



**TRIBUNALE DI NOCERA
INFERIORE**
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 141/98 R.G.Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. P.Velleca

PROMOSSA DA

BNL S.p.A. ora Soc. APORTI S.r.L. e Altri

NEI CONFRONTI DI

Eredi ***Omissis*** e ***Omissis***

BENI PIGNORATI:

COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO – VIA ***Omissis*** - LOC. ***Omissis***

PIENA PROPRIETÀ PER INTERO DI:

P.Ila n. ***Omissis*** Foglio ***Omissis***

P.Ila n. ***Omissis***. Foglio ***Omissis*** sub 1/2

P.Ila n. ***Omissis*** Foglio ***Omissis***

RELAZIONE INTEGRATIVA

ESPERTO CTU
ARCH. Maria Grazia Agovino
Via San Valentino 76-84087 Sarno (SA) Tel.
e fax 0813207861
mariagrazia.agovino@architettisalernopec.it

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
PRIMA SEZIONE CIVILE –UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

P.E. n.141/98 R.G.E.
contro Eredi **Omissis** e **Omissis**

RELAZIONE INTEGRATIVA DELL'ESPERTO STIMATORE

inerente all'incarico ricevuto dall'Ill.mo G.E. Dott. P. Velleca e, in ottemperanza a quanto disposto con provvedimento reso dallo stesso in data 17 dicembre 2025.

Premessa

Al fine di rispondere a quanto richiesto, preliminarmente la sottoscritta in data 9 gennaio 2026 si è recata presso i luoghi di cui è causa, unitamente al custode giudiziario rag. Francesco Di Lieto nonché al precedente custode dei beni avv. Stanislao Giammarino, per effettuare una ricognizione dell'intera proprietà costituente il lotto n. 2 della perizia estimativa dalla scrivente redatta (depositata in data 08.11.2022).

Nello specifico occorre accertare quanto evidenziato nella documentazione prodotta e depositata in atti in data 27.10.2023 dal legale del sig. **Omissis** (erede dei debitori) avv. Tiziana Fierro, presente al sopralluogo del giorno 09.01.2026.

Tale documentazione rappresentava una "diffida" pervenuta agli eredi **Omissis** da parte del sig. **Omissis** (confinante con i beni in perizia) a supporto della quale veniva allegata la consulenza tecnica redatta dall'ing. **Omissis**. Al sopralluogo era presente altresì l'avv. Teodoro De Divitiis anch'egli procuratore costituito.

Il provvedimento del G.E. disponeva :

- *L'esperto stimatore prenda visione della documentazione depositata il 27.10.2023 proveniente da tale **Omissis** - confinante con i beni oggetto di pignoramento- secondo il quale:*
 - a) *una parte della p.lla **Omissis** (di proprietà dei debitori) sconfinerebbe per diversi mq nella p.lla **Omissis** (di proprietà di **Omissis**);*
 - b) *l'accesso presso il complesso edilizio oggetto del lotto avverrebbe illegittimamente attraverso la p.lla **Omissis** (di proprietà **Omissis**);*
- *in particolare, l'esperto stimatore precisi se le doglianze di cui al punto che precede sono fondate oppure no;*
- *precisa che, in caso affermativo, l'esperto stimatore dovrà redigere un'appendice integrativa della perizia di stima, nella quale dovrà essere indicata l'esistenza dello sconfinamento ed il bene dovrà essere messo in vendita con riduzione del 10% del valore indicato nella perizia, a compensazione del rischio di evizione parziale per l'eventuale aggiudicatario del lotto due.*

Descrizione

Il lotto due (2) della presente P.E. ha per oggetto i beni ubicati tutti nel Comune di Castel San Giorgio (SA), Via **Omissis** loc.tà **Omissis**, Foglio **Omissis** p.lle **Omissis** - **Omissis** (sub 1 e 2) e **Omissis** di proprietà della Sig.ra **Omissis** ora eredi **Omissis**.

Tali beni costituiscono, per la maggiore consistenza, l'attività di Ristorazione denominata "**Omissis**", per la restante parte adibiti ad abitazione dei sigg. **Omissis**, a cantina deposito, area di sedime e spazi pertinenziali destinati a parcheggio e a verde.

Le p.lle oggetto di doglianze da parte dell'attuale proprietario sig. **Omissis** sono contigue e confinanti con le p.lle **Omissis** e **Omissis** dei debitori esegutati, vale a dire le p.lle n. **Omissis**.

In fase di sopralluogo si è potuto anche constatare che lo stato di degrado di parte degli immobili in perizia risulta peggiorato.

Analisi dello stato dei luoghi

a) Circa la problematica dello sconfinamento di una parte del corpo di fabbrica, in perizia denominato corpo "A", la scrivente, a seguito del sopralluogo e del confronto con la documentazione catastale e notarile, ha potuto rilevare l'effettiva presenza di uno sconfinamento materiale di una piccola porzione di tale corpo di fabbrica sul fondo confinante (p.lla **Omissis**) come da rilievo topografico allegato alla consulenza dell'ing. **Omissis**.

Dagli atti prodotti presso l'Archivio notarile di Salerno, inerenti il trasferimento del bene è emerso che tale p.lla **Omissis** è proprietà del Sig. **Omissis** in virtù di Atto di Vendita rep. n. **Omissis** racc. n. 18869 del 15.12.2008 a rogito del notaio Dott. **Omissis**.

Ai sensi dell'art. 2913 c.c., il patrimonio del debitore si cristallizza al momento del pignoramento, trascritto in data 14.10.1998, e i diritti di terzi sorti successivamente **non sono opponibili alla procedura esecutiva**.

Infatti, la giurisprudenza consolidata conferma che l'acquisto successivo di proprietà confinanti o di diritti reali non può pregiudicare l'aggiudicatario nelle vendite forzate (cfr. Cass. civ., sez. I, sent. n. 14970/2005; Cass. civ., sez. II, sent. n. 17042/2017). Ne consegue che **l'aggiudicatario del lotto n. 2 non corre alcun rischio di evizione parziale**, sebbene la porzione sconfinante risulti abusiva e non menzionata negli atti di trasferimento, acquisendo così la piena e libera proprietà dell'immobile pignorato senza limitazioni derivanti dal diritto del terzo successivo.

b) Quanto alle doglianze sull'accesso illegittimo attraverso la p.lla **Omissis**, di proprietà **Omissis**, si fa rilevare che :

l'accesso al complesso immobiliare, costituito dai sub 1e 2 della p.lla **Omissis** avviene da Via **Omissis** verso località **Omissis** e fino al complesso edilizio in oggetto, attraversando tutte le particelle che a questo precedono, tra cui la p.lla **Omissis**.

Ai sensi dell'art.1062 c.c.- destinazione del padre di famiglia- che cita:

” La destinazione del padre di famiglia ha luogo quando consta, mediante qualunque genere di prova, che due fondi, attualmente divisi, sono stati posseduti dallo stesso proprietario, e che questi ha posto o lasciato le cose nello stato dal quale risulta la servitù. Se i due fondi cessarono di appartenere allo stesso proprietario, senza alcuna disposizione relativa alla servitù, questa si intende stabilita attivamente e passivamente a favore e sopra ciascuno dei fondi separati.”

Nella fattispecie trattasi di una servitù realizzatasi in modo automatico, per effetto della legge, quando un’originaria unica proprietà viene divisa e una parte di essa posta a servizio dell’altra in modo visibile e permanente.

Difatti il passaggio, segnato tra l’altro da una seppur ideale, linea di confine (v. Ortofoto), avviene, come da sempre avvenuto, lungo Via **Omissis** che, sebbene non tracciata fisicamente, di fatto si estende proprio lungo il confine con le particelle di cui gran parte ex proprietà **Omissis**. Tale esercizio è da sempre avvenuto, incontrastatamente ed incondizionatamente.

Nell’Atto Vendita dello stesso bene, rep.n. **Omissis**, stipulato in data 15.12.2008 successiva a quella del pignoramento, 14.10.1998, viene riportato:

- art.5: *la parte venditrice dichiara che quanto oggetto del presente atto le è pervenuto in virtù di antichi e legittimi titoli anteriori al ventennio e per possesso pacifico, continuo, ininterrotto ed incontrastato ultraventennale;*
e ancora ,
- art.9: *quanto in contratto viene trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e si possiede, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, ragione, azione, comunione, con tutti i diritti inerenti e con le servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite, così come pervenuto a ciascuna parte disponente e dalla stessa posseduto.*

Inoltre, il 30/03/1982 con C.E. n **Omissis** veniva rilasciata autorizzazione alla sig.ra **Omissis** per la costruzione di un locale deposito e della strada di accesso all’azienda agricola.

Se ne deduce che, essendo la proprietà degli eredi **Omissis** pervenuta agli stessi per Successione legittima di **Omissis** e, alla stessa per Atto di stralcio di quota divisionale del notaio dott. **Omissis** del 17/01/1977, **il presunto passaggio illegittimo, di fatto non lo è**, dal momento che avviene da sempre attraverso la p.lla **Omissis**, ora proprietà di **Omissis**, in quanto tale diritto è stato trasferito in uno con la particella ed esercitato da sempre ininterrottamente ed incontrastatamente.

Conclusioni

Ad evasione del mandato conferitomi dall’Ill.mo G.E. con provvedimento del 17.12.2025 e successivo del 13.01.2026, alla luce di tutto quanto in precedenza relazionato, riporto di seguito le conclusioni cui sono giunta:

- a) Lo sconfinamento materiale esiste ma non comporta rischio di evizione parziale per l'eventuale aggiudicatario; egli acquisisce la piena proprietà.
- b) L'accesso al complesso edilizio denominato "La Fioravante" risulta legittimato ai sensi dell'art.1062 c.c. e confermato da atto di proprietà e di C.E. n. **Omissis**.

Si precisa inoltre che:

- I confini di tali appezzamenti sono perfettamente evincibili dalla documentazione in atti (v. stralcio catastale Fg. **Omissis** allegato), anche se non fisicamente individuati;
- Le aree, ovvero le superfici laddove è stato riscontrato uno stato di degrado in fase avanzata, essendo aree dismesse, allo stato non costituiscono motivo di pericolo; è sufficiente che il Custode provveda alla delimitazione delle stesse con un nastro segnaletico che ne precluda l'accesso.

Si riformula il Lotto 2 (DUE), tenendo conto esclusivamente dello stato di manutenzione degli immobili :

- **Corpo "A"- Ristorante -**

Prezzo iniziale € 550.000,00

Prezzo finale (decurtato del 20%) **€ 440.000,00**

- **Corpo "B"- Unità abitativa e Sala Ristorazione -**

Prezzo iniziale € 250.000,00

Prezzo finale (decurtato del 20%) **€ 200.000,00**

- **Corpo "C"- Cantina € 20.000,00**

- **Ex Corpo "D" -area di sedime - € 450,00**

Valore complessivo € 660.450,00

Da cui detrarre:

€ 96.317,00 per oneri Concessori ed Oblativi- art.32 c.25 L.326/03

€ 3.500,00 rettifica catastale

€ 200,00 vulture

Valore finale lotto 2

€ 560.433,00

Riepilogo

Lotto Unico

Complesso edilizio per attività ricettiva di Ristorazione denominato “**Omissis**” composto da Tre corpi di fabbrica di cui quello più piccolo costituito da una cantina interrata.

Il complesso è dotato di aree esterne pertinenziali.

In Catasto al Comune di Castel San Giorgio Foglio **Omissis** p.lle **Omissis** sub 1 e 2, p.lla **Omissis** e p.lla **Omissis**.

Il Tutto confinante con beni **Omissis** a Nord, con beni **Omissis** a sud ed ovest e con beni **Omissis** ad est.

L.E. n. **Omissis** del 26 novembre 1976 –Concessione per esecuzione Lavori Edili n. **Omissis** del 27 maggio 1977- Concessione per Esecuzione Lavori edili n. **Omissis** del 30 marzo 1982 –Concessione Edilizia in Sanatoria n. **Omissis** del 13 maggio 1994 L.47/85. Autorizzazione di Agibilità prot. N. **Omissis** del 22 giugno 1994-

Valore a base d’asta del compendio immobiliare pignorato individuato € 560.433,00.

Allegati :

- 1.Stralcio Catastale
- 2.Ortofoto
- 3.Documentazione fotografica
- 4.*Atto di vendita Rep.n. **Omissis***
- 5.*Atto di Vendita Rep.n. **Omissis***
- 6.*Atto di Cessione Rep.n **Omissis***

L’Esperto

Architetto Maria Grazia Agovino