TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N.R. 50/2020

– C.F.: 0.

GIUDICE: DOTT.SSA ROSA AMATO

CURATORI: PROF. AVV. BRUNO MEOLI
DOTT.SSA ALESSANDRA FORLANI

NOTA INTEGRATIVA ALLA RELAZIONE DI STIMA DEL PADIGLIONE COMMERCIALE AL FOGLIO 17 PARTICELLE 1420 E 1503 SITO NEL COMUNE DI MERCATO SAN SEVERINO (SA) – LOTTO N. 9

Nocera Inferiore, 09/11/2026

Il Professionista Incaricato

*Ing. Marco **Annunziata** Di Lauro*

1) NOTA INTEGRATIVA

A seguito di ulteriori verifiche eseguite sui luoghi in merito all'accesso carrabile alla porzione di area identificata al foglio 17, particella 1420, il sottoscritto Ing. Marco **Annunziata** Di Lauro (già Ing. Marco Annunziata), codice fiscale: NNNMRC82C11G230N, nominato stimatore dei beni immobili di proprietà della società fallita , r.l. in liquidazione, codice fiscale: C

dichiara quanto segue:

sul bene oggetto di stima, identificato al foglio 17, particella 1420, non sono state riscontrate, né dal punto di vista urbanistico né da quello catastale, servitù di passaggio trascritte. Ciononostante, dalle verifiche eseguite sui luoghi risulta esservi una servitù "apparente" (servitù per destinazione del padre di famiglia, art. 1062 c.c.), in quanto il cancello posto sul lato est del padiglione commerciale consente l'accesso carrabile sia al padiglione stesso sia alla particella adiacente, identificata al foglio 17, particella 1520. Tale circostanza risulta confermata dalla presenza di un'unica pavimentazione che insiste su entrambe le particelle e dalla mancanza di qualsiasi divisione "di confine" tra le stesse.

Le suddette circostanze e le foto dello stato dei luoghi indicherebbero che l'unico cancello carrabile posto sul lato est del padiglione commerciale, identificato al foglio 17, particella 1420, dava accesso sia al padiglione stesso sia alla particella confinante, identificata al foglio 17, particella 1520.

Si precisa che la particella 1520 è accessibile anche da un altro cancello carrabile, posto sul lato sud-est della stessa particella e prospiciente via Michele Prisco. Tuttavia, la presenza di un dislivello di circa un metro consente l'accesso carrabile soltanto a una porzione limitata della suddetta particella.

Si evidenzia, inoltre, che al piano interrato della particella 1420, sulla quale insiste il padiglione commerciale oggetto di stima, si riscontra una situazione di promiscuità tra le due proprietà confinanti: alcuni locali, realizzati in assenza di qualsiasi titolo edilizio, risultano edificati non soltanto al di sotto della particella

1420, ma anche al di sotto della particella confinante identificata al foglio 17, particella 1520, senza una netta separazione fisica e funzionale tra le due proprietà. Tale circostanza conferma l'originaria utilizzazione unitaria delle due aree e dovrà essere tenuta in debita considerazione ai fini della definizione dei confini e dei rapporti tra le due proprietà.

Si precisa, inoltre, che, allo stato attuale, le porzioni del fabbricato realizzate in assenza di titolo edilizio (tra le quali i suddetti locali al piano interrato) non risultano sanabili, in quanto non è possibile procedere al rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, per il mancato rispetto della cd. doppia conformità urbanistico-edilizia, come già attestato dal Comune di Mercato San Severino con attestazione del 28/07/2020 relativa all'istanza di permesso di costruire in sanatoria prot. n. 27293 del 26/10/2005 (rif. n. 268/2005), già richiamata nella relazione di stima (Cfr. Allegato n. 3).

Tali porzioni possono comunque essere oggetto di vendita giudiziale, ai sensi della normativa vigente: l'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e l'art. 40, comma 5, della L. n. 47/1985 escludono infatti la nullità per gli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario potrà presentare, entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento, domanda di permesso di costruire in sanatoria, ove ne ricorrano le condizioni (art. 46, comma 5, D.P.R. n. 380/2001), ovvero di condono edilizio, ove ricorrano i presupposti dell'art. 40, comma 6, L. n. 47/1985.

Nocera Inferiore, lì 09.11.2026

Il Professionista incaricato
*Ing. Marco **Annunziata** Di Lauro*