOTTE 3 e 4;

- **provenienza del bene:** pervenuto alla società Omissis srl in virtù di Atto di Fusione del 11.11.2014 rep.151524 per Notaio Aniello Calabrese, dove il patrimonio della società veniva trasferito alla società esecutata;

PREZZO BASE € 274.700,00

(diconsi Duecentosettantaquattromilasettecento/00 Euro)

LOTTO 4: VILLETTA

- **proprietà e ubicazione:** VILLETTA del complesso industriale in Pagani alla Via Taurano.

In costanza di pignoramento e stante la Procedura Esecutiva n.123 del 2022 in atto, in data 04.07.2023 rep. 164640/47579, è stato redatto Atto Pubblico di Prestazione con Trasferimento di Diritti tra la società esecutata OMISSIS srl. ed il Sig.

che stabilmente abita nella villetta;

- **consistenza del bene:** VILLETTA con accesso da area esterna del salumificio, part.1995.

PT ospita la zona giorno con open space e vani di servizio, oltre un vano scala che conduce al piano superiore. Vi è una corte pertinenziale esclusiva e posteriormente un portico sull'area di sedime della part.1996/4. Presenta una Sup. Netta di mq. 115,80 ed una Sup. Lorda di mq. 125,90.

P1 ospita la zona notte composta da n.6 vani ed accessori, con n.2 terrazzi. Presenta una Sup. Netta di mq. 91,50 ed una Sup. Lorda di mq. 98,50.

La villetta è stata totalmente ristrutturata con gusto contemporaneo, con impianti all'avanguardia, domotica ed infissi di ultima generazione;

- **confini:** a nord confina con part.1996/1 e part.1996/2 (LOTTI 3 e 2), ad est con part.1996/2 (LOTTO 2), ad ovest con part.1996/3 (LOTTO 3) e a sud con part.1995 (LOTTO 2);

- **dati catastali:** CF Fg 5 part 1996 sub 4 cat. A/2 - PT e P1;

- **corrispondenza catastale:** è stata riscontrata una evidente difformità catastale su tutti i piani, sia rispetto al rilievo dello stato dei luoghi, sia rispetto ai titoli edilizi di riferimento. Per le difformità catastali riscontrate, occorrerà eseguire DOCFA di rettifica e si quantifica in € 400,00 tale variazione, comprensiva del compenso del tecnico;

- **corrispondenza urbanistica:** rispetto ai grafici relativi alla Concessione Edilizia n.366/02, la scrivente ha rilevato difformità interne, sanabili con la presentazione di un art.36 ex Legge 380/01 e si stima un costo di Euro 1.500,00, comprensivo del compenso del tecnico. Ha rilevato terrazzi abusivi realizzati al primo piano e si stima per il ripristino dello stato dei luoghi un costo di Euro 10.213,34 + IVA oltre compenso per il tecnico di Euro 1.000,00;



- **creazione servitù di passaggio:** il G.E. autorizza il CTU ad eseguire tutti gli adempimenti necessari per consacrare il diritto di servitù dei fondi ove insistono le villette (LOTTE 3 e 4) rispetto al LOTTO 2 (part.1995). Il CTU rappresenta che gli immobili devono essere trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, comprese le servitù attive e passive preesistenti, in particolare evidenziando che nel decreto di trasferimento dovrà essere ufficializzata la suddetta servitù. La superficie soggetta a servitù a favore dell'accesso per la villetta dovrà essere indicata graficamente con una linea tratteggiata in mappa catastale, come da grafico redatto dalla scrivente all'Allegato 3.1 della relazione di stima. Si ipotizza catastalmente la redazione di un tipo mappale con un costo di € 1.200,00 a carico degli aggiudicatari dei LOTTE 3 e 4;

- **provenienza del bene:** pervenuto alla società Omissis srl in virtù di Atto di Fusione del 11.11.2014 ren 151524 per Notaio Aniello Calabrese, dove il patrimonio della società _____: veniva trasferito alla società esecutata;

PREZZO BASE € 282.920,00
(diconsi Duecentottantaduemilanovecentoventi/00 Euro)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

