



# Tribunale di Torre Annunziata

Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari

<b>PROCEDIMENTO</b>	RGE 82/2022
<b>GIUDICE ESECUTORE</b>	Dott. ressa Emanuela Musi
<b>DEBITORE</b>	[REDACTED]
<b>CREDITORI</b>	[REDACTED]
<b>ESPERTO STIMATORE</b>	arch. Luana Mattiello
<b>CUSTODE GIUDIZIARIO</b>	dott. comm. sta Giancarlo Rubino

**Udienza 20 febbraio 2024**



## Indice

Premessa ed incarico	Pag. 4
Svolgimento delle operazioni di consulenza	Pag. 5
<b>Parte valutativa – Risposta ai quesiti</b>	Pag. 7
<b>Quesito 1</b> – Verifica completezza della documentazione art. 567	Pag.7
<b>Quesito 2</b> – Segnalazione accesso immobile	Pag. 8
<b>Quesito 3</b> – Descrizione dell’immobile pignorato	Pag. 8
<b>Quesito 4</b> – Elenco dei passaggi di proprietà	Pag. 29
<b>Quesito 5</b> – Identificazione catastale dell’immobile	Pag. 38
<b>Quesito 6</b> – Conformità della descrizione del bene contenuta nel pignoramento	Pag. 40
<b>Quesito 7</b> – Verifica di corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza	Pag. 43
<b>Quesito 8</b> – Individuazione di porzioni aliene e/o non pignorate	Pag. 44
<b>Quesito 9</b> – Precisazioni circa la consistenza originaria	Pag. 44
<b>Quesito 10</b> – Previsione dello strumento urbanistico comunale	Pag. 46
<b>Quesito 11</b> – Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene	Pag. 49
<b>Quesito 12</b> – Attestato prestazione energetica	Pag. 50
<b>Quesito 13</b> – Individuazione di uno o più lotti	Pag. 51
<b>Quesito 14</b> – Possibilità di divisione del bene	Pag. 51
<b>Quesito 15</b> – Stato di possesso del bene	Pag. 51
<b>Quesito 16</b> – Assegnazione della casa coniugale	Pag. 52
<b>Quesito 17</b> – Vincoli gravanti sul bene	Pag. 52
<b>Quesito 18</b> – Domande giudiziali, provvedimenti giudiziali e diritti demaniali	Pag. 53
<b>Quesito 19</b> – Stima del bene	Pag. 53
<b>Quesito 20</b> – Inadeguatezza canone di locazione	Pag. 57

## Allegati

<b>ALL. 1</b>	<b>Verbali d'accesso</b>
<b>ALL. 2</b>	<b>Documentazione catastale</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– Visura storica p.lla 973</li><li>– Visura storica terreno p.lla 973</li><li>– Visura attuale intestatario (per soggetto)</li><li>– Visura storica p.lla 110</li><li>– Visura storica p.lla 111</li><li>– Visura storica p.lla 213</li><li>– Visura storica p.lla 361</li><li>– Mappa censuaria</li><li>– Planimetria catastale attuale (ultima planimetria in atti)</li><li>– Planimetria catastale precedente</li></ul>
<b>ALL. 3</b>	<b>Certificati stato civile</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– Certificato di residenza debitori</li><li>– Estratto di matrimonio debitori</li></ul>
<b>ALL. 4</b>	<b>Ispezioni ipotecarie</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– Elenco per immobile <i>aggiornato</i></li><li>– Elenco per immobile</li><li>– Elenco per soggetto</li><li>– Note e annotazioni</li></ul>
<b>ALL. 5</b>	<b>Atti notarili ventennio</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– Atto del 1972 - rep 1006</li><li>– Atto del 2017 - rep 72225</li><li>– Dichiarazione di successione del 25.10.2017</li><li>– Atto del 2018 - rep 73812</li><li>– Atto del 2021 - rep 76666</li></ul>
<b>ALL. 6</b>	<b>Documentazione fotografica</b>
<b>ALL.7</b>	<b>Documentazione regolarità urbanistica:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– Richiesta accesso atti</li><li>– Riscontro richiesta</li><li>– Licenza Edilizia n.03/73;</li><li>– Licenza Edilizia n.12/90 del 02/03/1990;</li><li>– Concessione Edilizia in Sanatoria n. 755 del 05.07.1996,</li><li>– Concessione Edilizia in Sanatoria n. 101 del 07.04.2005</li><li>– Certificato di Agibilità del 08.10.2012, prot 9442</li></ul>
<b>ALL.8</b>	<b>Contratto di locazione</b>
<b>ALL.9</b>	<b>Elaborati grafici</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– Planimetria stato di fatto immobile</li></ul>
<b>ALL.10</b>	<b>Ricerca valore unitario di mercato</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– Agenzia del Territorio – OMI</li><li>– Avviso di vendita immobile prossimo</li></ul>
<b>ALL.11</b>	<b>Ricevute attestanti l'invio della bozza di relazione alle parti</b>

## PREMESSA ED INCARICO

Il giorno 06.07.2022, la sottoscritta arch. Luana Mattiello, [REDACTED], [REDACTED], iscritta all'ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia [REDACTED], [REDACTED], ha ricevuto incarico dal G.E., Dott. ressa Emanuela Musi, di stimare gli immobili afferenti la procedura RGE 82/2022.

Previo rituale giuramento, depositato in data 08.07.2022, accettavo l'incarico di cui ai seguenti **QUESITI** (riportati di seguito sinteticamente):

*Quesito 1 – Verifica completezza della documentazione art. 567*

*Quesito 2 – Segnalazione accesso immobile*

*Quesito 3 – Descrizione dell'immobile pignorato*

*Quesito 4 - Elenco dei passaggi di proprietà*

*Quesito 5 – Identificazione catastale dell'immobile*

*Quesito 6 – Conformità della descrizione del bene contenuta nel pignoramento*

*Quesito 7 – Verifica di corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza*

*Quesito 8 – Individuazione di porzioni aliene e/o non pignorate*

*Quesito 9 – Precisazioni circa la consistenza originaria*

*Quesito 10 – Previsione dello strumento urbanistico comunale*

*Quesito 11 – Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene*

*Quesito 12 – Attestato prestazione energetica*

*Quesito 13 – Individuazione di uno o più lotti*

*Quesito 14 – Possibilità di divisione del bene*

*Quesito 15 – Stato di possesso del bene*

*Quesito 16 – Assegnazione della casa coniugale*

*Quesito 17 – Vincoli gravanti sul bene*

*Quesito 18 – Domande giudiziali, provvedimenti giudiziali e diritti demaniali*

*Quesito 19 – Stima del bene*

*Quesito 20 – Inadeguatezza canone di locazione.*

In via preliminare si provvedeva all'analisi dei documenti versati in atti e al reperimento dalla documentazione catastale, ipotecaria e notarile, al fine di predisporre la "Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.", giusto depositato del 21.07.2022.

Dal suddetto studio preliminare riscontravamo che alcuni dei beni oggetto della presente procedura risultavano già oggetto di altra procedura (R.G.E. 166/2020), di quanto accertato davamo, congiuntamente al custode nominato, immediata comunicazione al G.E., provvedendo, in data 25.07.2022, relazionando al G.E. in merito.

In data 26.07.2022, in uno con il custode nominato, provvedevamo al primo accesso ai luoghi, e precisamente presso il fabbricato industriale, sito in Striano (NA) alla Via Samo n. 139 e censito catastalmente in NCEU Striano, foglio 5, part. 973 (immobile non interessato da altra procedura esecutiva).

Con provvedimento del 26.07.2022 il G.E. sospendeva le operazioni peritali e di custodia.

Il G.E. Dott. ressa Emanuela Musi, in seguito all'atto di restituzione del fascicolo afferente la procedura in oggetto limitatamente all'opificio industriale sito nel Comune di Striano, alla via Sarno n.139, riportato nel N.C.E.U. al foglio 5 part 973, all'udienza del 18.04.2023, predisponendo la ripresa delle operazioni peritali e di custodia; rinviando, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., all'udienza del 09.11.2023.

Le attività, in conformità con quanto stabilito dal G.E., riprendevano in data 09.05.2023, con un secondo accesso, in uno con il custode nominato, presso l'opificio industriale.

In data 02.10.2023, la scrivente provvedeva a depositare istanza di proroga, concessa dal G.E. con provvedimento del 05.10.2023, provvedimento, inoltre, con successivo provvedimento a differire l'udienza ex art. 569 C.P.C. al **20.02.2024**

Dopo aver esaminato gli atti e i documenti, verificato gli strumenti urbanistici vigenti e la documentazione catastale, eseguiti i sopralluoghi presso l'immobile, si riferisce quanto segue in merito ad individuazione, conformità urbanistica ed edilizia, consistenza e valore commerciale dello stesso.

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Le operazioni peritali hanno riguardato, essenzialmente: lo studio preliminare della documentazione in atti, per prendere cognizione del patrimonio immobiliare; i rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di stima; il reperimento della documentazione necessaria ad accertare la regolarità catastale, urbanistica ed edilizia; la stima del più probabile valore di mercato dei beni.

Lo studio preliminare degli atti di compravendita e della documentazione ipocatastale in essere, ha permesso di individuare, in prima analisi, l'ubicazione dell'immobile e la sua provenienza, gli intestatari e la consistenza catastale.

Le operazioni di rilievo metrico e fotografico hanno avuto inizio il giorno 26.07.2022 e sono proseguiti in data 09.05.2023

Per il reperimento della documentazione catastale ho provveduto ad accessi, on line, presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio.

Al fine di verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ho effettuato ispezioni ipotecarie e all'acquisizione dei titoli di proprietà, così come si evince dalla documentazione allegata.

Per poter infine accertare la regolarità urbanistica degli immobili ho provveduto, in Il 17.05.2023 a richiedere, formalmente, un accesso agli atti presso il Comune di Striano –Ufficio Urbanistica, il cui riscontro risultava formalizzato in data 26.06. 2023.. Previo appuntamento, i giorni 29.09.2023 si estraeva copia della suddetta documentazione.

Per quanto attiene la stima dell'immobile oggetto di valutazione, sono state condotte indagini di mercato volte al rilevamento delle compravendite, avvenute in epoca recente, d'immobili con caratteristiche simili ubicati nella zona d'interesse. In particolare i prezzi delle compravendite sono stati reperiti presso agenzie immobiliari operanti sul territorio e presso la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio. Si è inoltre provveduto ad analizzare il mercato delle vendite forzate avvenute in epoca recente.

## PARTE VALUTATIVA - Risposta ai quesiti

### **QUESITO 1 - Verifica di corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza:**

*verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e verifichi tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);*

La documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. riferita al bene pignorato è a parere della sottoscritta idonea e completa, vista la certificazione redatta dal notaio dott. [REDACTED]

Al fine di verificare la completezza della certificazione si sono eseguite accurate indagini presso i Registri Immobiliari e Catastali mirate:

- Alla definizione dell'effettiva titolarità in capo ai debitori esegutati dei diritti pignorati;
- Alla conoscenza di tutte le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile;
- Alla definizione di eventuali comproprietari dell'immobile pignorato aventi diritto ad avviso ex art. 599 c.p.c. e 180 disp.att. c.p.c.;

*Il tutto verrà esplicitato nella presente relazione e precisamente nella risposta ai quesiti, nelle visure, nelle copie dei titoli e nei certificati allegati alla presente relazione.*

### **Quesito 2 – Segnalazione accesso immobile**

*Segnali entro trenta giorni al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso, segnali tempestivamente se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario;*

*In merito al quesito la sottoscritta ha depositato nei termini prescritti nota informativa contenente le informazioni richieste.*

**L'immobile risulta allo stato occupato dalla** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], giusto contratto di locazione registrato (ALL 8), all'Agenzia dell'Entrate – ufficio territoriale di Pagani, [REDACTED], codice identificativo [REDACTED]

L'opificio è allo stato in attività.

*Si precisa che i locatari dell'immobile, nella persona del Direttore di Stabilimento, [REDACTED] si sono fin da subito resi collaborativi in corso di accertamento.*

### **Quesito 3 – Descrizione dell'immobile pignorato**

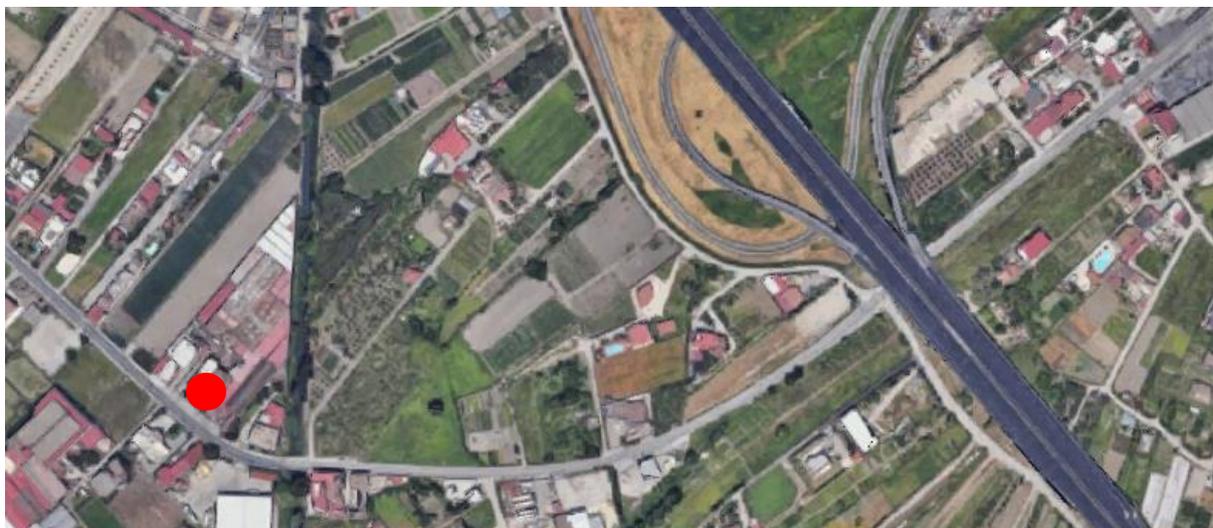
*descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno 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.*

*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").*

## UBICAZIONE

**Comune di Striano (Na), via Sarno n.147**

**Coordinate GPS: 40.809419, 14.588978**



*Fotografia aerea estratta da Google Earth Pro*

## RIFERIMENTI CATASTALI

Catasto	Foglio	Particella	Categoria	Rendita (€)
Fabbricati	5	973	D/7	15.287,12

## CONFINI REALI

IMMOBILE	Nord	Sud	Est	Ovest
Opificio industriale	p.lla 974 [REDACTED]	Via Sarno	p.lla 1600, p.lla 1604, p.lla 1599 e fiume Sarno	p.lla 974 [REDACTED]

### a) Descrizione generale della zona in cui è sito l'immobile

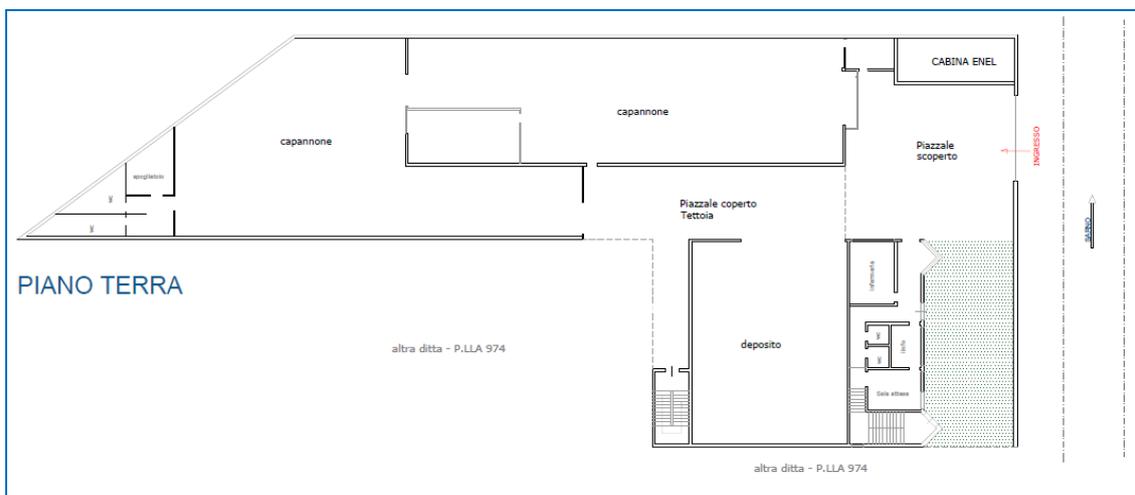
L'area in cui ricade l'opificio, sede di diverse attività artigianali ed industriali, risulta ben collegata alle principali arterie autostradali; dista, infatti, 1 Km dal vicino casello A30 – uscita Sarno, 1,2 km dalla Strada provinciale n. 74 e dalla via Sarno Striano, asse viario che attraversa l'area P.I.P. del Comune, e a soli 13 Km da Napoli.

**b) Descrizione del cespite**

L'opificio industriale, oggetto della presente procedura, i cui confini risultano nettamente distinti, è realizzato in contiguità con altro opificio industriale (p.lla 974) ( [redacted] ) [redacted] detti stabilimenti risultano del tutto autonomi e distinti sia per quanto riguarda gli accessi sia per le parti funzionali.



Vista aerea – opificio



Schema sviluppo planimetrico piano terra - opificio

Il complesso si compone di un piazzale, di cui una parte coperta da una tettoia, una *palazzina* uffici di cui una porzione adibita ad abitazione per il custode, un deposito, due capannoni contigui, una cabina "Enel" e l'area di parcheggio esterna alla recinzione.



*Vista complesso industriale*

L'area risulta recintata, in corrispondenza della via Sarno, da un muretto con sovrastante ringhiera in ferro; all'esterno di questa è stata ricavata un'area di parcheggio.

I fabbricati si dislocano intorno al piazzale scoperto in *battuto di cemento*, di forma pressoché quadrata; a questo si accede, direttamente dalla via Sarno, attraverso un cancello carrabile automatizzato.

È inoltre possibile accedere all'area attraverso i cancelli pedonali collocati in corrispondenza della palazzina uffici



*Piazzale Scoperto*

### Palazzina Uffici

il fabbricato in cui sono ubicati gli uffici è sito nell'area ovest del lotto, questo ospita inoltre il deposito (facente parte del compendio staggiato) e l'abitazione destinata e occupata dal custode.

L'edificio si sviluppa su due livelli fuori terra, piano terra e primo piano, con copertura piana (lastrico solare).

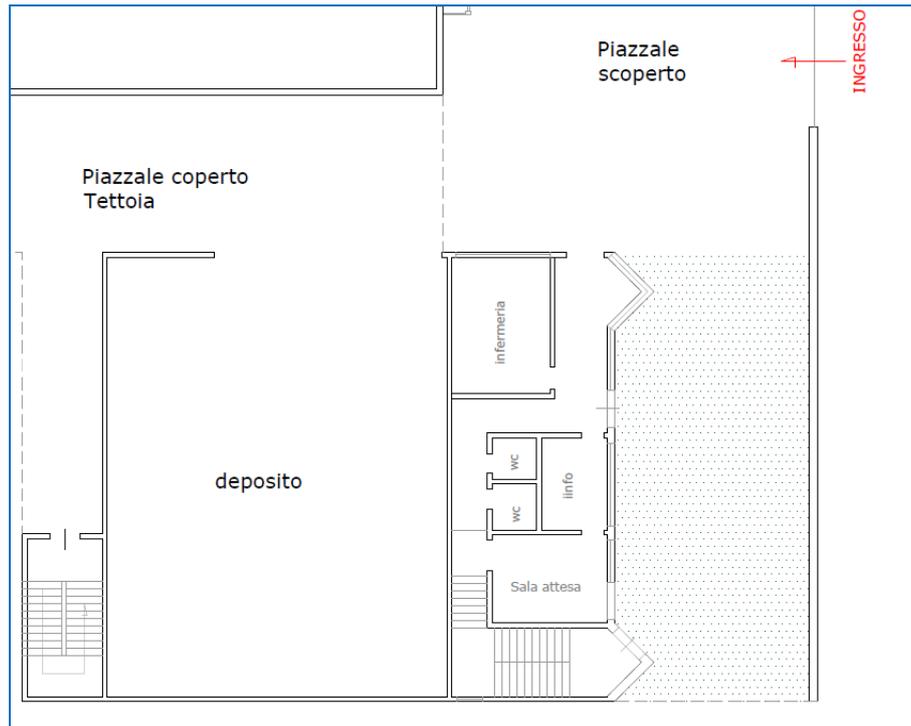
Le strutture portanti in elevazione sono costituite da travi e pilastri in cemento armato; i solai sono in laterocemento.



*Palazzina Uffici – lungo via Sarno*

Agli **uffici**, posti al piano primo si accede, dal piano terra, attraverso il corpo scale annesso alla sala d'attesa.

Alla suddetta zona d'accoglienza si accede o attraverso l'area attrezzata, in corrispondenza della via Sarno, o dal piazzale scoperto; questa si compone di una sala d'attesa, una box *informazioni*, un locale con funzione d' *infermeria* e due servizi igienici.



*Palazzina Ufficio piano terra*



*Palazzina Uffici – ingresso lato ovest*

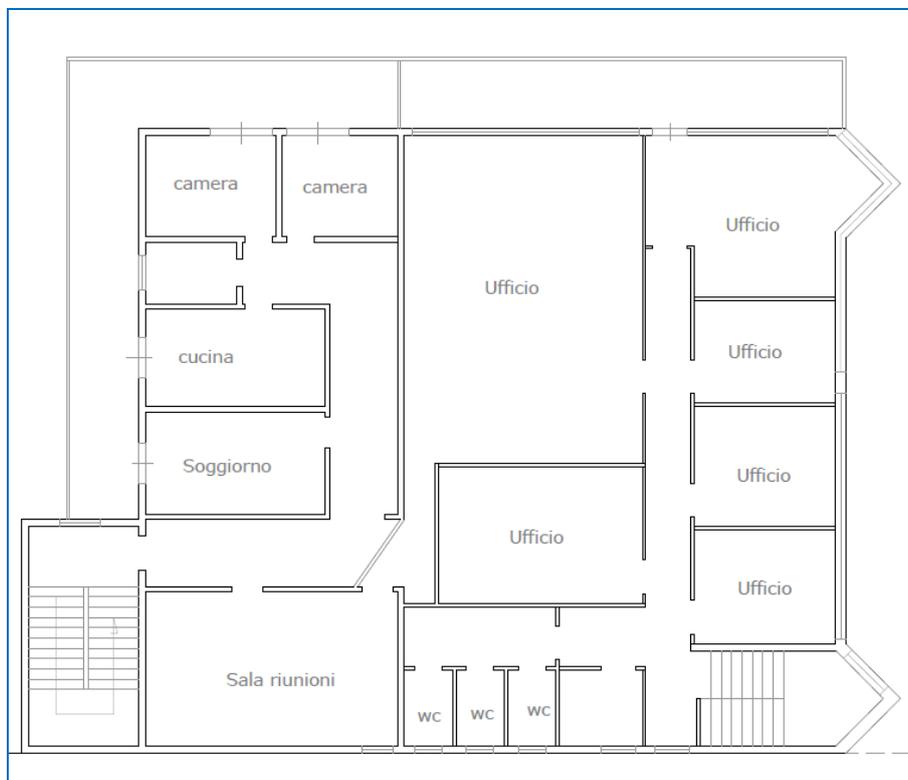


*Palazzina Uffici – ingresso lato est*

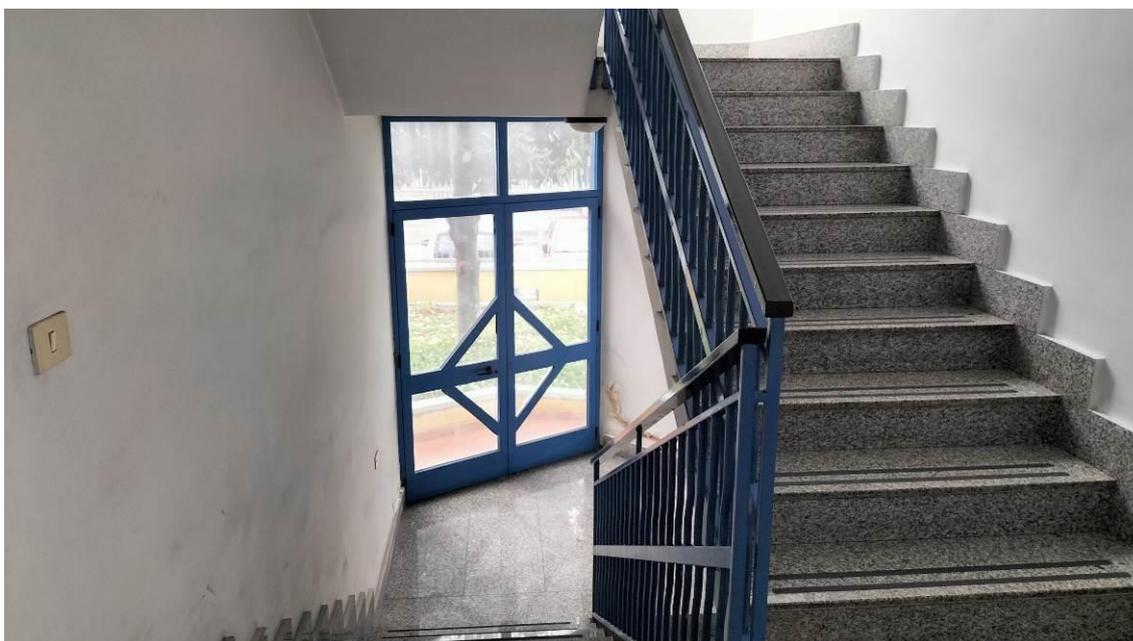


*Palazzina Uffici – piano terra*

Al primo piano si accede tramite la scala, posta sul lato ovest, rivestita con granito grigio e provvista di parapetto in ferro. Il piano è adibito ad uffici, con annesso *blocco* bagni, ed è direttamente collegato all'abitazione del custode attraverso la sala riunioni. Sono presenti 6 box ufficio e una sala riunioni.



*Palazzina Uffici piano primo, uffici e abitazione custode*



*Palazzina Uffici – ingresso ovest*

Le tramezzature interne sono realizzate, in parte, in laterizio intonacate ed in parte da pareti divisorie mobili con porte integrate e rivestite con pannelli ciechi, fino ad una certa altezza.

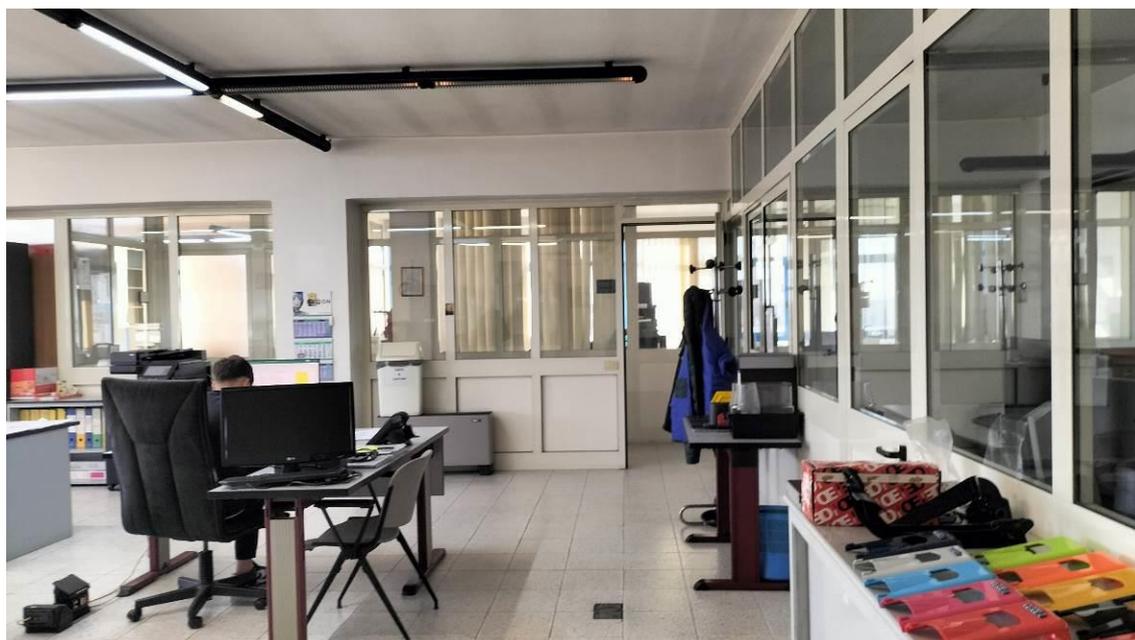
La pavimentazione, presente su entrambi i piani, è prevalentemente in gres.



*Uffici – piano primo*

Il blocco bagni, composto da tre servizi ed antibagno, risulta rivestito e pavimentato in piastrelle in gres.

L'areazione e l'illuminazione naturale è assicurata per tutti gli ambienti dalla presenza di finestre lungo il perimetro.



*Uffici – piano primo*



*Uffici – sala riunioni, piano primo*

Sul lato est, al piano primo, si sviluppa una balconata unica, separata dall'abitazione del custode, da un pannello in ferro e vetro.



*Palazzina Uffici – piano primo*

All'abitazione del custode si accede, oltre dalla sala riunioni, anche dal corpo scale esclusivo posto ad ovest, lungo il deposito; questa immette all'archivio e al lastrico solare.

L'abitazione del custode si compone di ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere e wc.



*Corpo scala – accesso abitazione custode*



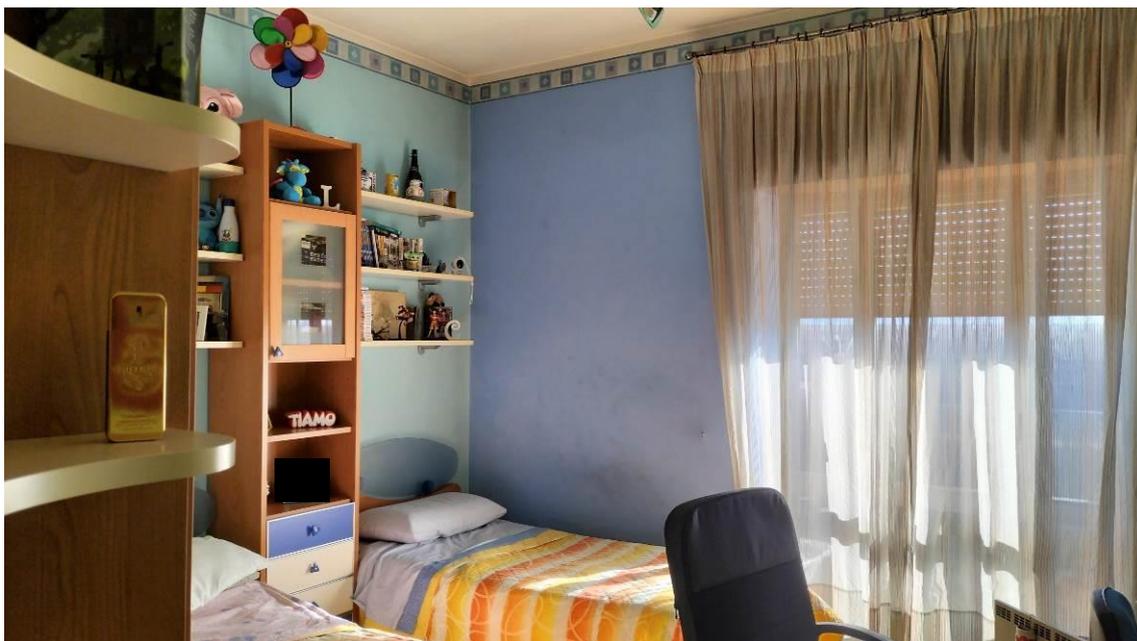
*Ingresso all'appartamento e alla sala riunioni*



*Salone*



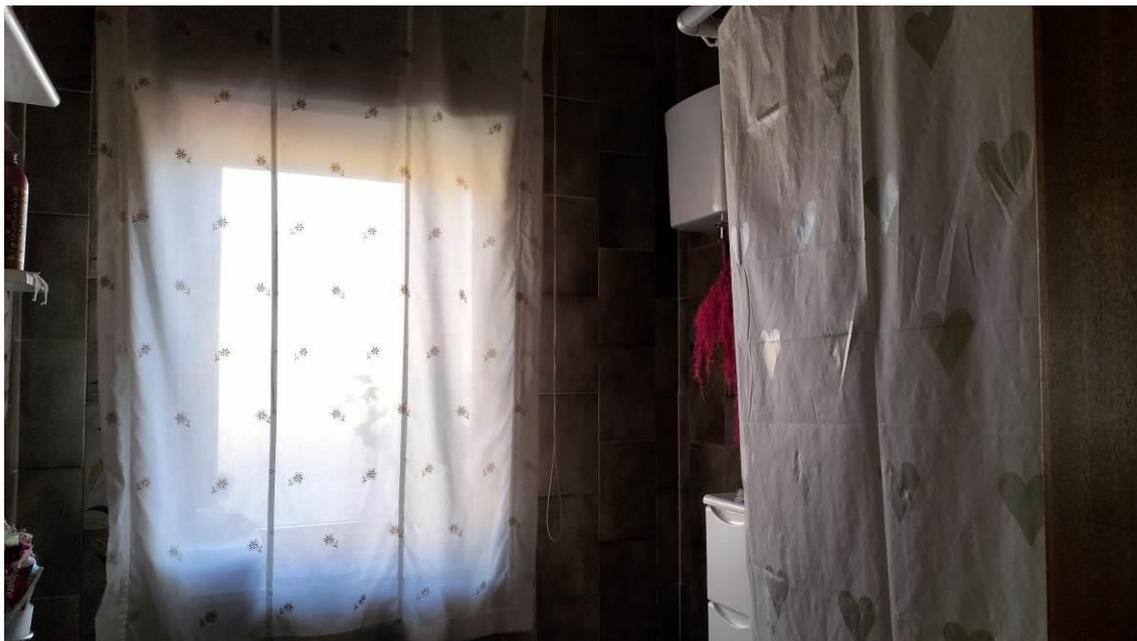
*Cucina*



Camera

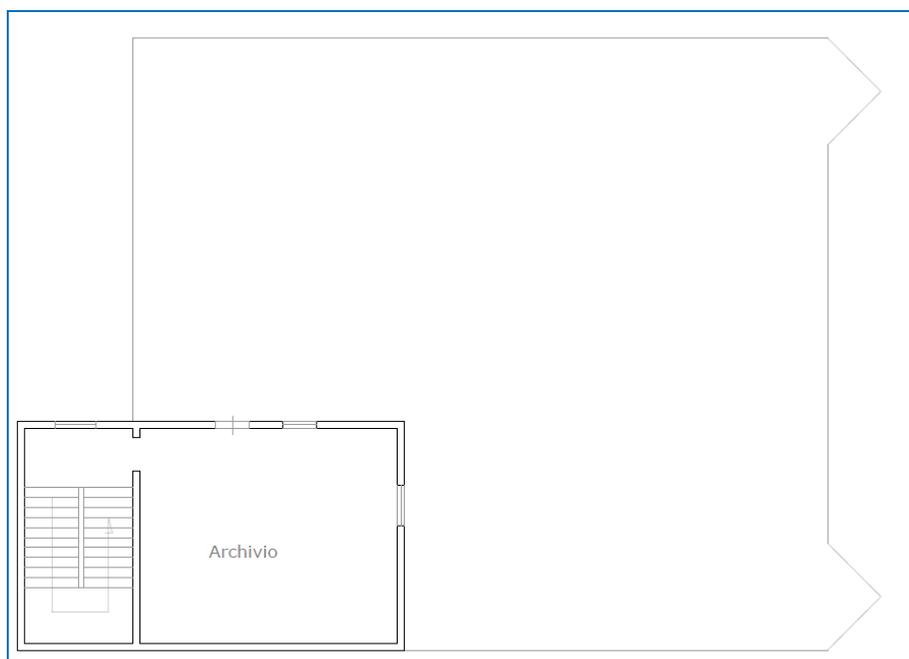


Camera



WC

Procedendo lungo il corpo scale si giunge all'archivio da cui si ha accesso al lastrico solare.



Archivio – lastrico solare



Archivio



Archivio – lastrico solare

Al piano terra, in contiguità con gli uffici è sito il **locale deposito**, dalla pianta pressoché quadrata, a cui si accede tramite un accesso carrabile, con portone ad avvolgimento automatizzato verticale, posto al di sotto della tettoia coperta.

Questo è dotato di *luci* (finestre alte) poste lungo le pareti; le tompagnature verticali risultano grossolanamente intonacate e/o tinteggiate. La pavimentazione è in cemento ed è inoltre provvisto di impianto di illuminazione.



*Locale deposito*

La palazzina uffici, allo stato utilizzata in ogni sua parte, risulta provvisto di impianto di illuminazione e impianto idrico, entrambi funzionanti.

Detta unità, nel suo complesso, si presenta in un mediocre stato di conservazione, dovuto prevalentemente alla vetusta degli elementi che la compongono, in particolare si rileva un significativo degrado dell'aggetto posto a copertura del balcone e del vano scale in corrispondenza del sotto scale.

### **Capannone**

Il capannone si compone di due aree, adiacenti tra loro, avanti caratteristiche strutturali diverse; una porzione è caratterizzata da struttura in elevazione in ferro, mentre il solaio di copertura è costituito da una struttura realizzata con travi reticolari sulle quali sono stati fissati i pannelli coibentati.



*Capannone in ferro*



*Collegamento tra i capannoni*



*Piazzale coperto – tettoia*

In continuità con detta porzione di capannone, in corrispondenza dell'accesso è presente una tettoia avente le stesse caratteristiche strutturali.

Sul lato opposto sorgono, invece, il blocco bagni e il locale destinato a spogliatoio.

La restante porzione è composta da una struttura in cemento armato con solaio di copertura a *volta a botte*, anch'essa in cemento armato.

Le due porzioni anche se contigue e connesse tra loro hanno ingressi autonomi carrabili e/o pedonali; entrambe sono pavimentate in cemento e sufficientemente illuminate ed areate grazie alla presenza di ampie finestre.



*Coperture*



*Capannone con volta a botte*

Dette unità, nel complesso, presenta un mediocre stato di conservazione, dovuto prevalentemente alla vetusta degli elementi che la compongono.

**Impianto elettrico**, dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Striano, venivamo in possesso della Dichiarazione di conformità, rilasciata il 18.11.2003 dalla "Delta Impianti di Desiderio Giovanni". Pertanto l'impianto risulta conforme alla normativa dell'epoca.

### c) **Difformità catastali**

La planimetria catastale del complesso (*ultima planimetria in atti*), del 21.04.1999, risulta conforme allo stato attuale rilevato a meno dell'archivio che non risulta indicato in pianta (*si rimanda al quesito n. 5 - Identificazione catastale dell'immobile*).

#### d) Computo Delle Superfici

Si definisce **Superficie interna netta (SIN)** l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri dei terrazzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rileva ad un'altezza di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie interna include:

- Gli spessori delle zoccolature;
- Le superfici della sottofinestra;
- Le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;
- Le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;
- Lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegno ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili ecc.)

La **Superficie commerciale o Superficie convenzionale vendibile, invece**, rappresenta la somma:

- a) Delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
- b) Delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.
- c) Delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze, cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc. (cfr. D.P.R. n.138, all.c "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria Norma UNI 10750). Ovvero la superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali, (cfr. Linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie ABI 2015).

<b>COMPUTO DELLE SUPERFICI – OPIFICIO</b>			
<b>Destinazione</b>	<b>Superficie netta (mq)</b>	<b>Coefficiente di Raguaglio</b>	<b>Superfici Raguagliate (mq)</b>
Parcheggio esterno	156,00	10%	15,60
Aree scoperte	372,00	20%	74,40
Tettoia	145,00	20%	29
Uffici <i>p.t., p.p. e archivio</i>	458,00	-	458,00
Abitazione Custode	130,00	-	130,00
Deposito	251,00	-	251,00
Capannoni	950,00	-	950,00
Cabina <i>Enel</i>	47,00	-	47,00
<b>Tot. Superficie netta</b>	2.509,00		
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>1.960,00 (c.t)</b>

LOTTO n. 1/1 – Piena proprietà di opificio industriale ubicato in Striano (NA), al via Sarno n.147 (Coordinate GPS: 40.809419, 14.588978) piano terra e piano primo, il complesso immobiliare si compone di un piazzale di cui una porzione coperta da una tettoia, una palazzina uffici di cui una porzione adibita ad abitazione per il custode, un deposito, due capannoni contigui, una cabina “Enel” e l’area di parcheggio esterna alla recinzione; confina a nord con p.lla 974 ad est con p.lla 1600, p.lla 1604, p.lla 1599 e fiume Sarno ad ovest con particella p.lla 974 e a sud con Via Sarno; riportato nel NCEU del Comune di Striano in ditta a [REDACTED], al foglio 5, p.lla 973, cat. D/7, rend.15.287,12; il descritto stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale (*ultima planimetria in atti*), del 06.01.1991, a meno dell’archivio che non risulta indicato in pianta.; giusta relazione peritale dell’esperto arch. Luana Mattiello depositata in atti il 03.01.2023, risulta esservi Licenza Edilizia n.03/73, Licenza Edilizia n.12/90 del 02/03/1990, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 755 del 05.07.1996, prot. 5112 (Legge 47/85) e Concessione Edilizia in Sanatoria n. 101 del 07.04.2005, prot. 2759 (Legge 724/94) cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi. Pervenuto agli esecutati in virtù della successione del 11.10.2017, registrata a Pagani al n.1113, vol.9990/2017, trascritta il 15.11.2017, Registro generale 37099, Registro Particolare 28246, il terreno su cui sorge il fabbricato è giunto al precedente proprietario (che ha realizzato l’opificio in oggetto) in virtù dell’atto di donazione del 26.06.1972 per notaio [REDACTED] -BASE: euro 635.000,00

#### **QUESITO 4 - Elenco dei passaggi di proprietà**

*indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricato con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D- relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile). L'esperto stimatore dovrà, quindi, effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori e aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore, senza limitarsi a riportare il contenuto della documentazione ex art. 567 c.p.c., o anche visure presso la Camera di Commercio, laddove vengano in rilievo acquisti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza dei beni pignorati, ma pure l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali, trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva, sui medesimi beni espropriati nella presente sede, per l'intero o anche solo per una quota, ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa (per es. contro il dante causa o il coniuge dell'esecutato), indicando contestualmente il numero di ruolo della relativa procedura, il magistrato assegnatario ed il relativo stato (se sia pendente, sospesa, definita per estinzione, improcedibilità, emissione del decreto di trasferimento anche ove si tratti di procedure risalenti nel tempo).*

*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.*

- **Titoli di provenienza**

Per il bene oggetto di pignoramento, per il diritto di piena proprietà, in ditta a [REDACTED], per una quota indivisa pari a tre noni (3/9), a [REDACTED], per una quota indivisa pari a due noni (2/9) per ciascuno, censito al N.C.E.U. del Comune di Striano (NA) al foglio 5, p.lla 973, dalle verifiche eseguite, attraverso le ispezioni ipotecarie all'attualità (ALL.4) e agli atti notarile nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento del 21.06.2022 (ALL.5), è emerso che detto bene è giunto ai debitori come di seguito ricostruito:

- **SUCCESSIONE del 11.10.2017, registrata a Pagani al n.1113, vol.9990/2017, trascritta il 15.11.2017, Registro generale 37099, Registro Particolare 28246. L'opificio è pervenuto alla [REDACTED] Grazia, per una quota indivisa pari a tre noni (3/9), ed ai figli [REDACTED], per una quota indivisa pari a due noni (2/9) per ciascuno, per successione del rispettivo marito e padre [REDACTED], e deceduto in Sarno [REDACTED].**

- **ATTO DI DONAZIONE del 26.06.1972 per notaio Maria Grazia Jannatti, rep. 4801, trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 15 luglio 1972.** Con detto atto [REDACTED], madre del suddetto [REDACTED], donava al figlio il terreno su cui lo stesso realizzava l'opificio in oggetto.

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

*In base alle verifiche effettuate attraverso le ispezioni ipotecarie, effettuate per soggetto, a nome degli esecutati e del precedente proprietario, e per l'immobile oggetto di procedura, risultano nel ventennio le seguenti formalità pregiudizievoli:*

1. **TRASCRIZIONE del 16.10.2017 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, Registro Particolare 25541, Registro Generale 33171, Pubblico ufficiale LAUDISIO RAFFAELE Repertorio 72225/18877 del 13.10.2017.**

Unità negoziale n. 1

- **Immobile n. 1:** Comune di Striano (NA), Catasto Fabbricati, Foglio 5 Particella 973, natura D/7 - fabbricati costruiti per esigenze industriali, indirizzo via Sarno n. 139, piano terra e piano primo.

A favore della, in qualità di acquirente, [REDACTED],

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Contro:

[REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/9 In regime di SEPARAZIONE DI BENI;

- [REDACTED],  
[REDACTED], Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 3/9;
- [REDACTED],  
[REDACTED], Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 2/9 In regime di SEPARAZIONE DI BENI;
- [REDACTED],  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 2/9.

**Annotazione n. 4200 del 03/12/2018 (MANCATO VERIFICARSI DELLA CONDIZIONE SOSPENSIVA)**

**2. TRASCRIZIONE del 29.11.2018, ATTO TRA VIVI-VENDITA SOTTOPOSTA A CONDIZIONE SOSPENSIVA, Registro Particolare 31100 Registro Generale 39969, Pubblico ufficiale LAUDISIO RAFFAELE Repertorio 73812/19730 del 20.11.2018**

Unità negoziale n. 1

- **Immobile n. 1:** Comune di Striano (NA), Catasto Fabbricati, Foglio 5 Particella 973, natura D/7 - fabbricati costruiti per esigenze industriali, indirizzo via Sarno n. 139, piano terra e piano primo.

A favore della, in qualità di acquirente, [REDACTED]  
[REDACTED], Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Contro:

[REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/9 In regime di SEPARAZIONE DI BENI;

- [REDACTED]  
[REDACTED], Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 3/9;
- [REDACTED]  
[REDACTED], Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 2/9 In regime di SEPARAZIONE DI BENI;
- [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 2/9.

**3. ANNOTAZIONE del 03.12.2018, A TRASCRIZIONE n. 25541 del 2017 MANCATO VERIFICARSI DELLA CONDIZIONE SOSPENSIVA Registro Particolare 4200 Registro Generale 40144, Pubblico ufficiale LAUDISIO RAFFAELE, Repertorio 73812/19730 del 20.11.2018;**

**4. TRASCRIZIONE del 05.03.2021 - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', Registro Particolare 5995 Registro Generale 8206, Pubblico ufficiale LAUDISIO RAFFAELE Repertorio 72225 del 13.10.2017**

Unità negoziale n. 1

- **Immobile n. 1:** Comune di Striano (NA), Catasto Fabbricati, Foglio 5 Particella 973, natura D/7 - fabbricati costruiti per esigenze industriali, indirizzo via Sarno n. 139, piano terra e piano primo.

A favore di:

- [REDACTED],  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/9;
- [REDACTED],  
[REDACTED], Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la  
quota di 3/9;
- [REDACTED],  
[REDACTED], Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 2/9;
- [REDACTED],  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 2/9.

Contro: [REDACTED],  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1.

"Con la presente si trascrive atto di accettazione tacita di eredità in morte del sig. [REDACTED]  
[REDACTED] da parte della moglie [REDACTED]  
[REDACTED] nascente da atto di vendita ai rogiti del notaio Laudisio Raffaele da Sarno  
rep 72225 in data 13/10/2017 trascritto in data 16/10/2017. Titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità  
immobiliare in data 16/10/2017 ai nn. 33171 /25541 cui abbia si pieno riferimento. L'accettazione riguarda tutti i beni  
di compendio dell'eredità. Si esonera il Conservatore dei Registri Immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito".

**5. TRASCRIZIONE del 16.07.2021 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA, Registro Particolare 20471  
Registro Generale 27757, Pubblico ufficiale LAUDISIO RAFFAELE Repertorio 76666/21542 del  
13/07/2021**

Unità negoziale n. 1

- **Immobile n. 1:** Comune di Striano (NA), Catasto Fabbricati, Foglio 5 Particella 973, natura D/7 -  
fabbricati costruiti per esigenze industriali, indirizzo via Sarno n. 139, piano terra e piano primo.

A favore della, in qualità di acquirente, [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', **Per la quota di 2/9;**

Contro: [REDACTED]  
[REDACTED], Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', **Per la quota di 2/9.**

"L'opificio viene trasferito, per la quota in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio, accessione, pertinenza, dipendenza, diritto e servitù attive e passive. La società acquirente dichiara ed attesta di essere stata dal notaio edotta sulla circostanza che la vendita ha per oggetto quota indivisa di bene facente parte di una massa comune; vendita che, pertanto e secondo i più recenti orientamenti giurisprudenziali, va considerata come "obbligatoria" o "ad effetti differiti", nel senso che i relativi effetti traslativi si consolidano soltanto in un momento successivo alla conclusione del contratto, e cioè soltanto al verificarsi: - o dell'evento dell'effettiva attribuzione alla parte venditrice in sede divisionale della relativa consistenza immobiliare (c.d. "esito divisionale positivo"); - o di qualsiasi altro evento in virtù del quale lo stesso Pellegrino Massimo diventi titolare della restante quota indivisa pari ai sette noni (7/9) della consistenza immobiliare medesima; - o dell'evento dell'acquisizione, diretta od indiretta, da parte della società acquirente della restante quota indivisa pari ai sette noni (7/9) dell'immobile oggetto del contratto, dante causa i relativi titolari. vanno considerati definitivamente consolidatisi gli effetti traslativi del contratto in favore della società ██████████ riepilogando e con riferimento a quanto innanzi illustrato: - o in virtù del relativo esito divisionale (positivo), e cioè dell'attribuzione a favore del signor Pellegrino Massimo della consistenza immobiliare in oggetto; - o in virtù di qualsiasi altro evento dal quale scaturisca la titolarità per il signor Pellegrino Massimo della restante quota indivisa pari ai sette noni (7/9) della consistenza immobiliare medesima; - e/o in virtù dell'acquisizione, in maniera diretta od indiretta da parte della società "██████████" della titolarità della restante quota indivisa pari a sette noni (7/9) dell'opificio in oggetto, danti causa i suddetti ██████████ e/o eventuali aventi causa dagli stessi. La parte venditrice si obbliga genericamente ad ottenere l'assegnazione in titolarità esclusiva della consistenza immobiliare oggetto dell'atto; e si obbliga, altresì, ad addivenire con la società acquirente ad atto di constatazione del consolidamento degli effetti giuridici del trasferimento, rappresentata dal favorevole esito divisionale o da qualsiasi altro e relativo evento favorevole".

**6. ISCRIZIONE del 07.10.2021 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Registro Particolare 3948 Registro Generale 38879, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 1051 del 23/07/2021.**

Unità negoziale n. 1

- **Immobile n. 1:** Comune di Striano (NA), Catasto Fabbricati, Foglio 5 Particella 973, natura D/7 - fabbricati costruiti per esigenze industriali, indirizzo via Sarno n. 139, piano terra e piano primo.

A favore:

- **MPS CAPITAL SERVICES S.P.A.**, Sede FIRENZE (FI), Codice fiscale 00816350482, Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 9/9;

- CASSA DEPOSITI E PRESTITI S.P.A. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 8019923058, Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 9/9;

Contro:

- [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/9;
- [REDACTED]  
[REDACTED], Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 3/9;
- [REDACTED]  
[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 2/9;
- [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 2/9.

**7. TRASCRIZIONE del 21.06. 2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Registro Particolare 19038 Registro Generale 23961, Pubblico ufficiale UNEP NOCERA INFERIORE Repertorio 1167 del 30/04/2022.**

Unità negoziale n. 1

- **Immobile n. 1:** Comune di Striano (NA), Catasto Fabbricati, Foglio 5 Particella 973, natura D/7 - fabbricati costruiti per esigenze industriali, indirizzo via Sarno n. 139, piano terra e piano primo.

A favore:

- **MPS CAPITAL SERVICES S.P.A.**, Sede FIRENZE (FI), Codice fiscale 00816350482, Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 9/9;
- CASSA DEPOSITI E PRESTITI S.P.A. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 8019923058, Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 9/9;

Contro:

- [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/9;
- [REDACTED]  
[REDACTED], Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 3/9;

- [REDACTED], Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 2/9;
- [REDACTED],  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 2/9.

▪ **Variazioni catastali registrate**

L'attuale consistenza immobiliare, **dalla data di costituzione, 21.07.1997, ad oggi** è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Striano (NA) al **Fg. 5 P.IIa 973, alla via Sarno n. 139, Piano T-1, ctg. D7**, in ditta a [REDACTED], per l'intera proprietà.

**Mappali Terreni Correlati: Foglio 5 - Particella 973.**

*Si riportano di seguito le seguenti variazioni intervenute, così come determinate dalle visure catastali (ALL. 2):*

- ✓ Unità immobiliare dal 18.02.2016, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Striano (NA) al Fg. 5 P.IIa 973, alla via Sarno n. 139, Piano T-1, ctg. D7, Rendita € 15.287,12, Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/02/2016 Pratica n.NA0073854 in atti dal 18/02/2016;
- ✓ Unità immobiliare dal **21.04.1999**, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Striano (NA) al Fg. 5 P.IIa 973, alla via Sarno n. 139, Piano T-1, ctg. D7, Rendita € 15.287,12, Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/04/1999 in atti dal 10/09/1999 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO (n.8798.3/1999);
- ✓ Unità immobiliare dal **21/04/1999** in Catasto Fabbricati del Comune di Striano (NA) al Fg. 5 P.IIa 973, alla via Sarno n. 139, Piano T-1, ctg. D7, Rendita L. 2.410.000, Dati derivanti da: RETTIFICA DI ERRORI del 21/04/1999 in atti dal 14/05/1999 PER ERRATA ACQUISIZIONE DEL CLASSAMENTO (n.8798.2/1999);
- ✓ Unità immobiliare dal **21/04/1999** in Catasto Fabbricati del Comune di Striano (NA) al Fg. 5 P.IIa 973, alla via Sarno n. 139, Piano T-1, ctg. D7, Rendita L. 2.410.000, Dati derivanti da: VARIAZIONE del 21/04/1999 in atti dal 21/04/1999 ERRATA RAPPRES. GRAFICA (n. 8798.1/1999);
- ✓ Unità immobiliare dal **21/07/1997** in Catasto Fabbricati del Comune di Striano (NA) al Fg. 5 P.IIa 973, alla via Sarno n. 139, Piano T-1, Dati derivanti da: VARIAZIONE del 21/07/1997 in atti dal 10/10/1997 CLASSAMENTO ANNULLATO IN QUANTO INCONGRUENTE (n. 10549.1/1997)
- ✓ Unità immobiliare dal 21/07/1997 in Catasto Fabbricati del Comune di Striano (NA) al Fg. 5 P.IIa 973, alla via Sarno n. 139, Piano T-1, ctg. D1, Rendita L. 10.760.000 Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 21/07/1997 in atti dal 22/07/1997 (n.10549.1/1997)



- ✓ **Numero di mappa soppresso dal 14/09/2012**, Comune di STRIANO, Catasto Terreni Foglio 5 Plla 111, **SOPPRESSO**, Dati derivanti da: TIPO MAPPALE del 09/07/1997 Pratica n. NAO489390 in atti dal 14/09/2012 T
- ✓ M 373480/97 IST. AVF.255371/12 (n. 51.1/2012);  
La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 5 Particella 110; Foglio 5 Particella 213; Foglio 5 Particella 973;
- ✓ **Situazione dell'unità immobiliare dal 24/11/2011**, Comune di STRIANO, Catasto Terreni Foglio 5 Plla 111, FU D'ACCERT, Are 7 ca. 30, Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/11/2011 Pratica n. NAO978843 in atti dal 24/11/2011 (n. 6071.1/2011);
- ✓ **Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto** meccanografico, Comune di STRIANO, Catasto Terreni Foglio 5 Plla 111, SEMIN IRRIG Classe 2 Are 7 Ca.30, Reddito Dominicale di Euro 19,42 Reddito Agrario di € 7,54,  
Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/06/1972 (antecedente all'impianto meccanografico): PELLEGRINO Biagio nato a STRIANO (NA) il 23/05/1942, Proprieta' 1000/1000 fino al 09/07/1997, Dati derivanti da: Atto del 26/06/1972 Pubblico ufficiale JANNATTI Repertorio n. 4801 - UR Sede TORRE ANNUNZIATA (NA) Registrazione n. 1006 registrato in data 08/07/1972 - Voltura n. 8905.1/72 in atti dal 30/01/1986  
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico: [REDACTED], Da verificare fino al 26/06/1972
- ✓ **Numero di mappa soppresso dal 14/09/2012**, Comune di STRIANO, Catasto Terreni Foglio 5 Pla 213, **SOPPRESSO**, Dati derivanti da: TIPO MAPPALE del 09/07/1997 Pratica n. NAO489390 in atti dal 14/09/2012 TM 373480/97 IST. AVF.255371/12 (n. 51.1/2012);  
La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 5 Particella 110; Foglio 5 Particella 111; Foglio 5 Particella 973;
- ✓ **Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**, Comune di STRIANO, Catasto Terreni Foglio 5, Plla 213, SEMIN IRRIG, Are 2 Ca.48, Reddito Dominicale di Euro 6,60 Reddito Agrario di € 2,56;  
Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/06/1972 (antecedente all'impianto meccanografico): [REDACTED] (1) Proprietà 1000/1000 fino al 09/07/1997, Dati derivanti da: Atto del 26/06/1972 Pubblico ufficiale JANNITTI MG Sede TERZIGNO (NA) Repertorio n. 999999 registrato in data - COMPRAVENDITA - ISTANZA 207403 Voltura n. 8905.1/1972 - Pratica n. NAO207684 in atti dal 04/04/2012;





*Sovrapposizione mappe*



*Individuazione immobile - ortofoto "Google Maps"*

Come si evince dal raffronto tra le suddette planimetrie, il fabbricato risulta univocamente individuato.

I dati contenuti nel pignoramento identificano l'immobile in oggetto e ne consentono l'univoca identificazione.

Sulla scorta delle indagini eseguite presso la banca dati del Catasto, il bene pignorato nel presente procedimento risulta identificato catastalmente come di seguito indicato (ALL. 2):

Catasto	Foglio	Par.	Cat.	Rendita (€)
Fabbricati	5	973	D/7	15.287,12

**I dati identificativi riportati nel pignoramento e nelle trascrizioni sono corrispondenti a quelli attuali.**

**Il complesso immobiliare, allo stato attuale, risulta conforme alla planimetria catastale (ultima planimetria in atti), del 06.01.1991, a meno dell'archivio che non risulta indicato in pianta.**

Avendo rilevato che detto ambiente risulta assentito con Concessione edilizia in Sanatoria (Legge 47/85) n.755 del 05.07.1996, **si ritiene doveroso provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale;**

**I costi per detta variazione, comprensivi dei tributi catastali, si stimano in € 600,00.**

#### **QUESITO 6 – Conformità della descrizione del bene contenuta nel pignoramento**

*accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

*Per quanto sopra ordinato: 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 dati 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).*

*Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in 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:*

*a) Atto anteriore al ventennio avente 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 d'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.*

*b) Atto anteriore al ventennio avente 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 d'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.).*

*c) 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 di 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 contenziosi in atto).*

*d) 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.*

*e) 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.*

*f) 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.*

I dati contenuti nel pignoramento identificano correttamente l'immobile e ne consentono l'univoca identificazione, al quesito 4, della presente relazione, si è provveduto a ricostruire tutte le variazioni catastali intervenute, appurando una coerenza con quanto contenuto negli atti notarili e nei documenti reperiti.

Nel caso in oggetto il bene è stato ereditato dagli esecutati dal rispettivo marito e padre [REDACTED]

[REDACTED] Registro generale 37099, Registro Particolare 28246.

L'opificio era pervenuto al suddetto [REDACTED] per averlo realizzato sull'appezzamento di terreno della superficie catastale di are 25 e centiare 12, individuato in Catasto Terreni al fol.5, con i mappali n.110, di are 7,51, n.111, di are 7,30, n.213, di are 2,48 e n.361, di are 7,83, e pervenutogli per donazione dalla madre [REDACTED], con atto per il Notaio Maria Grazia Iannitti del 26 giugno 1972, registrato a Torre Annunziata l'8 luglio 1972 e trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 15 luglio 1972 (ALL 5).

Si precisa che l'attuale particella terreni correlata all'opificio, oggetto della presente procedura, fg. 5 p.lla 973, deriva da TIPO MAPPALE del 09/07/1997, con cui sono stati soppressi i mappali n.110, n.111 e n. 213 (come ricostruito al quesito 4 - Variazioni catastali registrate)

#### Comproprietà del bene pignorato

Il bene oggetto di pignoramento, quale proprietà indivisa, risulta di proprietà degli esecutati, per la quota complessiva di 1/1: [REDACTED], per una quota pari a tre noni (3/9), a [REDACTED] per una quota pari a due noni (2/9) per ciascuno, in forza della successione del 11.10.2017, [REDACTED].

Si è provveduto in ogni caso ad accertare il regime patrimoniale dei debitori come da documentazione allegata alla presente relazione (ALL 3).

Come già evidenziato al quesito 4, con atto per notaio *Laudisio Raffaele* (ALL 5), Repertorio 76666/21542 del 13.07.2021, data anteriore alla trascrizione del pignoramento (21.06. 2022) trascritto 16.07.2021, Registro Particolare 20471 Registro Generale 27757, [REDACTED], vendeva "ad effetti differiti", la propria quota, di 2/9, dell'opificio in oggetto de alla [REDACTED] Sede SARNO (SA).

"L'opificio viene trasferito, per la quota in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio, accessione, pertinenza, dipendenza, diritto e servitù attive e passive. La società acquirente dichiara ed attesta di

*essere stata dal notaio edotta sulla circostanza che la vendita ha per oggetto quota indivisa di bene facente parte di una massa comune; vendita che, pertanto e secondo i più recenti orientamenti giurisprudenziali, va considerata come "obbligatoria" o "ad effetti differiti", nel senso che i relativi effetti traslativi si consolidano soltanto in un momento successivo alla conclusione del contratto, e cioè soltanto al verificarsi: - o dell'evento dell'effettiva attribuzione alla parte venditrice in sede divisionale della relativa consistenza immobiliare (c.d. "esito divisionale positivo"); - o di qualsiasi altro evento in virtù del quale lo stesso ██████████ diventi titolare della restante quota indivisa pari ai sette noni (7/9) della consistenza immobiliare medesima; - o dell'evento dell'acquisizione, diretta od indiretta, da parte della società acquirente della restante quota indivisa pari ai sette noni (7/9) dell'immobile oggetto del contratto, dante causa i relativi titolari. vanno considerati definitivamente consolidatisi gli effetti traslativi del contratto in favore della società ██████████ riepilogando e con riferimento a quanto innanzi illustrato: - o in virtù del relativo esito divisionale (positivo), e cioè dell'attribuzione a favore del signor Pellegrino Massimo della consistenza immobiliare in oggetto; - o in virtù di qualsiasi altro evento dal quale scaturisca la titolarità per il signor ██████████ della restante quota indivisa pari ai sette noni (7/9) della consistenza immobiliare medesima; - e/o in virtù dell'acquisizione, in maniera diretta od indiretta da parte della società "GIMAL s.r.l." della titolarità della restante quota indivisa pari a sette noni (7/9) dell'opificio in oggetto, danti causa i suddetti ██████████ e/o eventuali aventi causa dagli stessi. La parte venditrice si obbliga genericamente ad ottenere l'assegnazione in titolarità esclusiva della consistenza immobiliare oggetto dell'atto; e si obbliga, altresì, ad addivenire con la società acquirente ad atto di constatazione del consolidamento degli effetti giuridici del trasferimento, rappresentata dal favorevole esito divisionale o da qualsiasi altro e relativo evento favorevole".*

## **QUESITO 7 – Verifica di corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza**

*verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti. Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili*

*anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito.*

Come dettagliato al quesito precedente, l'immobile è giunto ai debitori per **successione** da [REDACTED], che, a sua volta, lo realizzava **sull'appezzamento di terreno oggi p.lla 973**.

Dalla comparazione tra quanto contenuto nei suddetti documenti, gli atti successivi di vendita (a condizione sospensiva o ad effetti differiti), dall'ultima planimetria catastale in atti del 21.04.1999 e da quella precedente del 01.07.1997 (ALL 2) e lo stato dei luoghi rilevato **sussiste un'univoca corrispondenza**.

Nonostante l'opificio risulti contiguo ad altro stabilimento industriale (p.lla 974 - [REDACTED]) così come rappresentato al quesito 2, **questo non deborda su porzioni aliene non pignorate**, infatti i confini reali coincidono con i confini catastali, così come evidenziato graficamente al quesito 5 - *Sovrapposizione mappe*.

#### **QUESITO 8 – Individuazione di porzioni aliene e/o non pignorate**

*Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

Per l'immobile afferente la presente procedura si è accertato che l'identificativo catastale non include porzioni aliene o non pignorate.

#### **QUESITO 9 – Precisazioni circa la consistenza originaria**

*Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento. Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.*

*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 (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; 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 3).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "differmità 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 differmità 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.lla 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 autonoma 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.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; 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;

- nell'ipotesi di "differmità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (differmità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato 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 (rinviando 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.lla 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.

L'immobile staggito, come indicato ai quesiti precedenti, non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria poi frazionata.

Il diritto reale, indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza della denuncia di successione, registrata a Pagani al n.1113, vol.9990/2017, trascritta il 15.11.2017, Registro generale 37099, Registro Particolare 28246. (si rimanda ai quesiti n.4 e n.6 della presente relazione)

Non si rilevano difformità fra dati catastali identificativi dell'immobile e quello indicato nell'atto di pignoramento.

### **QUESITO 10 – Previsione dello strumento urbanistico comunale**

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il complesso industriale ricade nella zona sistema produttivo TD1 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI PROSSIMITA' DEL FIUME SARNO del Piano Urbanistico Comunale approvato con D.C.C. n. 30/2022 del 18.10.2022



Stralcio Quadro della zonizzazione comunale (ZTO) - QPS.2

Stando a quanto indicato nella Norme Tecniche di Attuazione, all'art. 24:

1) Tali zone comprendono aree a destinazione industriale, artigianale e commerciale esistenti isolate in prossimità del fiume Sarno per lo più situate in zona P2 del PSAI.

2) Per tali aree il piano si attua per intervento edilizio diretto e **sono ammessi, esclusivamente sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria**

Per le aree individuate in tali zone sulle tavole di zonizzazione come produttive esistenti; l'area a loro riferita è quella di diritto esistente all'atto dell'adozione del PUC, ossia quella legittima o legittimata (condono) e non quella cartografata. Per ogni intervento previsto si fa espressamente riferimento al titolo legittimante ciò che non è incluso in esso fa riferimento all'artt.37 - 40 del DPR 380/2001 e s mi, e la destinazione urbanistica dell'area è quella dell'area agricola più prossima;

3) Per interventi diversi da quelli riportati al comma 2 dovrà essere acquisito il preventivo parere dell'autorità competente Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale (ex AdB Campania Centrale) al quale si fa espressamente riferimento per queste aree.

4) In caso emergano, da specifici studi valutati dai competenti Uffici comunali, con l'eventuale supporto dell'ASL, dell'ARPAC e del Vigili del Fuoco, incompatibilità sotto il profilo diretto o indiretto del rumore, degli inquinamenti, del traffico, rispetto al contesto urbano, è obbligatorio un progetto di adeguamento da presentare entro sei mesi dalla comunicazione dell'incompatibilità. In mancanza, non risulta confermabile l'utilizzazione in atto e gli immobili saranno equiparati a sedi produttive dismesse, disciplinate dal successivo comma.

5) In caso di cessazione dell'attività produttiva in atto, o eventuale delocalizzazione della stessa, gli immobili (legittimamente realizzati) e le relative aree di sedime potranno, su delibera del Consiglio Comunale: essere acquisiti dal Comune, anche mediante esproprio, e destinati a spazi e/o attrezzature pubbliche e di uso pubblico; essere convertiti prevalentemente in impianti per attività private di interesse ed uso pubblico, ricreative o sportive, previa stipula di apposita convenzione con il Comune.

6) L'Amministrazione Comunale, ai fini della razionalizzazione e del ridisegno di queste aree, potrà in qualsiasi momento procedere alla formazione di un piano di riqualificazione delle aree nel rispetto delle indicazioni prima fornite. Nel caso di adozione del piano di riqualificazione si esclude la possibilità di procedere attraverso interventi diretti, a meno degli ordinari interventi di ristrutturazione.

7) Usi previsti:

#### Attività commerciali (C)

- C1 piccole strutture di vendita o esercizi di vicinato (fino a 150 mq)
- C2 medie strutture inferiori (da 150 a 1500 mq)
- C3 medie strutture superiori (da 1500 a 2500 mq) anche in forma di piccoli centri commerciali;

#### Attività artigianali (AR)

- AR1 attività artigianali, secondo le definizioni di legge (numero addetti non superiore a 15)

- AR2 stoccaggio e ricovero dei materiali
- AR3 vendita al dettaglio dei prodotti lavorati nell'azienda
- AR4 fabbricati ed aree per l'esposizione e la vendita di merci ingombranti (mobili, autoveicoli, ecc.)
- AR5 uffici amministrativi connessi alle attività produttive
- AR6 depositi a cielo aperto, sia spazi destinati a deposito di materiale e manufatti (edilizi, ferrosi, ecc.), sia quelli destinati ad esposizioni di merci con o senza vendita (es. autoveicoli nuovi o usati, roulotte, ecc.), sono compresi i fabbricati di servizio (uffici, guardiole, servizi igienici, ecc.);

#### Attività artigianali di servizio (ARS)

- ARS1 attività artigianali destinate non alla produzione specifica di merci, ma al servizio di persone, famiglie ed imprese, compreso l'artigianato di servizio agli automobilisti (gommisti, carrozzieri, meccanici, elettrauti, e similari)
- ARS2 laboratori di servizio quali lavanderie, laboratori fotografici, gastronomie, oreficerie e simili
- ARS3 uffici amministrativi connessi alle attività produttive
- ARS4 spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori e gli spazi tecnici
- ARS5 residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di mq 150 SLP;

#### Attività produttive (P)

- P1 Artigianato produttivo e industria secondo le definizioni di legge (numero addetti superiore a 15), compreso aree per, lo stoccaggio e ricovero dei materiali, vendita al dettaglio dei prodotti lavorati in azienda, fabbricati per l'esposizione dei prodotti, uffici amministrativi connessi alle attività produttive. Nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività industriali, è compresa la residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di mq 150 SLP

#### Mobilità e funzioni per la logistica (ML)

- ML2 autostazioni ed autorimesse
- ML3 parcheggi a raso non pertinenziali, spazi di manovra e piazzali

#### **Non sono consentite modifiche di destinazione da usi diversi ad uso residenziale**

Risulta doveroso segnalare che la zona, in cui è sito l'opificio, ricade nel Parco Regionale del fiume Sarno ed è inoltre sottoposta ai **seguenti vincoli**:

- ✓ Fascia di rispetto fluviale, del fiume Sarno, di 50 mt – L.R. 14/82;
- ✓ Distanza di prima approssimazione (d.p.a.) degli elettrodotti;

## **QUESITO 11 – Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene**

*indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, provveda alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

*A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:*

- *determinare la data di edificazione 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. *artt. 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 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);*
- *verificare che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa, sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003).*

*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 di 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.*

L'immobile in oggetto risulta realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi (ALL 7), reperti presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Striano:

1. Licenza Edilizia n.03/73;
2. Licenza Edilizia n.12/90 del 02/03/1990;
3. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 755 del 05.07.1996, prot. 5112 (Legge 47/85);
4. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 101 del 07.04.2005, prot. 2759 (Legge 724/94);

▪ **Conformità urbanistica degli immobili**

Dal raffronto tra i suddetti titoli abilitativi e tra questi e lo stato di fatto **rilevato emerge la conformità della costruzione alle autorizzazioni amministrative.**

▪ **Dichiarazione di agibilità**

Durante l'accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Striano, **reperivamo il Certificato di Agibilità**, rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica il **08.10.2012, prot. 9442**, in seguito alla richiesta presentata dal sig. [REDACTED], il 28.09.2012, prot. 9189.

**QUESITO 12 – Attestato prestazione energetica**

*Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d.l. 23.12.2013 n. 145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).*

Si rinviene attestato di prestazione energetica dell'immobile (APE), questo risulta allegato all'atto di compravendita per notaio Raffaele Laudisio, Repertorio 76666/ 21542 del 13/07/2021 (ALL.5).

Dal suddetto attestato, a firma del [REDACTED], presentato alla Regione Campania l'13.07.2021 con n. progressivo AENGR – 52520, si evince che l'immobile **appartiene alla classe energetica G.**

### **QUESITO 13 – Formazione dei lotti**

*Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Vista la natura dell'immobile, le caratteristiche legali e tecniche dell'immobile oggetto di procedura quali:

- Unica particella catastale;
- Conformazione dell'unità immobiliare;
- Piano Urbanistico Comunale

si stabilisce la formazione di un unico lotto (LOTTO UNICO) così identificato:

<b>LOTTO UNICO - Opificio industriale</b>				
<b>Catasto</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Categoria</b>	<b>Rendita (€)</b>
Fabbricati	5	973	D/7	15.287,12

### **QUESITO 14 – Possibilità di divisione del bene**

*dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*

Il bene in oggetto risulta pignorato per l'intero e si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto, così come indicato al quesito 13.

### **QUESITO 15 – Stato di possesso del bene**

*accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

L'immobile risulta allo stato occupato dalla [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], giusto contratto di locazione (ALL 8), registrato all'Agenzia dell'Entrate – ufficio territoriale di Pagani, [REDACTED]  
[REDACTED]

Il contratto risulta sottoscritto dalla suddetta società [REDACTED], uno dei debitori esecutati (per la quota di proprietà paria a 2/9); in premessa al contratto si legge: il locatore [REDACTED] [REDACTED] – quale comproprietario del bene unitamente alla madre ed ai fratelli - ha la libera e piena disponibilità dell'immobile in oggetto riportato in Catasto al fg.5 p.lla 973

**Questo risulta sottoscritto in data anteriore al pignoramento, quest'ultimo risulta trascritto il 21.06. 2022.**

Stando a detto contratto, **la locazione ha una durata di anni sei, con tacito rinnovo alla scadenza per ulteriori anni sei, con inizio dal 03.08.2018.**

Il prezzo di locazione, come indicato nel contratto è stabilito per ogni annualità in € 18.000,00 (12 rate mensili di € 1.500,00).

### **QUESITO 16 – Assegnazione della casa coniugale**

*ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

Trattasi di opificio industriale, si veda quesito 15 della presente relazione.

### **QUESITO 17 – Vincoli gravanti sul bene**

*Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare, provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Non esistono sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

Non trattasi di condominio costituito.

### **QUESITO 18 – Domande giudiziali, provvedimenti giudiziari e diritti demaniali**

*rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziari (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore precedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare 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 ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, né tantomeno si è rilevata l'esistenza di diritti demaniali. Inoltre l'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

Il diritto, su detto beni, vantato dagli esecutati è di piena proprietà, così come indicato al quesito 6.

### **QUESITO 19 – Stima del bene**

*determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando 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 (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

### Criterio di stima

Il più probabile valore commerciale di ogni singolo immobile è valutato considerando il valore dello stesso in una libera contrattazione di compravendita e consiste nella composizione di un certo numero di "classi di valori" ottenuti da beni simili, cui corrisponde una scala di prezzi di mercato noti, e nella successiva verifica dell'appartenenza del valore dell'immobile da stimare a una di queste classi, o almeno a una classe cui il bene possa avvicinarsi in modo più attendibile. Si tratta da ciò di formulare un giudizio di equivalenza, che scaturisce dal confronto con una serie di beni analoghi e di prezzi noti.

Il procedimento adottato sarà del tipo sintetico e si baserà sui parametri tecnici, quali l'estensione della superficie commerciale misurata in mq assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare, quest'ultimo derivante dalla consultazione di pubblicazioni d'intermediazione a carattere nazionale e pubblicazioni O.M.I.

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche e intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale che è pari alla Superficie Lorda dell'immobile (*somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine*) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:

$$SC = SL + xi Ai$$

**Dove:** Superficie Lorda (SL) = S calpestabile + S muri interni + S muri esterni

Ai: Superfici degli accessori

xi: Coefficienti di ragguaglio

### **SUPERFICIE COMMERCIALE – Opificio industriale**

LOTTO	Catasto	Foglio	Par.	Cat.	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
UNICO	Fabbricati	5	973	D/7	1.960,00

### Determinazione del valore medio di mercato

*Gli immobili a destinazione industriale sono rappresentati da edifici la cui attività è destinata alla produzione o alla trasformazione di beni.*

*I fabbricati industriali si suddividono in: capannoni industriali, capannoni artigianali generici e fabbricati speciali;*

*Questi sono generalmente costituiti da:*

- *area pertinenziale (piazzale coperto e scoperto);*

- fabbricati adibiti ad uffici;
- deposito;
- capannoni;

*Appare pertanto evidente che i corpi di fabbrica, che compongono l'opificio, siano collegati tra loro da un rapporto funzionale al ciclo produttivo; in ragione di tale aspetto, nella stima dell'intero complesso industriale, gli immobili sono stati valutati come un unico corpo di fabbrica.*

a) Dati derivanti da agenzie immobiliari

La ricerca effettuata, in funzione della destinazione d'uso dell'immobile, sull'intero territorio del Comune di Striano **non ha prodotto dati rilevanti circa la compravendita di beni simili.** Infatti per Striano, comune della città metropolitana di Napoli, solamente meno dell'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città. In totale sono presenti in città 66 annunci immobiliari, di cui 64 in vendita e 2 in affitto, con un indice complessivo di 7 annunci per mille abitanti.

Al fine di delineare l'andamento del mercato si è provveduto, anche in questo caso con esito negativo, ad estendere la ricerca al contiguo Comune di Sarno, e precisamente all'area industriale di Via Ingegno (P.I.P. di Sarno) che dista dall'opificio in oggetto circa 1,5Km.

Dall'analisi di studi di settore (<https://borsinoimmobiliare.it/striano/via-sarno--137--80040-striano-na--italia/quotazioni-mq-immobiliari-indirizzo/1231/21083/>) si rileva che, per capannoni tipici, il valore unitario oscilla tra un minimo di 222 €/mq ad un massimo di 605 €/mq, per un valore medio unitario di 413 €/mq.

b) Quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio – OMI

Provincia: NAPOLI

Comune: Striano

Fascia/zona: Periferica/prima cintura intorno al centro

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.:o

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		
		Minimo	Medio	Massimo
Capannoni tipici	Normale	300,00	455,00	610,00

c) Dati derivanti da vendite forzate

La ricerca del valore medio di mercato effettuata consultando il sito *astegjudiziarie.it* non ha detto alcun esito, infatti non risultano bandite vendite per immobili aventi destinazione simile.

La ricerca, pertanto, è stata estesa al sito ministeriale delle Vendite Pubbliche, da cui risalivamo alla stima dell'immobile attiguo al bene oggetto della presente procedura [REDACTED] (ALL 10), avente caratteristiche costrittive simili e stessa destinazione catastale (D/7), il valore unitario per detto immobile è pari a 318,00 €/mq.

Sulla scorta delle ricerche effettuate e dai dati emersi si **ritiene ragionevole applicare, al fine della determinazione del prezzo medio unitario, un valore medio di mercato pari a 400 €/mq**, prossimo al valore medio unitario desunto dagli studi di settore e da quanto indicato dell'Agenzia del Territorio – OMI.

Detto valore risulta, inoltre, congruo al valore medio unitario applicato alla vendita forza (come sopra indicata), considerato che nella prassi il valore delle vendite forzate risulta inferiore a quello venale di circa il 15%/20%.

Calcolo valore di Mercato

Moltiplicando il valore unitario medio di mercato, per la superficie commerciale, precedentemente calcolata, si ottiene il valore dell'immobile in questione, come esplicitato dalla seguente formula:

$$V = Vmu \times Ci \times Sc$$

Dove: *Vmu*: valore medio a mq

*Ci*: coefficienti di merito o correttivi

*Sc*: superficie commerciale

Determinazione del coefficiente di merito

Nel caso in esame, avendo preso in riferimento il valore medio unitario indicato dall'OMI, in cui sono già insite le valutazioni circa gli aspetti posizionali estrinseci, si ritiene opportuno applicare un coefficiente che tenga conto esclusivamente dello stato di conservazione degli immobili. **Detto valore si assume pari a 0,90.**

Pertanto avremo un Valore Medio di mercato pari a:

VALORE MEDIO DI MERCATO			
Valore Medio di Mercato Unitario (€ /mq)	Superficie Commerciale (mq)	Coefficiente Correttivo	Valore Medio Di Mercato (€)
400,00	1.960,00	0,90	706.000,00 (c.t.)

Il valore sopra determinato sarà ulteriormente adeguato sulla scorta dei seguenti elementi, così come rappresentato nel corpo della relazione:

Elemento che influenza la valutazione	Entità della correzione
Aggiornamento planimetria catastale <sup>(1)</sup>	€ 600,00.
Assenza di garanzia per i vizi occulti del bene staggito <sup>(2)</sup>	€ 70.600,00
<b>Totale importo da scorporare</b>	<b>€ 71.200,00</b>

(1) Si veda quesito 5;

(2) Si veda quesito 11;

(3) *Pe gli aspetti emersi, come riportate in relazione, si ritiene congruo applicare un ulteriore abbattimento nell'ordine del 10% del valore medio stimato.*

Sulla base dei conteggi eseguiti e dalle considerazioni sopra esposte, si esprime pertanto il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto della procedura esecutiva **N. 82/2022** pari a:

**Valore di Mercato Totale = 706.000,00 - 71.200,00 = € 635.000,00 (c.t.)**

### **QUESITO 20 – Inadeguatezza canone di locazione**

*Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.*

Come indicato al quesito 15, l'immobile risulta allo stato locato alla [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] giusto contratto di locazione  
registrato (ALL 8) all'Agenzia dell'Entrate – ufficio territoriale di Pagani, [REDACTED]  
[REDACTED]

Il contratto risulta sottoscritto dalla suddetta società [REDACTED] uno dei debitori  
esecutati (per la quota di proprietà paria a 2/9); in premessa al contratto si legge: il locatore [REDACTED] –

quale comproprietario del bene unitamente alla madre ed ai fratelli - ha la libera e piena disponibilità dell'immobile in oggetto riportato in Catasto al fg.5 p.lla 973

**Il suddetto contratto risulta sottoscritto in data anteriore al pignoramento, trascritto il 21.06. 2022.**

Stando a detto contratto, **la locazione ha una durata di anni sei, con tacito rinnovo alla scadenza per ulteriori anni sei, con inizio dal 03.08.2018.**

**Il prezzo di locazione, come indicato nel contratto è stabilito per ogni annualità in € 18.000,00 (12 rate mensili di € 1.500,00).**

Pertanto, appurato che l'immobile risulta occupato da soggetti terzi con contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento, considerato che dalle indagini effettuate non risultano precedenti locazioni, si **procede alla determinazione del canone di locazione**, al fine di verificare se il prezzo convenuto (pari ad € 1.500,00 mensili) sia inferiore di un terzo al giusto prezzo.

a) Dati derivanti da agenzie immobiliari

Da un'indagine preliminare, estesa anche alla vicinissima zona industriale di Sarno, non si riscontra l'esistenza di un *mercato locativo*, per beni con caratteristiche simili.

Dall'analisi di studi di settore (<https://borsinoimmobiliare.it/striano/via-sarno--137--80040-striano-na--italia/quotazioni-mq-immobiliari-indirizzo/1231/21083/>) si rileva che, *per capannoni tipici*, il valore unitario di locazione oscilla tra un minimo di 0,72 €/mq ad un massimo di 1,94 €/mq, per un valore medio di 1,33 €/mq.

b) Quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio – OMI

Tipologia	Stato conservativo	Valore di locazione (€/mq)		
		Minimo	Medio	Massimo
Capannoni tipici	Normale	1,60	2,45	3,30

Vista la netta discrepanza tra i dati desunti dal *libero mercato* e quelli forniti dall'agenzia del territorio – OMI, si ritiene ragionevole, applicare, al fine della determinazione del prezzo medio unitario, un valore locativo unitario medio mensile pari a 1,50 €/mq, prossimo sia al valore medio unitario desunto dagli studi di settore sia al valore minimo indicato dell'Agenzia del Territorio – OMI.

Valore locativo (mensile) di mercato			
Valore Medio Unitario (€ /mq x mese)	Superficie Commerciale* (mq)	Coefficiente Correttivo**	Valore locativo Mensile (€ x mese)
1,50	1.960,00	0,90	<b>2.600,00 (c.t.)</b>

\*determinata come indicato al quesito 3.

\*\*determinato come indicato al quesito 20.

Per un valore locativo medio annuo pari a € 31.200,00

Per la verifica della congruità del canone di locazione praticato, di cui all'art. 2923 c.c., canone praticato non inferiore di un terzo al canone locativo calcolato, si applica quindi la seguente disequazione:

**canone praticato >66,66% canone locativo determinato**

sostituendo i valori come sopra calcolati avremo:

$$1.500,00 \text{ €} < 66,66\% (2.600,00)$$

Appare pertanto evidente l'**inadeguatezza del canone praticato**.

### Conclusioni

La scrivente Esperta, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico affidatole dall'Ill.mo Giudice

Alla presente sono allegati i documenti elencanti all'indice.

Nocera Superiore 03 gennaio 2024

L'Esperto stimatore  
arch. Luana Mattiello