

15.000; b) indice di sfruttamento per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento , 80 mq di superficie scoperta; c) altezza massima in mt.10,50.

La unità immobiliare oggetto del presente Esecuzione Immobiliare sita risulta realizzata in in forza dei titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 1/2000 del 31.01.2001;**
- **Variante in corso d'opera n. 1/2002 del 10.11.2003;**
- **Variante n. 35/2005 del 16.05.2005;**
- **Variante di "assestamento finale" n. 17/2009 del 17/2009;**
- **D.I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot. 9488 del 26.08.2011;**
- **S.C..I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot.10192 del 13.09.2011;**
- **CIL.A in atti al prot. 9258 del 06.10.2015.**

che si descrivono in maniera dettagliata nel paragrafo E

Si ritiene che, gli effetti della vendita forzata e la nuova normativa introdotta dallo strumento urbanistico adottato, siano di impedimento al completamento delle volumetrie urbanistiche non consolidate. Si rimanda quindi alla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica relative alle particelle in cui ricade il compendio.

E' necessario evidenziare come gli immobili interessati dalle procedura costituiscano attività complementari e servizi integrativi dell'esistente impianto di distribuzione dei carburanti disciplinate dalle normative di settore di livello statale, regionale e comunale.

Lo svolgimento delle attività e dei servizi legate alle destinazioni previste nei titoli edilizi rimane intrinsecamente condizionato dal possesso dei requisiti imposti nelle specifiche norme di settore di distribuzione carburanti.

Detta circostanza influirà negativamente il valore di mercato dei beni e dovrà essere ben evidenziata negli annunci pubblicitari.

Lotto 2 composto da:

- **Attività commerciale (adibita a ristorante) sita nel Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6 piano Terra, individuato nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308 sub 2 categoria C/1 Classe 6, consistenza mq. 225, r.c. 2.021,93 euro, in ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1.**

L'immobile si compone dei seguenti ambienti: sala ristorante/pizzeria (mq. 196,33), cucina (mq. 17,37), disimpegno (mq. 3,46), antibagno (mq. 3,24), bagno (mq. 3,59), bagno (mq. 2,49), antibagno (mq. 3,76), bagno (mq. 2,49). E' presente verso ovest un ampliamento volumetrico dei servizi di circa 60 mc non assentito urbanisticamente. La superficie utile interna dell'immobile è pari a mq. 234,63; quella catastale è pari a 225,00 mq.

Beni comuni non censibili: le parti comuni sono identificate con i sub 11 (corte bene comune a tutti i sub), sub 12 (corte bene comune ai sub 2 e 5) e sub 13 (scala emergenza e corridoio, bene comune ai sub 5 e 16).

Conformità catastale soggettiva: La ditta catastale (ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1) corrisponde all'effettiva intestazione nei registri immobiliari.

Conformità catastale oggettiva: Confrontando lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso con la planimetria catastale, emergono le seguenti difformità: In fase di sopralluogo

è stato rilevato un ampliamento volumetrico dei servizi di circa 60 mc non assentito urbanisticamente

L'immobile attualmente risulta occupato, a seguito della cessione del contratto di locazione commerciale del 01.08.2018 registrato a Pagani il 01.08.2018 al n. 3T n.4031, dalla ditta G&G S.r.l.s con sede legale in Pagani al Viale Trieste n.23, p.iva.05734170656. Il Sub 2 confina a: **nord** con il sub 5, ad **est** con il sub 11 BCNC, a **sud** con il sub 3 e con il sub 16, ad **ovest** con il sub 12 e per una minima consistenza con il sub 16.

I cespiti staggiti sono pervenuti alla parte debitrice in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 16.01.1975, registrato a Salerno il 03.02.1975 al n. 985 e successivamente trascritto a Salerno il 10.02.1975 al n. 2743 del registro particolare;
- Sentenza della IX Sez. Civile del Tribunale di Napoli del 03.07.1981, registrato a Napoli il 04.11.1981 al n. 12620, trascritto a Salerno il 13.10.1981 ai nn. 23373/20073, e successivo atto di specificazione a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 02.04.1982, registrato a Napoli il 21.04.1982 al n. 6441/A, trascritto a Salerno il 03.05.1982 ai nn. 11092/9434;
- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 28.07.2003, rep. 33517, racc. 17628, registrato a Napoli il 30.07.2003 e trascritto a Salerno il 31.07.2003 al n. 20171 del registro particolare.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 15.06.1998 il Comune di San Valentino Torio, in attuazione al D.Lgs. 32/1998 con oggetto "razionalizzazione del sistema di distribuzione di carburanti" ha individuato gli standard urbanistici funzionali alle diverse tipologie di impianti di erogazione carburanti ed aree ad esse pertinenti. In particolare stabilisce che il titolare di una stazione di servizio, in possesso di una superficie libera eccedente quella necessaria all'impianto e ad essa strettamente connessa, può richiedere la concessione edilizia per la realizzazione di immobili a destinazione artigianale (i.e.: manutenzione e riparazione autoveicoli) e/o commerciale (i.e: ristoro, direzionale, alberghiero).

Sulle predette aree, in deroga agli strumenti urbanistici, viene consentita la realizzazione di edifici rispettando, tra gli altri, i seguenti parametri: a) lotto massimo non superiore a mq. 15.000; b) indice di sfruttamento per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento , 80 mq di superficie scoperta; c) altezza massima in mt.10,50.

La unità immobiliare oggetto del presente Esecuzione Immobiliare sita risulta realizzata in in forza dei titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 1/2000 del 31.01.2001;**
- **Variante in corso d'opera n. 1/2002 del 10.11.2003;**
- **Variante n. 35/2005 del 16.05.2005;**
- **Variante di "assestamento finale" n. 17/2009 del 17/2009;**
- **D.I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot. 9488 del 26.08.2011;**
- **S.C..I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot.10192 del 13.09.2011;**
- **CIL.A in atti al prot. 9258 del 06.10.2015.**

che si descrivono in maniera dettagliata nel paragrafo E

Relativamente al locale commerciale individuato con il sub 2 è stato rilevato un ampliamento volumetrico di circa 60 mc realizzato a ridosso del sub 12 bene comune non censibile. Tale intervento dovrà essere oggetto di ripristino.

Si ritiene che gli effetti della vendita forzata e la nuova normativa introdotta dallo strumento urbanistico adottato siano di impedimento al completamento delle volumetrie urbanistiche non consolidate. Si rimanda quindi alla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica relative alle particelle in cui ricade il compendio.

E' necessario evidenziare come gli immobili interessati dalle procedure costituiscano attività complementari e servizi integrativi dell'esistente impianto di distribuzione dei carburanti disciplinate dalle normative di settore di livello statale, regionale e comunale.

Lo svolgimento delle attività e dei servizi legate alle destinazioni previste nei titoli edilizi rimane intrinsecamente condizionato dal possesso dei requisiti imposti nelle specifiche norme di settore di distribuzione carburanti.

Detta circostanza influirà negativamente il valore di mercato dei beni e dovrà essere ben evidenziata negli annunci pubblicitari.

GIUDIZIARIE.IT



- **Lastrico solare (spazio esterno esclusivo) individuato nel NCEU del Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6 piano Terra, Fgl. 6 p.IIIa 1308 sub 14** categoria F/5 C, consistenza mq. 132, in ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1.

Trattasi di una minore consistenza della corte esterna desinata ad uso esclusivo dell'attività commerciale individuata nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308 sub 2

Beni comuni non censibili: le parti comuni sono identificate con i sub 11 (corte bene comune a tutti i sub), sub 12 (corte bene comune ai sub 2 e 5) e sub 13 (scala emergenza e corridoio, bene comune ai sub 5 e 16).

Conformità catastale soggettiva: La ditta catastale (ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1) corrisponde all'effettiva intestazione nei registri immobiliari.

Conformità catastale oggettiva: il bene non presenta planimetria catastale agli atti.

L'immobile attualmente non risulta occupato.

I cespiti staggiati sono pervenuti alla parte debitrice in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 16.01.1975, registrato a Salerno il 03.02.1975 al n. 985 e successivamente trascritto a Salerno il 10.02.1975 al n. 2743 del registro particolare;
- Sentenza della IX Sez. Civile del Tribunale di Napoli del 03.07.1981, registrato a Napoli il 04.11.1981 al n. 12620, trascritto a Salerno il 13.10.1981 ai nn. 23373/20073, e successivo atto di specificazione a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 02.04.1982, registrato a Napoli il 21.04.1982 al n. 6441/A, trascritto a Salerno il 03.05.1982 ai nn. 11092/9434;
- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 28.07.2003, rep. 33517, racc. 17628, registrato a Napoli il 30.07.2003 e trascritto a Salerno il 31.07.2003 al n. 20171 del registro particolare.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 15.06.1998 il Comune di San Valentino Torio, in attuazione al D.Lgs. 32/1998 con oggetto "razionalizzazione del sistema di distribuzione di carburanti" ha individuato gli standard urbanistici funzionali alle diverse tipologie di impianti di erogazione carburanti ed aree ad esse pertinenti. In particolare stabilisce che il titolare di una stazione di servizio, in possesso di una superficie libera eccedente quella

necessaria all'impianto e ad essa strettamente connessa, può richiedere la concessione edilizia per la realizzazione di immobili a destinazione artigianale (i.e.: manutenzione e riparazione autoveicoli) e/o commerciale (i.e: ristoro, direzionale, alberghiero).

Sulle predette aree, in deroga agli strumenti urbanistici, viene consentita la realizzazione di edifici rispettando, tra gli altri, i seguenti parametri: a) lotto massimo non superiore a mq. 15.000; b) indice di sfruttamento per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, 80 mq di superficie scoperta; c) altezza massima in mt.10,50.

La unità immobiliare oggetto del presente Esecuzione Immobiliare sita risulta realizzata in in forza dei titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 1/2000 del 31.01.2001;**
- **Variante in corso d'opera n. 1/2002 del 10.11.2003;**
- **Variante n. 35/2005 del 16.05.2005;**
- **Variante di "assestamento finale" n. 17/2009 del 17/2009;**
- **D.I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot. 9488 del 26.08.2011;**
- **S.C..I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot.10192 del 13.09.2011;**
- **CIL.A in atti al prot. 9258 del 06.10.2015.**

che si descrivono in maniera dettagliata nel paragrafo E

Si ritiene che, gli effetti della vendita forzata e la nuova normativa introdotta dallo strumento urbanistico adottato, siano di impedimento al completamento delle volumetrie urbanistiche non consolidate. Si rimanda quindi alla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica relative alle particelle in cui ricade il compendio.

E' necessario evidenziare come gli immobili interessati dalle procedura costituiscano attività complementari e servizi integrativi dell'esistente impianto di distribuzione dei carburanti disciplinate dalle normative di settore di livello statale, regionale e comunale.

Lo svolgimento delle attività e dei servizi legate alle destinazioni previste nei titoli edilizi rimane intrinsecamente condizionato dal possesso dei requisiti imposti nelle specifiche norme di settore di distribuzione carburanti.

Detta circostanza influirà negativamente il valore di mercato dei beni e dovrà essere ben evidenziata negli annunci pubblicitari.

Lotto 3 composto da:

- **Ufficio individuato nel NCEU del Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6 piano T, Fgl. 6 pc.1308 sub 3 categoria A/10 Classe U, consistenza 4 vani, r.c. 1.301,47 euro, in ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1.**

L'immobile si compone dei seguenti ambienti: sala d'attesa (mq. 8,44), ufficio (mq. 9,05), ufficio (mq. 29,37), ufficio (mq. 28,87), disimpegno (mq. 2,76), bagno (mq. 3,49), bagno (mq. 3,54), archivio (mq. 12,05). La superficie utile interna dell'immobile è pari a mq. 97,57.

Beni comuni non censibili: le parti comuni sono identificate con i sub 11 (corte bene comune a tutti i sub), sub 12 (corte bene comune ai sub 2 e 5) e sub 13 (scala emergenza e corridoio, bene comune ai sub 5 e 16).

Conformità catastale soggettiva: La ditta catastale (ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1) corrisponde all'effettiva intestazione nei registri immobiliari.

Conformità catastale oggettiva: Confrontando lo stato dei luoghi rilevato in sede di

accesso con la planimetria catastale, non sono state riscontrate difformità.

L'immobile attualmente risulta occupato, a seguito di fitto ramo d'azienda n.10209, raccolta n.5948 alla ditta Gas S.r.l. con sede in Napoli alla Via Toscanella 87, p.iva.08416241217.

L'immobile confina a: **nord** con il sub 2, a **est e sub** con il sub 11 BCNC, a **ovest** con il sub 16.

I cespiti staggiti sono pervenuti alla parte debitrice in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 16.01.1975, registrato a Salerno il 03.02.1975 al n. 985 e successivamente trascritto a Salerno il 10.02.1975 al n. 2743 del registro particolare;
- Sentenza della IX Sez. Civile del Tribunale di Napoli del 03.07.1981, registrato a Napoli il 04.11.1981 al n. 12620, trascritto a Salerno il 13.10.1981 ai nn. 23373/20073, e successivo atto di specificazione a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 02.04.1982, registrato a Napoli il 21.04.1982 al n. 6441/A, trascritto a Salerno il 03.05.1982 ai nn. 11092/9434;
- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 28.07.2003, rep. 33517, racc. 17628, registrato a Napoli il 30.07.2003 e trascritto a Salerno il 31.07.2003 al n. 20171 del registro particolare.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 15.06.1998 il Comune di San Valentino Torio, in attuazione al D.Lgs. 32/1998 con oggetto "razionalizzazione del sistema di distribuzione di carburanti" ha individuato gli standard urbanistici funzionali alle diverse tipologie di impianti di erogazione carburanti ed aree ad esse pertinenti. In particolare stabilisce che il titolare di una stazione di servizio, in possesso di una superficie libera eccedente quella necessaria all'impianto e ad essa strettamente connessa, può richiedere la concessione edilizia per la realizzazione di immobili a destinazione artigianale (i.e.: manutenzione e riparazione autoveicoli) e/o commerciale (i.e: ristoro, direzionale, alberghiero).

Sulle predette aree, in deroga agli strumenti urbanistici, viene consentita la realizzazione di edifici rispettando, tra gli altri, i seguenti parametri: a) lotto massimo non superiore a mq. 15.000; b) indice di sfruttamento per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, 80 mq di superficie scoperta; c) altezza massima in mt.10,50.

La unità immobiliare oggetto del presente Esecuzione Immobiliare sita risulta realizzata in forza dei titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 1/2000 del 31.01.2001;**
- **Variante in corso d'opera n. 1/2002 del 10.11.2003;**
- **Variante n. 35/2005 del 16.05.2005;**
- **Variante di "assestamento finale" n. 17/2009 del 17/2009;**
- **D.I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot. 9488 del 26.08.2011;**
- **S.C..I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot.10192 del 13.09.2011;**
- **CIL.A in atti al prot. 9258 del 06.10.2015.**

che si descrivono in maniera dettagliata nel paragrafo E

Si ritiene che, gli effetti della vendita forzata e la nuova normativa introdotta dallo strumento urbanistico adottato, siano di impedimento al completamento delle volumetrie urbanistiche non consolidate. Si rimanda quindi alla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica relative alle particelle in cui ricade il compendio.

E' necessario evidenziare come gli immobili interessati dalle procedura costituiscano attività

complementari e servizi integrativi dell'esistente impianto di distribuzione dei carburanti disciplinate dalle normative di settore di livello statale, regionale e comunale.

Lo svolgimento delle attività e dei servizi legate alle destinazioni previste nei titoli edilizi rimane intrinsecamente condizionato dal possesso dei requisiti imposti nelle specifiche norme di settore di distribuzione carburanti.

Detta circostanza influirà negativamente il valore di mercato dei beni e dovrà essere ben evidenziata negli annunci pubblicitari.



- **Unità in corso di costruzione (locale destinato ad officina ed area di sedime) individuato nel NCEU del Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6 piano T, Fgl. 6 pc.1308 sub 15, F/3 in corso di costruzione, in ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1.**

L'immobile si compone: a) di un ambiente di 35,98 mq allo stato grezzo privo di ogni finitura, destinato ad officina; b) di una superficie aperta di 72,42 mq, area di sedime di una agenzia di viaggi non edificata, la cui volumetria urbanistica non si è consolidata urbanisticamente;

c) di due bagni rispettivamente di 3,96 mq, 4.36 mq.

Beni comuni non censibili: le parti comuni sono identificate con i sub 11 (corte bene comune a tutti i sub), sub 12 (corte bene comune ai sub 2 e 5) e sub 13 (scala emergenza e corridoio, bene comune ai sub 5 e 16).

Conformità catastale soggettiva: La ditta catastale (ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1) corrisponde all'effettiva intestazione nei registri immobiliari.

Conformità catastale oggettiva: non è agli atti la planimetria catastale trattandosi di *Unità in corso di costruzione*

L'immobile attualmente non risulta occupato.

L'immobile confina a: **nord** con la rampa di accesso sub 18 e con il sub 11 BCNC, ad **est, sud ed ovest** con il sub 11.

I cespiti staggiti sono pervenuti alla parte debitrice in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 16.01.1975, registrato a Salerno il 03.02.1975 al n. 985 e successivamente trascritto a Salerno il 10.02.1975 al n. 2743 del registro particolare;
- Sentenza della IX Sez. Civile del Tribunale di Napoli del 03.07.1981, registrato a Napoli il 04.11.1981 al n. 12620, trascritto a Salerno il 13.10.1981 ai nn. 23373/20073, e successivo atto di specificazione a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 02.04.1982, registrato a Napoli il 21.04.1982 al n. 6441/A, trascritto a Salerno il 03.05.1982 ai nn. 11092/9434;
- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 28.07.2003, rep. 33517, racc. 17628, registrato a Napoli il 30.07.2003 e trascritto a Salerno il 31.07.2003 al n. 20171 del registro particolare.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 15.06.1998 il Comune di San Valentino Torio, in attuazione al D.Lgs. 32/1998 con oggetto "razionalizzazione del sistema di distribuzione di carburanti" ha individuato gli standard urbanistici funzionali alle diverse tipologie di

impianti di erogazione carburanti ed aree ad esse pertinenti. In particolare stabilisce che il titolare di una stazione di servizio, in possesso di una superficie libera eccedente quella necessaria all'impianto e ad essa strettamente connessa, può richiedere la concessione edilizia per la realizzazione di immobili a destinazione artigianale (i.e.: manutenzione e riparazione autoveicoli) e/o commerciale (i.e: ristoro, direzionale, alberghiero).

Sulle predette aree, in deroga agli strumenti urbanistici, viene consentita la realizzazione di edifici rispettando, tra gli altri, i seguenti parametri: a) lotto massimo non superiore a mq. 15.000; b) indice di sfruttamento per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento , 80 mq di superficie scoperta; c) altezza massima in mt.10,50.

La unità immobiliare oggetto del presente Esecuzione Immobiliare sita risulta realizzata in in forza dei titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 1/2000 del 31.01.2001;**
- **Variante in corso d'opera n. 1/2002 del 10.11.2003;**
- **Variante n. 35/2005 del 16.05.2005;**
- **Variante di "assestamento finale" n. 17/2009 del 17/2009;**
- **D.I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot. 9488 del 26.08.2011;**
- **S.C..I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot.10192 del 13.09.2011;**
- **CIL.A in atti al prot. 9258 del 06.10.2015.**

che si descrivono in maniera dettagliata nel paragrafo E

Si ritiene che gli effetti della vendita forzata e la nuova normativa introdotta dallo strumento urbanistico adottato siano di impedimento al completamento delle volumetrie urbanistiche non consolidate. Si rimanda quindi alla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica relative alle particelle in cui ricade il compendio.

E' necessario evidenziare come gli immobili interessati dalle procedura costituiscano attività complementari e servizi integrativi dell'esistente impianto di distribuzione dei carburanti disciplinate dalle normative di settore di livello statale, regionale e comunale.

Lo svolgimento delle attività e dei servizi legate alle destinazioni previste nei titoli edilizi rimane intrinsecamente condizionato dal possesso dei requisiti imposti nelle specifiche norme di settore di distribuzione carburanti.

Detta circostanza influirà negativamente il valore di mercato dei beni e dovrà essere ben evidenziata negli annunci pubblicitari.



- **Parcheggio scoperto individuato nel NCEU del Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6 piano Terra, Fgl. 6 pc.1661 categoria D/8, r.c. 12796,00 euro, in ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1.**

L'impianto trova accesso dalla via Cesina, attraverso la strada privata di accesso individuata dalle particelle 720 e 852 del Foglio 6 e tramite il raccordo stradale alla II Traversa di via Cesina, anche attraverso le particelle 1664, 1666, 1668, 1670, 1671, 1673, 1674, 1676, 1679, 1681, di proprietà della ..omissis... srl. Si precisa che nell'atto di compravendita per atto a rogito notaio Fimiani del 07.03.2001, rep. 85147, registrato a Pagni il 15.03.2001 al n. 1026/I, trascritto a Salerno il 16.03.2001 ai n. 6698/5305, è rappresentata la servitù di passaggio ed allacciamento ai sotto-servizi sulla "strada

pubblica“ a carico delle p.lle 720 e 852 a favore dei terreni acquistati con detto atto. Negli altri atti di provenienza non è espressamente indicato un diritto di passaggio attraverso le particelle che costituiscono il raccordo stradale alla II traversa di via Cesina, ma che la viabilità di accesso è prevista nella tavola di inquadramento generale n.1/V3 di cui al P.d.C. n. 17/2009.

Della superficie totale catastale di mq 10.100 circa, dovranno essere destinati 1245 mq quale superficie PCHT L.122/89 (Legge Tognoli) per il soddisfacimento degli standard di parcheggio di cui al Fabbricato A oggetto della presente procedura. La restante parte della superficie 8.855 rimarranno destinati a superficie di parcheggio per autocarri.

Beni comuni non censibili: -

Conformità catastale soggettiva: La ditta catastale (ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1) corrisponde all'effettiva intestazione nei registri immobiliari.

Conformità catastale oggettiva: Vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

L'immobile attualmente risulta locato, a seguito di stipula di contratto di locazione commerciale sottoscritto in 01.09.2016 alla dalla ditta Nomea S.r.l. con sede in Sarno (SA) in Rione Europa n.13, p.iva.05387460651. Sussiste una lite giudiziaria in cui la ditta Nomea srl chiede il reintegro nel possesso del bene.

Il bene confina a: nord con la particella 26 **a est** con la particella 1320, 1319, 852, 1567, 1919, 1059, 1679, 1673, 1676, **a sud** con la particella 1662, 1664, 1681, 1666, 1668, 1674, **a ovest** con la particella 794, 905, 904, 903.

I cespiti stagiti sono pervenuti alla parte debitrice in virtù dei seguenti titoli:

- atto di divisione per atto a rogito Notar Olga Frigenti del 27.08.1981 trascritto a Salerno il 02.09.1981 al n. 20157/17284;
- Denuncia di successione per decesso della [REDACTED] deceduta il giorno 11/11/1983, registrato a Salerno al n. 10/01/2002 e trascritto a Salerno il 04/09/2002 ai n. 32003/24065.
- Atto di donazione a rogito del notaio Sorvillo Eugenio Gregorio del 10.07.1991 rep. 56243, registrato a Salerno il 25.07.1991 ai n. 19714/15867;
- Atto di divisione a rogito del notaio Sorvillo Eugenio Gregorio del 10.07.1991 rep. 56243, registrato a Salerno il 25.07.1991 ai n. 19715/15868;
- Denuncia di successione per decesso della [REDACTED] il giorno 10/01/1997, registrato a Salerno al n. 09/10/1997 e trascritto a Salerno il 16/01/2009 ai n. 2167/1871, con Accettazione tacita di eredità trascritta a Salerno il 01/02/2002 ai n. 3644/2799
- Atto di compravendita per atto a rogito notaio Fimiani del 06.02.2001, rep. 84389, registrato a Pagani il 15.02.2001 al n. 579/I, trascritto a Salerno il 16.02.2001 ai n. 4125/3293
- Atto di compravendita per atto a rogito notaio Fimiani del 07.03.2001, rep. 85147, registrato a Pagani il 15.03.2001 al n. 1026/I, trascritto a Salerno il 16.03.2001 ai n. 6698/5305;
- Atto di compravendita per atto a rogito notaio Fimiani del 23.01.2002, rep. 92639, registrato a Pagani il 31.01.2002 al n. 341/I, trascritto a Salerno il 01.02.2002 ai n. 3645/2800

- Atto autenticato dal notaio Fimiani in data 23.01.2002 e 22.05.2002, rep. 92640, registrato a Pagani il 06.06.2002 al n. 2242, trascritto a Salerno il 07.06.2002 ai n. 20977/15565;
- In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Varcaccio Garofalo Plinio del 21.10.2004, rep. 34455, racc.18345, registrato a Napoli il 15.11.2004 al n. 11764/1T, trascritto a Salerno il 16.11.2004 al n. 53668/40536; con successiva rettifica trascritta a Salerno il 26.03.2009 al n.13469/10574.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 15.06.1998 il Comune di San Valentino Torio, in attuazione al D.Lgs. 32/1998 con oggetto "razionalizzazione del sistema di distribuzione di carburanti" ha individuato gli standard urbanistici funzionali alle diverse tipologie di impianti di erogazione carburanti ed aree ad esse pertinenti. In particolare stabilisce che il titolare di una stazione di servizio, in possesso di una superficie libera eccedente quella necessaria all'impianto e ad essa strettamente connessa, può richiedere la concessione edilizia per la realizzazione di immobili a destinazione artigianale (i.e.: manutenzione e riparazione autoveicoli) e/o commerciale (i.e: ristoro, direzionale, alberghiero).

Sulle predette aree, in deroga agli strumenti urbanistici, viene consentita la realizzazione di edifici rispettando, tra gli altri, i seguenti parametri: a) lotto massimo non superiore a mq. 15.000; b) indice di sfruttamento per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento , 80 mq di superficie scoperta; c) altezza massima in mt.10,50.

La unità immobiliare oggetto del presente Esecuzione Immobiliare sita risulta realizzata in in forza dei titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 1/2000 del 31.01.2001;**
- **Variante in corso d'opera n. 1/2002 del 10.11.2003;**
- **Variante n. 35/2005 del 16.05.2005;**
- **Variante di "assestamento finale" n. 17/2009 del 17/2009;**
- **D.I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot. 9488 del 26.08.2011;**
- **S.C..I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot.10192 del 13.09.2011;**
- **CIL.A in atti al prot. 9258 del 06.10.2015.**

che si descrivono in maniera dettagliata nel paragrafo E

Relativamente al parcheggio per autocarri insistente sulla particella 1662 è stata riscontrata la presenza di due piccoli volumi ad uso ufficio e bagno, realizzati con struttura prefabbricata ed in muratura, entrambi privi di titolo edilizio. E' quindi presente, infissa al suolo, la struttura metallica di una tensostruttura appartenente alla società "Nomea s.r.l."

Si ritiene che, gli effetti della vendita forzata e la nuova normativa introdotta dallo strumento urbanistico adottato, siano di impedimento al completamento delle volumetrie urbanistiche non consolidate. Si rimanda quindi alla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica relative alle particelle in cui ricade il compendio.

E' necessario evidenziare come gli immobili interessati dalle procedura costituiscano attività complementari e servizi integrativi dell'esistente impianto di distribuzione dei carburanti disciplinate dalle normative di settore di livello statale, regionale e comunale.

Lo svolgimento delle attività e dei servizi legate alle destinazioni previste nei titoli edilizi rimane intrinsecamente condizionato dal possesso dei requisiti imposti nelle specifiche norme di settore di distribuzione carburanti.

Detta circostanza influirà negativamente il valore di mercato dei beni e dovrà essere

ben evidenziata negli annunci pubblicitari.



- **Superficie stradale individuata nel CT del Comune di S. Valentino Torio Fgl. 6 pc.1662** Semin. Irrig. Classe 2, are 00 ca 44, r.d euro 1,14, r.a. euro 0,55, in ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1.

Trattasi di porzione stradale della strada di accesso della particella 1661, posta sul confine sud. La particella confina a: **nord** con la particella 1661 a **est** con la particella 1664, a **sud** con la particella 310, a **ovest** con la particella 794.

I cespiti staggiti sono pervenuti alla parte debitrice in virtù dei seguenti titoli:

- atto di divisione per atto a rogito Notar Olga Frigenti del 27.08.1981 trascritto a Salerno il 02.09.1981 al n. 20157/17284;
- Denuncia di successione per decesso della [REDACTED] eceduta il giorno 11/11/1983, registrato a Salerno al n. 10/01/2002 e trascritto a Salerno il 04/09/2002 ai n. 32003/24065.
- Atto di donazione a rogito del notaio Sorvillo Eugenio Gregorio del 10.07.1991 rep. 56243, registrato a Salerno il 25.07.1991 ai n. 19714/15867;
- Atto di divisione a rogito del notaio Sorvillo Eugenio Gregorio del 10.07.1991 rep. 56243, registrato a Salerno il 25.07.1991 ai n. 19715/15868;
- Denuncia di successione per decesso della [REDACTED] il giorno 10/01/1997, registrato a Salerno al n. 09/10/1997 e trascritto a Salerno il 16/01/2009 ai n. 2167/1871, con Accettazione tacita di eredità trascritta a Salerno il 01/02/2002 ai n. 3644/2799
- Atto di compravendita per atto a rogito notaio Fimiani del 06.02.2001, rep. 84389, registrato a Pagani il 15.02.2001 al n. 579/I, trascritto a Salerno il 16.02.2001 ai n. 4125/3293
- Atto di compravendita per atto a rogito notaio Fimiani del 07.03.2001, rep. 85147, registrato a Pagani il 15.03.2001 al n. 1026/I, trascritto a Salerno il 16.03.2001 ai n. 6698/5305;
- Atto di compravendita per atto a rogito notaio Fimiani del 23.01.2002, rep. 92639, registrato a Pagani il 31.01.2002 al n. 341/I, trascritto a Salerno il 01.02.2002 ai n. 3645/2800
- Atto autenticato dal notaio Fimiani in data 23.01.2002 e 22.05.2002, rep. 92640, registrato a Pagani il 06.06.2002 al n. 2242, trascritto a Salerno il 07.06.2002 ai n. 20977/15565;
- In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Varcaccio Garofalo Plinio del 21.10.2004, rep. 34455, racc.18345, registrato a Napoli il 15.11.2004 al n. 11764/1T, trascritto a Salerno il 16.11.2004 al n. 53668/40536; con successiva rettifica trascritta a Salerno il 26.03.2009 al n.13469/10574.

Lotto 4 composto da:

- **Dancing - bar sito individuato nel NCEU del Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6, piano T-1, int. 3, Fgl. 6 pc.1308 sub 5** categoria D/8, r.c. 7.136,00 euro, in ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1.

L'immobile si compone al piano terra dei seguenti ambienti: bar/sala d'intrattenimento (mq. 298,43), corridoio (mq. 32,89), locale tecnico (mq. 2,47), spogliatoio (mq. 7,05) con annesso bagno (mq 3.75), antibagno wc uomini (mq. 3,96) con annessi bagni di (mq 1,78 e mq 3.76), antibagno donne (mq. 4,87) con annessi bagni di (mq 1,78 e mq 1.76), wc disabili (mq. 3,42), infine di due ambienti ad uso laboratorio rispettivamente di mq 24,25 e mq 73,50, viceversa al piano superiore troviamo un ambiente dancing/bar di (mq 502,92), con ufficio di (mq 19,86), retro-banco (mq 21,16), guardaroba (mq 11,91), spogliatoio personale (mq 13,12) con annessi bagni di (mq 2,13 e 2,34), antibagno uomini di (mq 6,63), disimpegno (mq 3,69) con annessi tre bagni di (mq 1,52 cadauno), wc disabile (mq 3,53), disimpegno (mq 2,71), antibagno donne (mq 7,74) con annessi bagni di (mq 1,60 e 2,34 mq), infine un deposito di 8,94 mq. La superficie utile interna dell'immobile è pari a mq. 1078,85; quella esterna di pertinenza esclusiva di mq 118,22.

Beni comuni non censibili: le parti comuni sono identificate con i sub 11 (corte bene comune a tutti i sub), sub 12 (corte bene comune ai sub 2 e 5) e sub 13 (scala emergenza e corridoio, bene comune ai sub 5 e 16).

Conformità catastale soggettiva: La ditta catastale (ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1) corrisponde all'effettiva intestazione nei registri immobiliari.

Conformità catastale oggettiva: Confrontando lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso con la planimetria catastale, non sono state riscontrate difformità.

L'immobile attualmente risulta occupato, a seguito della cessione del contratto di locazione commerciale del 01.08.2018 registrato a Pagani il 01.08.2018 al n. 3T n.4031, dalla ditta G&G S.r.l.s con sede legale in Pagani al Viale Trieste n.23, p.iva.05734170656. L'immobile per la porzione al piano terra confina a: **nord ed est** con il sub 11 BCNC, a **sud** con il sub 2 e con il sub 12 BCNC, infine ad ovest con il sub 5, con il sub 16, sub 10 e con il sub 11 BCNC. Invece per la porzione al piano primo confina a **nord ed est** con il sub 11 BCNC, a **sud** con il sub 16, sub 13 BCNC e sub 11 BCNC, ad ovest con il sub 17 e con il sub 13 BCNC.

I cespiti staggiati sono pervenuti alla parte debitrice in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 16.01.1975, registrato a Salerno il 03.02.1975 al n. 985 e successivamente trascritto a Salerno il 10.02.1975 al n. 2743 del registro particolare;
- Sentenza della IX Sez. Civile del Tribunale di Napoli del 03.07.1981, registrato a Napoli il 04.11.1981 al n. 12620, trascritto a Salerno il 13.10.1981 ai nn. 23373/20073, e successivo atto di specificazione a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 02.04.1982, registrato a Napoli il 21.04.1982 al n. 6441/A, trascritto a Salerno il 03.05.1982 ai nn. 11092/9434;
- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 28.07.2003, rep. 33517, racc. 17628, registrato a Napoli il 30.07.2003 e trascritto a Salerno il 31.07.2003 al n. 20171 del registro particolare.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 15.06.1998 il Comune di San Valentino Torio, in attuazione al D.Lgs. 32/1998 con oggetto "razionalizzazione del sistema di distribuzione

di carburanti” ha individuato gli standard urbanistici funzionali alle diverse tipologie di impianti di erogazione carburanti ed aree ad esse pertinenti. In particolare stabilisce che il titolare di una stazione di servizio, in possesso di una superficie libera eccedente quella necessaria all'impianto e ad essa strettamente connessa, può richiedere la concessione edilizia per la realizzazione di immobili a destinazione artigianale (i.e.: manutenzione e riparazione autoveicoli) e/o commerciale (i.e: ristoro, direzionale, alberghiero).

Sulle predette aree, in deroga agli strumenti urbanistici, viene consentita la realizzazione di edifici rispettando, tra gli altri, i seguenti parametri: a) lotto massimo non superiore a mq. 15.000; b) indice di sfruttamento per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento , 80 mq di superficie scoperta; c) altezza massima in mt.10,50.

La unità immobiliare oggetto del presente Esecuzione Immobiliare sita risulta realizzata in forza dei titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 1/2000 del 31.01.2001;**
- **Variante in corso d'opera n. 1/2002 del 10.11.2003;**
- **Variante n. 35/2005 del 16.05.2005;**
- **Variante di “assestamento finale” n. 17/2009 del 17/2009;**
- **D.I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot. 9488 del 26.08.2011;**
- **S.C..I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot.10192 del 13.09.2011;**
- **CIL.A in atti al prot. 9258 del 06.10.2015.**

che si descrivono in maniera dettagliata nel paragrafo E

Si ritiene che, gli effetti della vendita forzata e la nuova normativa introdotta dallo strumento urbanistico adottato, siano di impedimento al completamento delle volumetrie urbanistiche non consolidate. Si rimanda quindi alla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica relative alle particelle in cui ricade il compendio.

E' necessario evidenziare come gli immobili interessati dalla procedura costituiscano attività complementari e servizi integrativi dell'esistente impianto di distribuzione dei carburanti disciplinate dalle normative di settore di livello statale, regionale e comunale.

Lo svolgimento delle attività e dei servizi legate alle destinazioni previste nei titoli edilizi rimane intrinsecamente condizionato dal possesso dei requisiti imposti nelle specifiche norme di settore di distribuzione carburanti.

Detta circostanza influirà negativamente il valore di mercato dei beni e dovrà essere ben evidenziata negli annunci pubblicitari.

Lotto 5 composto da:

- **Attività commerciale (sala slot) individuata nel NCEU del Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6 piano Terra, Fgl. 6 pc.1308 sub 9 categoria C/1, classe 6, consistenza 111 mq, superf. Catastale 129 mq, r.c. 997,48 euro, in ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1.**

L'immobile si compone dei seguenti ambienti: sala slot (mq 99,86), wc (mq 2,72), wc (mq 2,59), ufficio (mq 3,50), sala gestione (mq 2,47).La superficie utile interna dell'immobile è pari a mq. 99,86; quella catastale 129,00 mq.

Beni comuni non censibili: le parti comuni sono identificate con i sub 11 (corte bene

comune a tutti i sub), sub 12 (corte bene comune ai sub 2 e 5) e sub 13 (scala emergenza e corridoio, bene comune ai sub 5 e 16).

Conformità catastale soggettiva: La ditta catastale (ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1) corrisponde all'effettiva intestazione nei registri immobiliari.

Conformità catastale oggettiva: Confrontando lo stato dei luoghi rilevati in sede di accesso con la planimetria catastale, non sono state riscontrate difformità.

L'immobile attualmente risulta occupato, a seguito di stipula di contratto di locazione commerciale del 01.09.2014 registrato a Pagani il 18.08.1998 al n. 1071, serie 3T dalla ditta Imperial Game S.r.l.s. con sede in Scafati (SA) Via L.Strurzo n.38, p.iva.05257170653.

L'immobile confina a: **nord** con il sub 11 BCNC, a **est** con il sub 10, con il sub 16 e con il sub 17, a **sud** con il sub 11 BCNCe con il sub 17, infine ad ovest con il sub 11 BCNC.

I cespiti staggiti sono pervenuti alla parte debitrice in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 16.01.1975, registrato a Salerno il 03.02.1975 al n. 985 e successivamente trascritto a Salerno il 10.02.1975 al n. 2743 del registro particolare;
- Sentenza della IX Sez. Civile del Tribunale di Napoli del 03.07.1981, registrato a Napoli il 04.11.1981 al n. 12620, trascritto a Salerno il 13.10.1981 ai nn. 23373/20073, e successivo atto di specificazione a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 02.04.1982, registrato a Napoli il 21.04.1982 al n. 6441/A, trascritto a Salerno il 03.05.1982 ai nn. 11092/9434;
- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 28.07.2003, rep. 33517, racc. 17628, registrato a Napoli il 30.07.2003 e trascritto a Salerno il 31.07.2003 al n. 20171 del registro particolare.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 15.06.1998 il Comune di San Valentino Torio, in attuazione al D.Lgs. 32/1998 con oggetto "razionalizzazione del sistema di distribuzione di carburanti" ha individuato gli standard urbanistici funzionali alle diverse tipologie di impianti di erogazione carburanti ed aree ad esse pertinenti. In particolare stabilisce che il titolare di una stazione di servizio, in possesso di una superficie libera eccedente quella necessaria all'impianto e ad essa strettamente connessa, può richiedere la concessione edilizia per la realizzazione di immobili a destinazione artigianale (i.e.: manutenzione e riparazione autoveicoli) e/o commerciale (i.e: ristoro, direzionale, alberghiero).

Sulle predette aree, in deroga agli strumenti urbanistici, viene consentita la realizzazione di edifici rispettando, tra gli altri, i seguenti parametri: a) lotto massimo non superiore a mq. 15.000; b) indice di sfruttamento per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, 80 mq di superficie scoperta; c) altezza massima in mt.10,50.

La unità immobiliare oggetto del presente Esecuzione Immobiliare sita risulta realizzata in in forza dei titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 1/2000 del 31.01.2001;**
- **Variante in corso d'opera n. 1/2002 del 10.11.2003;**
- **Variante n. 35/2005 del 16.05.2005;**
- **Variante di "assestamento finale" n. 17/2009 del 17/2009;**
- **D.I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot. 9488 del 26.08.2011;**
- **S.C..I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot.10192 del 13.09.2011;**
- **CIL.A in atti al prot. 9258 del 06.10.2015.**

che si descrivono in maniera dettagliata nel paragrafo E.

Relativamente ai due locali commerciali di progetto al piano terra del fabbricato A, entrambi individuati in catasto con il sub 9, è stata rilevata la loro fusione e, di conseguenza, la modifica della distribuzione interna. L'intervento, ricompreso nella categoria della manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 c. 1 lett. b) del T.U.E., risulta sanabile ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 e s.m.i. predisponendo opportuna SCIA in sanatoria.

Si ritiene che, gli effetti della vendita forzata e la nuova normativa introdotta dallo strumento urbanistico adottato, siano di impedimento al completamento delle volumetrie urbanistiche non consolidate. Si rimanda quindi alla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica relative alle particelle in cui ricade il compendio.

E' necessario evidenziare come gli immobili interessati dalle procedura costituiscano attività complementari e servizi integrativi dell'esistente impianto di distribuzione dei carburanti disciplinate dalle normative di settore di livello statale, regionale e comunale.

Lo svolgimento delle attività e dei servizi legate alle destinazioni previste nei titoli edilizi rimane intrinsecamente condizionato dal possesso dei requisiti imposti nelle specifiche norme di settore di distribuzione carburanti.

Detta circostanza influirà negativamente il valore di mercato dei beni e dovrà essere ben evidenziata negli annunci pubblicitari.

Lotto 6 composto da:

- **Attività commerciale individuata nel NCEU del Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6 piano Terra, Fgl. 6 pc.1308 sub 10** categoria C/1, classe 6, consistenza 49 mq, superf. Catastale 55 mq, r.c. 440,33 euro, in ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1.

L'immobile si compone di un ambiente principale, con annesso servizio igienico (bagno e antibagno), che trova accesso dal lato nord.

Beni comuni non censibili: le parti comuni sono identificate con i sub 11 (corte bene comune a tutti i sub), sub 12 (corte bene comune ai sub 2 e 5) e sub 13 (scala emergenza e corridoio, bene comune ai sub 5 e 16).

Conformità catastale soggettiva: La ditta catastale (ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1) corrisponde all'effettiva intestazione nei registri immobiliari.

Conformità catastale oggettiva: Confrontando lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso (v. allegato ___) con la planimetria catastale (v. allegato ___), non sono state riscontrate difformità.

L'immobile attualmente risulta occupato, a seguito di stipula di contratto di locazione commerciale del 01.09.2014 registrato a Pagani il 18.08.1998 al n. 1071, serie 3T dalla ditta Imperial Game S.r.l.s. con sede in Scafati (SA) Via L.Strurzo n.38, p.iva.05257170653,

L'immobile confina a: nord con il sub 11, ad est con il sub 5, a sud con il sub 16 e con il sub 5, ad ovest con il sub 9.

I cespiti stagiti sono pervenuti alla parte debitrice in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 16.01.1975, registrato a Salerno il 03.02.1975 al n. 985 e successivamente trascritto a Salerno il 10.02.1975 al n. 2743 del registro particolare;

mirko sasso
architetto

- Sentenza della IX Sez. Civile del Tribunale di Napoli del 03.07.1981, registrato a Napoli il 04.11.1981 al n. 12620, trascritto a Salerno il 13.10.1981 ai nn. 23373/20073, e successivo atto di specificazione a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 02.04.1982, registrato a Napoli il 21.04.1982 al n. 6441/A, trascritto a Salerno il 03.05.1982 ai nn. 11092/9434;
- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 28.07.2003, rep. 33517, racc. 17628, registrato a Napoli il 30.07.2003 e trascritto a Salerno il 31.07.2003 al n. 20171 del registro particolare.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 15.06.1998 il Comune di San Valentino Torio, in attuazione al D.Lgs. 32/1998 con oggetto "razionalizzazione del sistema di distribuzione di carburanti" ha individuato gli standard urbanistici funzionali alle diverse tipologie di impianti di erogazione carburanti ed aree ad esse pertinenti. In particolare stabilisce che il titolare di una stazione di servizio, in possesso di una superficie libera eccedente quella necessaria all'impianto e ad essa strettamente connessa, può richiedere la concessione edilizia per la realizzazione di immobili a destinazione artigianale (i.e.: manutenzione e riparazione autoveicoli) e/o commerciale (i.e: ristoro, direzionale, alberghiero).

Sulle predette aree, in deroga agli strumenti urbanistici, viene consentita la realizzazione di edifici rispettando, tra gli altri, i seguenti parametri: a) lotto massimo non superiore a mq. 15.000; b) indice di sfruttamento per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento , 80 mq di superficie scoperta; c) altezza massima in mt.10,50.

La unità immobiliare oggetto del presente Esecuzione Immobiliare sita risulta realizzata in in forza dei titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 1/2000 del 31.01.2001;**
- **Variante in corso d'opera n. 1/2002 del 10.11.2003;**
- **Variante n. 35/2005 del 16.05.2005;**
- **Variante di "assestamento finale" n. 17/2009 del 17/2009;**
- **D.I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot. 9488 del 26.08.2011;**
- **S.C..I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot.10192 del 13.09.2011;**
- **CIL.A in atti al prot. 9258 del 06.10.2015.**

che si descrivono in maniera dettagliata nel paragrafo E

Si ritiene che, gli effetti della vendita forzata e la nuova normativa introdotta dallo strumento urbanistico adottato, siano di impedimento al completamento delle volumetrie urbanistiche non consolidate. Si rimanda quindi alla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica relative alle particelle in cui ricade il compendio.

E' necessario evidenziare come gli immobili interessati dalle procedura costituiscano attività complementari e servizi integrativi dell'esistente impianto di distribuzione dei carburanti disciplinate dalle normative di settore di livello statale, regionale e comunale.

Lo svolgimento delle attività e dei servizi legate alle destinazioni previste nei titoli edilizi rimane intrinsecamente condizionato dal possesso dei requisiti imposti nelle specifiche norme di settore di distribuzione carburanti.

Detta circostanza influirà negativamente il valore di mercato dei beni e dovrà essere ben evidenziata negli annunci pubblicitari.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto 7 composto da:

- **Unità in corso di costruzione (Uffici) individuato nel NCEU del Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6 piano T-1, Fgl. 6 pc.1308 sub 17** categoria F/3 in corso di costruzione, in ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1.

Si compone di cinque uffici e relativi servizi: ufficio 1 (mq 22,49), wc (mq 4,36), corridoio (mq 16.51), ufficio 2 (mq 19.21), wc (mq 3.91), ufficio 3 (mq 20.52), wc (mq 4.44), ufficio 4 (mq 22.74), wc (mq 4.65), ufficio 5 (mq 22.54). Sono presenti tre balconi aventi le seguenti superfici: mq 3.89, mq 3.89, mq 8.20.

Beni comuni non censibili: le parti comuni sono identificate con i sub 11 (corte bene comune a tutti i sub), sub 12 (corte bene comune ai sub 2 e 5) e sub 13 (scala emergenza e corridoio, bene comune ai sub 5 e 16).

Conformità catastale soggettiva: La ditta catastale (ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1) corrisponde all'effettiva intestazione nei registri immobiliari.

Conformità catastale oggettiva: non è agli atti la planimetria catastale trattandosi di *Unità in corso di costruzione*.

L'immobile non risulta occupato.

L'immobile posto al primo piano del complesso edilizio confina a: nord a sud ed ovest con il sub 11, ad est con il sub 5.

I cespiti staggiti sono pervenuti alla parte debitrice in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 16.01.1975, registrato a Salerno il 03.02.1975 al n. 985 e successivamente trascritto a Salerno il 10.02.1975 al n. 2743 del registro particolare;
- Sentenza della IX Sez. Civile del Tribunale di Napoli del 03.07.1981, registrato a Napoli il 04.11.1981 al n. 12620, trascritto a Salerno il 13.10.1981 ai nn. 23373/20073, e successivo atto di specificazione a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 02.04.1982, registrato a Napoli il 21.04.1982 al n. 6441/A, trascritto a Salerno il 03.05.1982 ai nn. 11092/9434;
- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 28.07.2003, rep. 33517, racc. 17628, registrato a Napoli il 30.07.2003 e trascritto a Salerno il 31.07.2003 al n. 20171 del registro particolare.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 15.06.1998 il Comune di San Valentino Torio, in attuazione al D.Lgs. 32/1998 con oggetto "razionalizzazione del sistema di distribuzione di carburanti" ha individuato gli standard urbanistici funzionali alle diverse tipologie di impianti di erogazione carburanti ed aree ad esse pertinenti. In particolare stabilisce che il titolare di una stazione di servizio, in possesso di una superficie libera eccedente quella necessaria all'impianto e ad essa strettamente connessa, può richiedere la concessione edilizia per la realizzazione di immobili a destinazione artigianale (i.e.: manutenzione e riparazione autoveicoli) e/o commerciale (i.e: ristoro, direzionale, alberghiero).

Sulle predette aree, in deroga agli strumenti urbanistici, viene consentita la realizzazione di edifici rispettando, tra gli altri, i seguenti parametri: a) lotto massimo non superiore a mq. 15.000; b) indice di sfruttamento per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, 80 mq di superficie scoperta; c) altezza massima in mt.10,50.

La unità immobiliare oggetto del presente Esecuzione Immobiliare sita risulta realizzata in

in forza dei titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 1/2000 del 31.01.2001;**
- **Variante in corso d'opera n. 1/2002 del 10.11.2003;**
- **Variante n. 35/2005 del 16.05.2005;**
- **Variante di "assestamento finale" n. 17/2009 del 17/2009;**
- **D.I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot. 9488 del 26.08.2011;**
- **S.C..I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot.10192 del 13.09.2011;**
- **CIL.A in atti al prot. 9258 del 06.10.2015.**

che si descrivono in maniera dettagliata nel paragrafo E

Relativamente agli uffici al primo piano, censiti in catasto con il sub 17, è stata rilevata la loro fusione e, di conseguenza, la modifica della distribuzione interna. L'intervento, ricompreso nella categoria della manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 c. 1 lett. b) del T.U.E., risulta sanabile ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 e s.m.i. predisponendo opportuna SCIA in sanatoria.

Si ritiene che, gli effetti della vendita forzata e la nuova normativa introdotta dallo strumento urbanistico adottato, siano di impedimento al completamento delle volumetrie urbanistiche non consolidate. Si rimanda quindi alla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica relative alle particelle in cui ricade il compendio.

E' necessario evidenziare come gli immobili interessati dalle procedura costituiscano attività complementari e servizi integrativi dell'esistente impianto di distribuzione dei carburanti disciplinate dalle normative di settore di livello statale, regionale e comunale.

Lo svolgimento delle attività e dei servizi legate alle destinazioni previste nei titoli edilizi rimane intrinsecamente condizionato dal possesso dei requisiti imposti nelle specifiche norme di settore di distribuzione carburanti.

Detta circostanza influirà negativamente il valore di mercato dei beni e dovrà essere ben evidenziata negli annunci pubblicitari.

Risposte al quesito H

Valore del bene e costi

L'aspetto economico che occorre riguardare nella concreta circostanza estimativa, è il più probabile valore di mercato o in comune commercio alla data attuale dei cespiti in oggetto. Tale valore sarà determinato con il procedimento diretto di stima, (detto anche sintetico) che, com'è noto, si articola nel reperimento dei dati elementari relativi a prezzi di mercato verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento della stima, per immobili di analoghe o sufficienti prossime caratteristiche.

Si è così provveduto, -pur nei limiti di approssimazione connessi alla natura degli accertamenti e alla mancanza di un attivo e costante mercato per tal genere d'immobili-, a rilevare con informazioni dirette, le quotazioni di mercato della zona, riferite al parametro metro quadrato, usualmente e ordinariamente adottato, d'immobili assimilabili a quelli che interessano; le suddette quotazioni sono state confrontate e mediate con l'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate.

Nella serie dei prezzi troveranno posto, i beni da stimare, attraverso il loro inserimento nel gradino della scala che presenta maggiori analogie, nei già detti limiti di approssimazione e

della mancanza di omogeneità dei dati reperiti, previa quell'opportuna elaborazione dei dati medesimi per tener conto delle specifiche e particolari caratteristiche e destinazione dei cespiti oggetto di valutazione.

Nella loro generalità, le indicazioni di mercato si riferiscono a immobili rifiniti e agibili in ogni loro parte così come quelli di cui ci occupiamo; per quanto innanzi, gli immobili saranno stimati considerando, il loro attuale stato di conservazione e manutenzione.

Si precisa inoltre che nelle valutazioni che seguono, la superficie di alcune parti accessorie è stata ragguagliata a quella delle parti principali cui sono poste a servizio, con opportuni coefficienti riduttivi, onde ottenere una superficie virtuale omogenea ai fini dell'apprezzamento di mercato. Per la determinazione della superficie catastale degli immobili da stimare si fa riferimento alle norme tecniche di cui al **D.P.R. 23/03/1998 n. 138, Allegato C**. Riguardo la categoria catastale D/2 relativa alla destinazione d'uso "Alberghi" si riporta quanto precisato dal "RAPPORTO IMMOBILIARE 2014- Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva" - a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi e della Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi:

"le destinazioni d'uso sono quelle desumibili dalle categorie catastali che, per la loro finalità, non sono del tutto idonee a cogliere l'esatta destinazione d'uso dei beni, in particolare nel gruppo D (immobili speciali), in cui spesso esiste una promiscuità tra immobili a carattere produttivo, commerciale e terziario.

Dunque per le unità immobiliari appartenenti alle tipologie edilizie D/2: Alberghi/Villaggi turistici, la superficie catastale viene determinata in base alle considerazioni valide per gli immobili a destinazione commerciale – gruppi T.

L'area si valuta in funzione dell'appetibilità commerciale, derivata dalle condizioni morfologiche del territorio, delle infrastrutture esistenti nella zona (strade, autostrade, ferrovie, aeroporti, ecc.) e della prevalente caratterizzazione dei luoghi (zone rurali, residenziali, artigianali, industriali, commerciali, turistiche, centri storici, ecc.) ed è valutata in base al valore di costo.

Pertanto nella valutazione dell'area si deve tener conto dei seguenti fattori:

- terreno inserito nel Piano Regolatore Generale o altro strumento urbanistico;
- edificabilità e superficie effettivamente edificata;
- ubicazione rispetto al centro abitato;
- servizi urbanistici pubblici presenti nella zona;
- accessibilità;
- prossimità di grandi vie di comunicazione;
- andamento altimetrico;
- forma del terreno;
- servitù, vincoli, ecc.;
- andamento del mercato.

L'intervallo fra il valore minimo ed il valore massimo dell'area è molto ampio, in quanto sono trattati sia i terreni di scarso valore (agricoli o montani), sia quelli molto pregiati (industriali, commerciali o artigianali) ubicati nei concentrici, nella prima periferia dei centri abitati o sulle direttrici di grande traffico.

Il costo di costruzione, nell'ambito di ciascuna delle tipologie costruttive, è da considerarsi pressoché uniforme per tutto il territorio provinciale, eccezion fatta per:

· Insempiamenti in Comuni montani o collinari non turistici, per i quali l'appetibilità è limitatissima.

· Insempiamenti in zone turistiche, né i centri storici o di prima periferia dei Comuni medio grandi, per i quali la richiesta è molto elevata.

Si deduce pertanto che, a parità di consistenza, i valori ordinari degli immobili differenziano quasi esclusivamente in rapporto del valore dell'area.

I valori imponibili degli immobili si considerano al netto d'eventuali potenzialità d'ampliamento che i regolamenti comunali possono ancora consentire.

Tutto ciò premesso e considerato, facendo riferimento alla parte descrittiva e ai grafici allegati, e utilizzando ogni elemento così come potuto acquisire, sinteticamente si esegue la valutazione riferite alle singole parti:

LOTTO 1

composto da i seguenti immobili:

- a) **Unità in corso di costruzione/Centro fitness composto da Piscina – Palestra – Ristorante individuato nel NCEU del Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6 piano S1, Fgl. 6 p.Ila 1308 sub 18 categoria F/3;**
- b) **Unità in corso di costruzione/Albergo individuato nel NCEU del Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6 piano Terra-1-2-3, Fgl. 6 pc.1308 sub 16 categoria F/3;**

Le superfici, al fine della valutazione, vengono ragguagliate con dei coefficienti in percentuale, che tengono conto della specifica utilizzazione degli ambienti, della loro posizione e di ogni altra caratteristica che può incidere sul valore commerciale. La superficie ragguagliata verrà utilizzata, per la determinazione del valore dell'immobile, moltiplicandola per il valore unitario al mq, che verrà di seguito determinato.

Dall'esame sono risultate le seguenti entità:

Piano	Su b	Destinazio ne d'uso	Superfi cie lorda (mq)	Coefficie nte in %	Superficie ragguagli ata
Interrat o	18	Centro fitness- Piscina- Palestra	2.729,4 3	100%	2.729,43
Interrat o	18	Ristorante	623,52	25 %	155,88
Terra	16	Hall albergo	166,54	100%	166,54
Piano Primo	16	Struttura alberghier a	174,77	100%	174,77
Piano	16	Superficie	266,34	20%	53,26

mirko sasso
architetto

Primo		aperta			
Piano Secondo	16	Albergo	1.056,58	100%	1.056,58
Piano Secondo	16	Terrazzi-balconi	321,23	10 %	32,12
Piano Terzo	16	Locali di servizio	498,71	25 %	124,67
Piano Terzo	16	Area scoperta-lastrico solare	535,83	10%	53,58
Superficie Commerciale Totale 4.546,83 mq					

Valore di riferimento OMI: 970,00 €/mq

Valori di mercato agenzie immobiliari: 717,00 €/mq

Valore di riferimento: 844,00 €/mq

VALORE DI STIMA LOTTO 1 = 4.546,83 mq x 844,00 €/mq = € 3.837.524,52

Lo scrivente, tuttavia, ha assunto per l'immobile oggetto di valutazione un ottimo livello di manutenzione ed ha considerato nella procedura estimativa l'agibilità dello stesso; pertanto, tenuto conto dei lavori di ultimazione necessari per rendere completamente agibile l'immobile, è necessario procedere all'adeguamento della stima, **decurtando dal valore di mercato** così determinato **i costi necessari per l'ultimazione dei lavori** che ammontano a circa **€ 1.448.300,80** compreso iva -Computo metrico estimativo dei lavori da eseguire (ved.allegato___).

Inoltre in via cautelativa sarà necessario preventivare una spesa relativa alla incidenza dei costi di progettazione, direzione lavori, collaudi applicando una percentuale pari al 7% sui lavori da eseguire, pertanto la spesa ammonta ad **€ 83.099,23** oltre cassa al 4% e iva al 22%.

**VALORE DI STIMA LOTTO 1 = € 3.837.524,52 - € 1.448.300,80 -
105.436,30 = € 2.283.787,42**

Si ritiene che, gli effetti della vendita forzata e la nuova normativa introdotta dallo strumento urbanistico adottato, siano di impedimento al completamento delle volumetrie urbanistiche non consolidate.

E' necessario evidenziare come gli immobili interessati dalla procedura costituiscano attività complementari e servizi integrativi dell'esistente impianto di distribuzione dei carburanti disciplinate dalle normative di settore di livello statale, regionale e comunale.

Lo svolgimento delle attività e dei servizi legate alle destinazioni previste nei titoli edilizi rimane intrinsecamente condizionato dal possesso dei requisiti imposti nelle specifiche norme di settore di distribuzione carburanti.

Detta circostanza influirà negativamente il valore di mercato dei beni e dovrà essere ben evidenziata negli annunci pubblicitari.

Per le ragioni innanzi espresse si riduce il valore di mercato sopra indicato del 18% in ragione della condizione di incertezza che rischia di pregiudicare l'uso del bene ed in previsione dei possibili costi dovendosi provvedere al completamento delle superfici di parcheggio, previste dalla L.122/89, a servizio del fabbricato "A" ovvero in funzione della relativa monetizzazione. Pertanto avremo:

VALORE FINALE DI STIMA LOTTO 1 = € 1.872.706,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

composto da i seguenti immobili:

- a) **Attività commerciale - ristorante sito nel Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6 piano Terra, individuato nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308 sub 2;**
- b) **Lastrico solare individuato nel NCEU del Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6 piano Terra, Fgl. 6 p.IIa 1308 sub 14,**

Sup. commerciale = sup. vani principali + sup.di pertinenze esclusive =

Sup.vani principali = 255,23 mq

Sup.pertinenze esclusive = 127,91 mq x 10%= 12,79 mq

Sup.commerciale = 255,23 mq + 12,79 mq = 268,02 mq

Valore di riferimento OMI: 980,00 €/mq

Valori di mercato agenzie immobiliari: 704,00 €/mq

Valore di riferimento: 842,00 €/mq

VALORE DI STIMA LOTTO 2 = 268,02 mq x 842,00 €/mq = € 225.672,84

Per l'Attività commerciale - ristorante sito nel Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6 piano Terra, individuato nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308 sub 2; in considerazione delle difformità riscontrate tra la destinazione catastale, lo stato dei luoghi e il progetto assentito è necessario provvedere alla redazione di CIL.A. in sanatoria per la esecuzione di interventi di ripristino. La somma stimata, comprensiva di variazione catastale ed oneri tecnici, è pari a circa: € 3.000,00. Gli imprevisti sono preventivati al 10% e sono pari ad euro: 300,00 Si aggiunge ad una spesa totale pari ad € 3.300,00 oltre iva da decurtare al prezzo di stima.

Inoltre in via cautelativa è necessario preventivare una spesa relativa alla incidenza dei costi di demolizione e ripristino, sanzioni, oneri, diritti comunali, variazione catastale ed oneri tecnici. Per le accertate irregolarità edilizie è necessario provvedere alla relativa demolizione i cui costi sono stati determinati per la somma stimata per i ripristini è pari ad euro: 7.528,21 + 22%. Gli imprevisti sono preventivati al 10% e sono pari ad euro: 752,82 + 22%.

VALORE DI STIMA LOTTO 2 = € 225.672,84 - € 10.102,85 - € 4.026,00

mirko sasso
architetto
= € 211.543,99

Si ritiene che, gli effetti della vendita forzata e la nuova normativa introdotta dallo strumento urbanistico adottato, siano di impedimento al completamento delle volumetrie urbanistiche non consolidate.

E' necessario evidenziare come gli immobili interessati dalle procedura costituiscano attività complementari e servizi integrativi dell'esistente impianto di distribuzione dei carburanti disciplinate dalle normative di settore di livello statale, regionale e comunale.

Lo svolgimento delle attività e dei servizi legate alle destinazioni previste nei titoli edilizi rimane intrinsecamente condizionato dal possesso dei requisiti imposti nelle specifiche norme di settore di distribuzione carburanti.

Detta circostanza influirà negativamente il valore di mercato dei beni e dovrà essere ben evidenziata negli annunci pubblicitari.

Per le ragioni innanzi espresse si riduce il valore di mercato sopra indicato del 18% in ragione della condizione di incertezza che rischia di pregiudicare l'uso del bene ed in previsione dei possibili costi dovendosi provvedere al completamento delle superfici di parcheggio, previste dalla L.122/89, a servizio del fabbricato "A" ovvero in funzione della relativa monetizzazione. Pertanto avremo:

VALORE FINALE DI STIMA LOTTO 2 = € 173.466,07

ASTE
LOTTO 3
GIUDIZIARIE.it

composto da i seguenti immobili:

- a) **Ufficio individuato nel NCEU del Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6 piano T, Fgl. 6 pc.1308 sub 3;**
- b) **Unità in corso di costruzione: officina/area di sedime - individuato nel NCEU del Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6 piano T, Fgl. 6 pc.1308 sub 15;**
- c) **Parcheggio scoperto individuato nel NCEU del Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6 piano Terra, Fgl. 6 pc.1661;**
- d) **Superficie stradale individuata nel CT del Comune di S. Valentino Torio Fgl. 6 pc.1662**

Relativamente agli immobili di cui alla lett. a) e b) avremo:

Sup. commerciale = sup. vani principali + sup.di pertinenze esclusive =

Sup.vani principali = 111,04 mq

Sup.pertinenze esclusive = 127,27 mq x 25%= 31,81 mq

Sup.commerciale = 111,04 mq + 31,81 mq = 142,85 mq

Valore di riferimento OMI: 970,00 €/mq

Valori di mercato agenzie immobiliari: 717,00 €/mq

Valore di riferimento: 843,50 €/mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

mirko sasso
architetto

VALORE DI STIMA IMMOBILI LETT.a) e b) = 142,85 mq x € 843,50= € 120.493,50

Relativamente agli immobili di cui alla lett. c) e d) avremo :

Sup. commerciale = 8.555,00 mq

Sup. commerciale = 8.555,00 mq x 10%= 855,5 mq

Valore di riferimento OMI: 970,00 €/mq

Valori di mercato agenzie immobiliari: 717,00 €/mq

Valore di riferimento: 843,50 €/mq

VALORE DI STIMA IMMOBILE LETT. c) e d) = 855,5 mq x € 843,50= € 721.614,25

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**VALORE DI STIMA LOTTO 3 = € 120.493,50 + € 721.614,25 =
€ 841.107,75**

E' necessario evidenziare come gli immobili interessati dalle procedura costituiscano attività complementari e servizi integrativi dell'esistente impianto di distribuzione dei carburanti disciplinate dalle normative di settore di livello statale, regionale e comunale.

Lo svolgimento delle attività e dei servizi legate alle destinazioni previste nei titoli edilizi rimane intrinsecamente condizionato dal possesso dei requisiti imposti nelle specifiche norme di settore di distribuzione carburanti.

Detta circostanza influirà negativamente il valore di mercato dei beni e dovrà essere ben evidenziata negli annunci pubblicitari.

Per le ragioni innanzi espresse si riduce il valore di mercato sopra indicato del 18% in ragione della condizione di incertezza che rischia di pregiudicare l'uso del bene ed in previsione dei possibili costi dovendosi provvedere al completamento delle superfici di parcheggio, previste dalla L.122/89, a servizio del fabbricato "A" ovvero in funzione della relativa monetizzazione. Pertanto avremo:

VALORE FINALE DI STIMA LOTTO 3 = € 689.708,36

LOTTO 4

composto da i seguenti immobili:

- a) **Dancing - bar sito individuato nel NCEU del Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6, piano T-1, int. 3, Fgl. 6 pc.1308 sub 5;**

Sup. commerciale = sup. vani principali + sup.di pertinenze esclusive =

Sup.vani principali = 1.201,33 mq

Sup.pertinenze esclusive = 118,22 mq x 10%= 18,22 mq

Sup.commerciale = 1.201,33 mq + 18,22 mq = 1.219,55 mq

Valore di riferimento OMI: 980,00 €/mq

Valori di mercato agenzie immobiliari: 704,00 €/mq

Valore di riferimento: 842,00 €/mq

VALORE DI STIMA LOTTO 4 = 1.219,55 mq x € 842,00= € 1.026.861,10

E' necessario evidenziare come gli immobili interessati dalle procedura costituiscano attività complementari e servizi integrativi dell'esistente impianto di distribuzione dei carburanti disciplinate dalle normative di settore di livello statale, regionale e comunale.

Lo svolgimento delle attività e dei servizi legate alle destinazioni previste nei titoli edilizi rimane intrinsecamente condizionato dal possesso dei requisiti imposti nelle specifiche norme di settore di distribuzione carburanti.

Detta circostanza influirà negativamente il valore di mercato dei beni e dovrà essere ben evidenziata negli annunci pubblicitari.

Per le ragioni innanzi espresse si riduce il valore di mercato sopra indicato del 18% in ragione della condizione di incertezza che rischia di pregiudicare l'uso del bene ed in previsione dei possibili costi dovendosi provvedere al completamento delle superfici di parcheggio, previste dalla L.122/89, a servizio del fabbricato "A" ovvero in funzione della relativa monetizzazione. Pertanto avremo:

VALORE FINALE DI STIMA LOTTO 4 = € 842.026,10

LOTTO 5

composto da i seguenti immobili:

a) Attività commerciale-sala slot individuato nel NCEU del Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6 piano Terra, Fgl. 6 pc.1308 sub 9;

Sup. commerciale = sup. vani principali =

Sup.commerciale = 128,87 mq

Valore di riferimento OMI: 980,00 €/mq

Valori di mercato agenzie immobiliari: 704,00 €/mq

Valore di riferimento: 842,00 €/mq

VALORE DI STIMA LOTTO 5 = 128,87 mq x € 842,00= € 108.508,54

E' necessario evidenziare come gli immobili interessati dalle procedura costituiscano attività complementari e servizi integrativi dell'esistente impianto di distribuzione dei carburanti disciplinate dalle normative di settore di livello statale, regionale e comunale.

Lo svolgimento delle attività e dei servizi legate alle destinazioni previste nei titoli edilizi rimane intrinsecamente condizionato dal possesso dei requisiti imposti nelle specifiche norme di settore di distribuzione carburanti.

Detta circostanza influirà negativamente il valore di mercato dei beni e dovrà essere ben evidenziata negli annunci pubblicitari.

mirko sasso
architetto

Per le ragioni innanzi espresse si riduce il valore di mercato sopra indicato del 18% in ragione della condizione di incertezza che rischia di pregiudicare l'uso del bene ed in previsione dei possibili costi dovendosi provvedere al completamento delle superfici di parcheggio, previste dalla L.122/89, a servizio del fabbricato "A" ovvero in funzione della relativa monetizzazione. Pertanto avremo:

VALORE FINALE DI STIMA LOTTO 5 = € 88.977,00

LOTTO 6

composto da i seguenti immobili:

- a) **Attività commerciale individuato nel NCEU del Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6 piano Terra, Fgl. 6 pc.1308 sub 10;**

Sup. commerciale = sup. vani principali =

Sup.commerciale = 55,83 mq

Valore di riferimento OMI: 980,00 €/mq

Valori di mercato agenzie immobiliari: 704,00 €/mq

Valore di riferimento: 842,00 €/mq

VALORE DI STIMA LOTTO 6 = 55,83 mq x € 842,00= € 47.008,86

E' necessario evidenziare come gli immobili interessati dalle procedura costituiscano attività complementari e servizi integrativi dell'esistente impianto di distribuzione dei carburanti disciplinate dalle normative di settore di livello statale, regionale e comunale.

Lo svolgimento delle attività e dei servizi legate alle destinazioni previste nei titoli edilizi rimane intrinsecamente condizionato dal possesso dei requisiti imposti nelle specifiche norme di settore di distribuzione carburanti.

Detta circostanza influirà negativamente il valore di mercato dei beni e dovrà essere ben evidenziata negli annunci pubblicitari.

Per le ragioni innanzi espresse si riduce il valore di mercato sopra indicato del 18% in ragione della condizione di incertezza che rischia di pregiudicare l'uso del bene ed in previsione dei possibili costi dovendosi provvedere al completamento delle superfici di parcheggio, previste dalla L.122/89, a servizio del fabbricato "A" ovvero in funzione della relativa monetizzazione. Pertanto avremo:

VALORE FINALE DI STIMA LOTTO 6 = € 38.547,26

LOTTO 7

composto da i seguenti immobili:

a) **Unità in corso di costruzione/Uffici individuato nel NCEU del Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6 piano T-1, Fgl. 6 pc.1308 sub 17;**

Sup. commerciale = sup. vani principali + sup.di pertinenze esclusive =

Sup.vani principali = 176,12 mq

Sup.pertinenze esclusive = (4,77 mq + 10,22 mq + 4,77 mq)x 10%= 1,97 mq

Sup.commerciale = 176,12 mq + 1,97 mq = 178,09 mq

Valore di riferimento OMI: 970,00 €/mq

Valori di mercato agenzie immobiliari: 717,00 €/mq

Valore di riferimento: 843,50 €/mq

VALORE DI STIMA LOTTO 7 = 178,09 mq x € 843,50= € 150.218,91

Lo scrivente, tuttavia, ha assunto per l'immobile oggetto di valutazione un ottimo livello di manutenzione ed ha considerato nella procedura estimativa l'agibilità dello stesso; pertanto, tenuto conto dei lavori di ultimazione necessari per rendere completamente agibile l'immobile, è necessario procedere all'adeguamento della stima, **decurtando dal valore di mercato così determinato i costi necessari per l'ultimazione dei lavori** che ammontano a circa **€ 55.230,00** oltre iva.

Inoltre in via cautelativa sarà necessario preventivare una spesa relativa alla incidenza dei costi di progettazione, direzione lavori, collaudi applicando una percentuale pari al 7% sui lavori da eseguire, pertanto la spesa ammonta ad **€ 3.866,10** oltre cassa al 4% e iva al 22%.

**VALORE DI STIMA LOTTO 7 = € 150.218,91 - € 72.285,90 =
€ 77.933,01**

E' necessario evidenziare come gli immobili interessati dalle procedura costituiscano attività complementari e servizi integrativi dell'esistente impianto di distribuzione dei carburanti disciplinate dalle normative di settore di livello statale, regionale e comunale. Lo svolgimento delle attività e dei servizi legate alle destinazioni previste nei titoli edilizi rimane intrinsecamente condizionato dal possesso dei requisiti imposti nelle specifiche norme di settore di distribuzione carburanti.

Detta circostanza influirà negativamente il valore di mercato dei beni e dovrà essere ben evidenziata negli annunci pubblicitari.

Per le ragioni innanzi espresse si riduce il valore di mercato sopra indicato del 18% in ragione della condizione di incertezza che rischia di pregiudicare l' del bene ed in previsionr dei possibili costi dovendosi provvedere al completamento delle superfici di parcheggio, previste dalla L.122/89, a servizio del fabbricato "A" ovvero in funzione della relativa monetizzazione. Pertanto avremo:

VALORE FINALE DI STIMA LOTTO 7 = € 63.905,06

Riepilogo finale sintetico

Lotto 1

composto da:

Unità in corso di costruzione (Centro fitness composto da Piscina/Palestra e da Ristorante annesso alla struttura alberghiera) individuata nel NCEU del Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6 piano S1, Fgl. 6 p.IIIa 1308 sub 18 categoria F/3 *in corso di costruzione*, in ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1. L'immobile, attualmente in corso di costruzione, versa allo stato grezzo. Il locale, inondato da acque meteorologiche, presenta una consistente umidità con degrado parziale delle strutture in c.a. ed il distacco del copri-ferro in calcestruzzo di alcuni pilastri. La superficie utile interna dell'immobile è pari a mq. 2.949,24; priva di superficie catastale poiché in corso di costruzione. In particolare la superficie del centro fitness è pari a circa 2300 mq, quella del ristorante è pari a circa 600 mq.

Beni comuni non censibili: sub 11

Conformità catastale soggettiva: La ditta catastale (ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1) corrisponde all'effettiva intestazione nei registri immobiliari.

Conformità catastale oggettiva: non è agli atti la planimetria catastale trattandosi di *Unità in corso di costruzione*.

L'immobile non è occupato.

L'immobile confina a: **nord** con il sub 11, a **est** con la particella 1310, a **sud** con la particella 1261, a **ovest** con la particella 1252 e con la particella 1257.

I cespiti staggiti sono pervenuti alla parte debitrice in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 16.01.1975, registrato a Salerno il 03.02.1975 al n. 985 e successivamente trascritto a Salerno il 10.02.1975 al n. 2743 del registro particolare;
- Sentenza della IX Sez. Civile del Tribunale di Napoli del 03.07.1981, registrato a Napoli il 04.11.1981 al n. 12620, trascritto a Salerno il 13.10.1981 ai nn. 23373/20073, e successivo atto di specificazione a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 02.04.1982, registrato a Napoli il 21.04.1982 al n. 6441/A, trascritto a Salerno il 03.05.1982 ai nn. 11092/9434;
- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 28.07.2003, rep. 33517, racc. 17628, registrato a Napoli il 30.07.2003 e trascritto a Salerno il 31.07.2003 al n. 20171 del registro particolare.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 15.06.1998 il Comune di San Valentino

Torio, in attuazione al D.Lgs. 32/1998 con oggetto "razionalizzazione del sistema di distribuzione di carburanti" ha individuato gli standard urbanistici funzionali alle diverse tipologie di impianti di erogazione carburanti ed aree ad esse pertinenti. In particolare stabilisce che il titolare di una stazione di servizio, in possesso di una superficie libera eccedente quella necessaria all'impianto e ad essa strettamente connessa, può richiedere la concessione edilizia per la realizzazione di immobili a destinazione artigianale (i.e.: manutenzione e riparazione autoveicoli) e/o commerciale (i.e: ristoro, direzionale, alberghiero).

Sulle predette aree, in deroga agli strumenti urbanistici, viene consentita la realizzazione di edifici rispettando, tra gli altri, i seguenti parametri: a) lotto massimo non superiore a mq. 15.000; b) indice di sfruttamento per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento , 80 mq di superficie scoperta; c) altezza massima in mt.10,50.

La unità immobiliare oggetto del presente Esecuzione Immobiliare sita risulta realizzata in in forza dei titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 1/2000 del 31.01.2001;**
- **Variante in corso d'opera n. 1/2002 del 10.11.2003;**
- **Variante n. 35/2005 del 16.05.2005;**
- **Variante di "assestamento finale" n. 17/2009 del 17/2009;**
- **D.I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot. 9488 del 26.08.2011;**
- **S.C..I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot.10192 del 13.09.2011;**
- **CIL.A in atti al prot. 9258 del 06.10.2015.**

che si descrivono in maniera dettagliata nel paragrafo E

Si ritiene che, gli effetti della vendita forzata e la nuova normativa introdotta dallo strumento urbanistico adottato, siano di impedimento al completamento delle volumetrie urbanistiche non consolidate. Si rimanda quindi alla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica relative alle particelle in cui ricade il compendio.



Unità in corso di costruzione (struttura alberghiera) individuata nel NCEU del Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6 piano Terra-1-2-3, Fgl. 6 pc.1308 sub 16 categoria F/3 in corso di costruzione, in ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1.

L'immobile,

- **Al piano terra:** È composto da nove ambienti, con le seguenti superfici: 57,45 mq, 22,03 mq, 7,53 mq, 2,44 mq, 3,40 mq, 21,07 mq, 9,79 mq, 10,56 mq, attualmente in corso di costruzione ed allo stato grezzo privo di ogni finitura; solo per la minor consistenza risulta presente il pavimento in gres porcellanato. La superficie utile interna dell'immobile è pari a mq. 137,86; priva di superficie catastale poiché in corso di costruzione. Infine l'immobile trova accesso sul lato nord.
- **Al piano primo:** È composto da nove ambienti, con le seguenti superfici: 55,03 mq, 33,36 mq, 5,56 mq, 1,53 mq, 1,53 mq, 21,04 mq, 30,54 mq, 2,18 mq, 2,11 mq ed una superficie ancora aperta (volumetria non consolidata urbanisticamente) di 261,92 mq, attualmente in corso di costruzione ed allo stato grezzo privo di ogni

finitura. La superficie utile interna dell'immobile è pari a mq. 152,88; priva di superficie catastale poiché in corso di costruzione. Infine il piano secondo trova accesso tramite una scala interna.

- **Al piano secondo:** È composto da ventuno stanze con relativi servizi per una superficie totale interna di 825,93 mq, e da una superficie scoperta composta da terrazzi e balconi per un totale di 304,40 mq; priva di superficie catastale poiché in corso di costruzione. Infine il piano secondo trova accesso tramite due scale interne
- **Al piano terzo:** È composto da due unici ambienti destinati a locali di servizio con superficie interna pari a 263,49 mq e 159,19 mq; e da una superficie esterna di 508,88 mq. Infine il piano terzo trova accesso tramite due scale interne.

Beni comuni non censibili: le parti comuni del fabbricato sono identificate con i sub 11 (corte bene comune a tutti i sub), sub 12 (corte bene comune ai sub 2 e 5) e sub 13 (scala emergenza e corridoio, bene comune ai sub 5 e 16).

Conformità catastale soggettiva: La ditta catastale (ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1) corrisponde all'effettiva intestazione nei registri immobiliari.

Conformità catastale oggettiva: non è agli atti la planimetria catastale trattandosi di *Unità in corso di costruzione*

L'immobile non è occupato.

L'immobile:

- Al **piano terra** confina: a **nord** per la minore consistenza con il sub 12 e per la maggiore con il sub 2, a **est** con il sub 3, a **sud** ed a **ovest** con il sub 11 BCNC.
- Al **piano primo** confina: a **nord** confina con il sub 5, ad **est** e **sud** con il sub 11 BCNC, ad **ovest** con il sub 13 BCNC e con il sub 11 BCNC
- Al **piano secondo** confina a: **nord, est, sud** ed **ovest** con il sub 11 BCNC.
- Al **piano terzo** confina a: **nord, est, sud** ed **ovest** con il sub 11 BCNC.

I cespiti staggiti sono pervenuti alla parte debitrice in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 16.01.1975, registrato a Salerno il 03.02.1975 al n. 985 e successivamente trascritto a Salerno il 10.02.1975 al n. 2743 del registro particolare;
- Sentenza della IX Sez. Civile del Tribunale di Napoli del 03.07.1981, registrato a Napoli il 04.11.1981 al n. 12620, trascritto a Salerno il 13.10.1981 ai nn. 23373/20073, e successivo atto di specificazione a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 02.04.1982, registrato a Napoli il 21.04.1982 al n. 6441/A, trascritto a Salerno il 03.05.1982 ai nn. 11092/9434;
- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 28.07.2003, rep. 33517, racc. 17628, registrato a Napoli il 30.07.2003 e trascritto a Salerno il 31.07.2003 al n. 20171 del registro particolare.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 15.06.1998 il Comune di San Valentino Torio, in attuazione al D.Lgs. 32/1998 con oggetto "razionalizzazione del sistema di distribuzione di carburanti" ha individuato gli standard urbanistici funzionali alle diverse tipologie di impianti di erogazione carburanti ed aree ad esse pertinenti. In particolare stabilisce che il titolare di una stazione di servizio, in possesso di una superficie libera eccedente quella necessaria all'impianto e ad essa strettamente connessa, può

richiedere la concessione edilizia per la realizzazione di immobili a destinazione artigianale (i.e.: manutenzione e riparazione autoveicoli) e/o commerciale (i.e: ristoro, direzionale, alberghiero).

Sulle predette aree, in deroga agli strumenti urbanistici, viene consentita la realizzazione di edifici rispettando, tra gli altri, i seguenti parametri: a) lotto massimo non superiore a mq. 15.000; b) indice di sfruttamento per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento , 80 mq di superficie scoperta; c) altezza massima in mt.10,50.

La unità immobiliare oggetto del presente Esecuzione Immobiliare sita risulta realizzata in in forza dei titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 1/2000 del 31.01.2001;**
- **Variante in corso d'opera n. 1/2002 del 10.11.2003;**
- **Variante n. 35/2005 del 16.05.2005;**
- **Variante di "assestamento finale" n. 17/2009 del 17/2009;**
- **D.I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot. 9488 del 26.08.2011;**
- **S.C..I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot.10192 del 13.09.2011;**
- **CIL.A in atti al prot. 9258 del 06.10.2015.**

che si descrivono in maniera dettagliata nel paragrafo E

Si ritiene che, gli effetti della vendita forzata e la nuova normativa introdotta dallo strumento urbanistico adottato, siano di impedimento al completamento delle volumetrie urbanistiche non consolidate. Si rimanda quindi alla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica relative alle particelle in cui ricade il compendio.

**VALORE DI STIMA LOTTO 1 = € 3.837.524,52 - € 1.448.300,80 –
105.436,30 = € 2.283.787,42**

Si ritiene che, gli effetti della vendita forzata e la nuova normativa introdotta dallo strumento urbanistico adottato, siano di impedimento al completamento delle volumetrie urbanistiche non consolidate.

E' necessario evidenziare come gli immobili interessati dalle procedura costituiscano attività complementari e servizi integrativi dell'esistente impianto di distribuzione dei carburanti disciplinate dalle normative di settore di livello statale, regionale e comunale.

Lo svolgimento delle attività e dei servizi legate alle destinazioni previste nei titoli edilizi rimane intrinsecamente condizionato dal possesso dei requisiti imposti nelle specifiche norme di settore di distribuzione carburanti.

Detta circostanza influirà negativamente il valore di mercato dei beni e dovrà essere ben evidenziata negli annunci pubblicitari.

Per le ragioni innanzi espresse si riduce il valore di mercato sopra indicato del 18% in ragione della condizione di incertezza che rischia di pregiudicare l'uso del bene ed in previsione dei possibili costi dovendosi provvedere al completamento delle superfici di parcheggio, previste dalla L.122/89, a servizio del fabbricato "A" ovvero in funzione della relativa monetizzazione. Pertanto avremo:

VALORE FINALE DI STIMA LOTTO 1 = € 1.872.706,00

Lotto 2

composto da:

Attività commerciale (adibita a ristorante) sita nel Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6 piano Terra, individuato nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308 sub 2 categoria C/1 Classe 6, consistenza mq. 225, r.c. 2.021,93 euro, in ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1.

L'immobile si compone dei seguenti ambienti: sala ristorante/pizzeria (mq. 196,33), cucina (mq. 17,37), disimpegno (mq. 3,46), antibagno (mq. 3,24), bagno (mq. 3,59), bagno (mq. 2,49), antibagno (mq. 3,76), bagno (mq. 2,49). E' presente verso ovest un ampliamento volumetrico dei servizi di circa 60 mc non assentito urbanisticamente. La superficie utile interna dell'immobile è pari a mq. 234,63; quella catastale è pari a 225,00 mq.

Beni comuni non censibili: le parti comuni sono identificate con i sub 11 (corte bene comune a tutti i sub), sub 12 (corte bene comune ai sub 2 e 5) e sub 13 (scala emergenza e corridoio, bene comune ai sub 5 e 16).

Conformità catastale soggettiva: La ditta catastale (ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1) corrisponde all'effettiva intestazione nei registri immobiliari.

Conformità catastale oggettiva: Confrontando lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso con la planimetria catastale, emergono le seguenti difformità: In fase di sopralluogo è stato rilevato un ampliamento volumetrico dei servizi di circa 60 mc non assentito urbanisticamente

L'immobile attualmente risulta occupato, a seguito della cessione del contratto di locazione commerciale del 01.08.2018 registrato a Pagani il 01.08.2018 al n. 3T n.4031, dalla ditta G&G S.r.l.s con sede legale in Pagani al Viale Trieste n.23, p.iva.05734170656. Il Sub 2 confina a: **nord** con il sub 5, ad **est** con il sub 11 BCNC, a **sud** con il sub 3 e con il sub 16, ad **ovest** con il sub 12 e per una minima consistenza con il sub 16.

I cespiti staggiati sono pervenuti alla parte debitrice in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 16.01.1975, registrato a Salerno il 03.02.1975 al n. 985 e successivamente trascritto a Salerno il 10.02.1975 al n. 2743 del registro particolare;
- Sentenza della IX Sez. Civile del Tribunale di Napoli del 03.07.1981, registrato a Napoli il 04.11.1981 al n. 12620, trascritto a Salerno il 13.10.1981 ai nn. 23373/20073, e successivo atto di specificazione a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 02.04.1982, registrato a Napoli il 21.04.1982 al n. 6441/A, trascritto a Salerno il 03.05.1982 ai nn. 11092/9434;
- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 28.07.2003, rep. 33517, racc. 17628, registrato a Napoli il 30.07.2003 e trascritto a Salerno il 31.07.2003 al n. 20171 del registro particolare.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 15.06.1998 il Comune di San Valentino Torio, in attuazione al D.Lgs. 32/1998 con oggetto "razionalizzazione del sistema di distribuzione di carburanti" ha individuato gli standard urbanistici funzionali alle diverse tipologie di impianti di erogazione carburanti ed aree ad esse pertinenti. In particolare stabilisce che il titolare di una stazione di servizio, in possesso di una superficie libera eccedente quella necessaria all'impianto e ad essa strettamente connessa, può richiedere la concessione edilizia per la realizzazione di immobili a destinazione artigianale (i.e.: manutenzione e riparazione autoveicoli) e/o commerciale (i.e: ristoro, direzionale, alberghiero).

Sulle predette aree, in deroga agli strumenti urbanistici, viene consentita la realizzazione di edifici rispettando, tra gli altri, i seguenti parametri: a) lotto massimo non superiore a mq. 15.000; b) indice di sfruttamento per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento , 80 mq di superficie scoperta; c) altezza massima in mt.10,50.

La unità immobiliare oggetto del presente Esecuzione Immobiliare sita risulta realizzata in in forza dei titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 1/2000 del 31.01.2001;**
- **Variante in corso d'opera n. 1/2002 del 10.11.2003;**
- **Variante n. 35/2005 del 16.05.2005;**
- **Variante di "assestamento finale" n. 17/2009 del 17/2009;**
- **D.I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot. 9488 del 26.08.2011;**
- **S.C..I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot.10192 del 13.09.2011;**
- **CIL.A in atti al prot. 9258 del 06.10.2015.**

che si descrivono in maniera dettagliata nel paragrafo E

Relativamente al locale commerciale individuato con il sub 2 è stato rilevato un ampliamento volumetrico di circa 60 mc realizzato a ridosso del sub 12 bene comune non censibile. Tale intervento dovrà essere oggetto di ripristino.

Si rimanda quindi alla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica relative alle particelle in cui ricade il compendio.



Lastrico solare (spazio esterno esclusivo) individuato nel NCEU del Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6 piano Terra, Fgl. 6 p.IIIa 1308 sub 14 categoria F/5 C, consistenza mq. 132, in ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1. Trattasi di una minore consistenza della corte esterna desinata ad uso esclusivo dell'attività commerciale individuata nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308 sub 2

Beni comuni non censibili: le parti comuni sono identificate con i sub 11 (corte bene comune a tutti i sub), sub 12 (corte bene comune ai sub 2 e 5) e sub 13 (scala emergenza e corridoio, bene comune ai sub 5 e 16).

Conformità catastale soggettiva: La ditta catastale (ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1) corrisponde all'effettiva intestazione nei registri immobiliari.

Conformità catastale oggettiva: il bene non presenta planimetria catastale agli atti.

L'immobile attualmente non risulta occupato.

I cespiti staggiti sono pervenuti alla parte debitrice in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 16.01.1975, registrato a Salerno il 03.02.1975 al n. 985 e successivamente trascritto a Salerno il 10.02.1975 al n. 2743 del registro particolare;
- Sentenza della IX Sez. Civile del Tribunale di Napoli del 03.07.1981, registrato a Napoli il 04.11.1981 al n. 12620, trascritto a Salerno il 13.10.1981 ai nn. 23373/20073, e successivo atto di specificazione a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 02.04.1982, registrato a Napoli il 21.04.1982 al n. 6441/A, trascritto a Salerno il 03.05.1982 ai nn. 11092/9434;
- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 28.07.2003, rep. 33517, racc. 17628, registrato a Napoli il 30.07.2003 e trascritto a Salerno il 31.07.2003 al n. 20171 del registro particolare.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 15.06.1998 il Comune di San Valentino Torio, in attuazione al D.Lgs. 32/1998 con oggetto "razionalizzazione del sistema di distribuzione di carburanti" ha individuato gli standard urbanistici funzionali alle diverse tipologie di impianti di erogazione carburanti ed aree ad esse pertinenti. In particolare stabilisce che il titolare di una stazione di servizio, in possesso di una superficie libera eccedente quella necessaria all'impianto e ad essa strettamente connessa, può richiedere la concessione edilizia per la realizzazione di immobili a destinazione artigianale (i.e.: manutenzione e riparazione autoveicoli) e/o commerciale (i.e: ristoro, direzionale, alberghiero).

Sulle predette aree, in deroga agli strumenti urbanistici, viene consentita la realizzazione di edifici rispettando, tra gli altri, i seguenti parametri: a) lotto massimo non superiore a mq. 15.000; b) indice di sfruttamento per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, 80 mq di superficie scoperta; c) altezza massima in mt.10,50.

La unità immobiliare oggetto del presente Esecuzione Immobiliare sita risulta realizzata in in forza dei titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 1/2000 del 31.01.2001;**
- **Variante in corso d'opera n. 1/2002 del 10.11.2003;**
- **Variante n. 35/2005 del 16.05.2005;**
- **Variante di "assestamento finale" n. 17/2009 del 17/2009;**
- **D.I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot. 9488 del 26.08.2011;**
- **S.C..I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot.10192 del 13.09.2011;**
- **CIL.A in atti al prot. 9258 del 06.10.2015.**

che si descrivono in maniera dettagliata nel paragrafo E

Si rimanda quindi alla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica relative alle particelle in cui ricade il compendio.

**VALORE DI STIMA LOTTO 2 = € 225.672,84 - € 10.102,85 - €
4.026,00 = € 211.543,99**

Si ritiene che, gli effetti della vendita forzata e la nuova normativa introdotta dallo strumento urbanistico adottato, siano di impedimento al completamento delle volumetrie urbanistiche non consolidate.

E' necessario evidenziare come gli immobili interessati dalle procedura costituiscano

attività complementari e servizi integrativi dell'esistente impianto di distribuzione dei carburanti disciplinate dalle normative di settore di livello statale, regionale e comunale. Lo svolgimento delle attività e dei servizi legate alle destinazioni previste nei titoli edilizi rimane intrinsecamente condizionato dal possesso dei requisiti imposti nelle specifiche norme di settore di distribuzione carburanti.

Detta circostanza influirà negativamente il valore di mercato dei beni e dovrà essere ben evidenziata negli annunci pubblicitari.

Per le ragioni innanzi espresse si riduce il valore di mercato sopra indicato del 18% in ragione della condizione di incertezza che rischia di pregiudicare l'uso del bene ed in previsione dei possibili costi dovendosi provvedere al completamento delle superfici di parcheggio, previste dalla L.122/89, a servizio del fabbricato "A" ovvero in funzione della relativa monetizzazione. Pertanto avremo:

VALORE FINALE DI STIMA LOTTO 2 = € 173.466,07

Lotto 3

composto da:

Ufficio individuato nel NCEU del Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6 piano T, Fgl. 6 pc.1308 sub 3 categoria A/10 Classe U, consistenza 4 vani, r.c. 1.301,47 euro, in ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1.

L'immobile si compone dei seguenti ambienti: sala d'attesa (mq. 8,44), ufficio (mq. 9,05), ufficio (mq. 29,37), ufficio (mq. 28,87), disimpegno (mq. 2,76), bagno (mq. 3,49), bagno (mq. 3,54), archivio (mq. 12,05). La superficie utile interna dell'immobile è pari a mq. 97,57.

Beni comuni non censibili: le parti comuni sono identificate con i sub 11 (corte bene comune a tutti i sub), sub 12 (corte bene comune ai sub 2 e 5) e sub 13 (scala emergenza e corridoio, bene comune ai sub 5 e 16).

Conformità catastale soggettiva: La ditta catastale (ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1) corrisponde all'effettiva intestazione nei registri immobiliari.

Conformità catastale oggettiva: Confrontando lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso con la planimetria catastale, non sono state riscontrate difformità.

L'immobile attualmente risulta occupato, a seguito di fitto ramo d'azienda n.10209, raccolta n.5948 alla ditta Gas S.r.l. con sede in Napoli alla Via Toscanella 87, p.iva.08416241217.

L'immobile confina a: **nord** con il sub 2, a **est e sub** con il sub 11 BCNC, a **ovest** con il sub 16.

I cespiti staggiti sono pervenuti alla parte debitrice in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 16.01.1975, registrato a Salerno il 03.02.1975 al n. 985 e successivamente trascritto a Salerno il 10.02.1975 al n. 2743 del registro particolare;
- Sentenza della IX Sez. Civile del Tribunale di Napoli del 03.07.1981, registrato a Napoli il 04.11.1981 al n. 12620, trascritto a Salerno il 13.10.1981 ai nn.

23373/20073, e successivo atto di specificazione a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 02.04.1982, registrato a Napoli il 21.04.1982 al n. 6441/A, trascritto a Salerno il 03.05.1982 ai nn. 11092/9434;

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 28.07.2003, rep. 33517, racc. 17628, registrato a Napoli il 30.07.2003 e trascritto a Salerno il 31.07.2003 al n. 20171 del registro particolare.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 15.06.1998 il Comune di San Valentino Torio, in attuazione al D.Lgs. 32/1998 con oggetto "razionalizzazione del sistema di distribuzione di carburanti" ha individuato gli standard urbanistici funzionali alle diverse tipologie di impianti di erogazione carburanti ed aree ad esse pertinenti. In particolare stabilisce che il titolare di una stazione di servizio, in possesso di una superficie libera eccedente quella necessaria all'impianto e ad essa strettamente connessa, può richiedere la concessione edilizia per la realizzazione di immobili a destinazione artigianale (i.e.: manutenzione e riparazione autoveicoli) e/o commerciale (i.e: ristoro, direzionale, alberghiero).

Sulle predette aree, in deroga agli strumenti urbanistici, viene consentita la realizzazione di edifici rispettando, tra gli altri, i seguenti parametri: a) lotto massimo non superiore a mq. 15.000; b) indice di sfruttamento per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, 80 mq di superficie scoperta; c) altezza massima in mt.10,50.

La unità immobiliare oggetto del presente Esecuzione Immobiliare sita risulta realizzata in in forza dei titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 1/2000 del 31.01.2001;**
- **Variante in corso d'opera n. 1/2002 del 10.11.2003;**
- **Variante n. 35/2005 del 16.05.2005;**
- **Variante di "assestamento finale" n. 17/2009 del 17/2009;**
- **D.I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot. 9488 del 26.08.2011;**
- **S.C..I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot.10192 del 13.09.2011;**
- **CIL.A in atti al prot. 9258 del 06.10.2015.**

che si descrivono in maniera dettagliata nel paragrafo E

Si rimanda quindi alla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica relative alle particelle in cui ricade il compendio.



Unità in corso di costruzione (locale destinato ad officina ed area di sedime) individuato nel NCEU del Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6 piano T, Fgl. 6 pc.1308 sub 15, F/3 in corso di costruzione, in ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1.

L'immobile si compone: a) di un ambiente di 35,98 mq allo stato grezzo privo di ogni finitura, destinato ad officina; b) di una superficie aperta di 72,42 mq, area di sedime di una agenzia di viaggi non edificata, la cui volumetria urbanistica non si è consolidata urbanisticamente;

c) di due bagni rispettivamente di 3,96 mq, 4.36 mq.

Beni comuni non censibili: le parti comuni sono identificate con i sub 11 (corte bene

comune a tutti i sub), sub 12 (corte bene comune ai sub 2 e 5) e sub 13 (scala emergenza e corridoio, bene comune ai sub 5 e 16).

Conformità catastale soggettiva: La ditta catastale (ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1) corrisponde all'effettiva intestazione nei registri immobiliari.

Conformità catastale oggettiva: non è agli atti la planimetria catastale trattandosi di *Unità in corso di costruzione*

L'immobile attualmente non risulta occupato.

L'immobile confina a: **nord** con la rampa di accesso sub 18 e con il sub 11 BCNC, ad **est, sud ed ovest** con il sub 11.

I cespiti staggiti sono pervenuti alla parte debitrice in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 16.01.1975, registrato a Salerno il 03.02.1975 al n. 985 e successivamente trascritto a Salerno il 10.02.1975 al n. 2743 del registro particolare;
- Sentenza della IX Sez. Civile del Tribunale di Napoli del 03.07.1981, registrato a Napoli il 04.11.1981 al n. 12620, trascritto a Salerno il 13.10.1981 ai nn. 23373/20073, e successivo atto di specificazione a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 02.04.1982, registrato a Napoli il 21.04.1982 al n. 6441/A, trascritto a Salerno il 03.05.1982 ai nn. 11092/9434;
- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 28.07.2003, rep. 33517, racc. 17628, registrato a Napoli il 30.07.2003 e trascritto a Salerno il 31.07.2003 al n. 20171 del registro particolare.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 15.06.1998 il Comune di San Valentino Torio, in attuazione al D.Lgs. 32/1998 con oggetto "razionalizzazione del sistema di distribuzione di carburanti" ha individuato gli standard urbanistici funzionali alle diverse tipologie di impianti di erogazione carburanti ed aree ad esse pertinenti. In particolare stabilisce che il titolare di una stazione di servizio, in possesso di una superficie libera eccedente quella necessaria all'impianto e ad essa strettamente connessa, può richiedere la concessione edilizia per la realizzazione di immobili a destinazione artigianale (i.e.: manutenzione e riparazione autoveicoli) e/o commerciale (i.e: ristoro, direzionale, alberghiero).

Sulle predette aree, in deroga agli strumenti urbanistici, viene consentita la realizzazione di edifici rispettando, tra gli altri, i seguenti parametri: a) lotto massimo non superiore a mq. 15.000; b) indice di sfruttamento per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, 80 mq di superficie scoperta; c) altezza massima in mt.10,50.

La unità immobiliare oggetto del presente Esecuzione Immobiliare sita risulta realizzata in in forza dei titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 1/2000 del 31.01.2001;**
- **Variante in corso d'opera n. 1/2002 del 10.11.2003;**
- **Variante n. 35/2005 del 16.05.2005;**
- **Variante di "assestamento finale" n. 17/2009 del 17/2009;**
- **D.I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot. 9488 del 26.08.2011;**
- **S.C..I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot.10192 del 13.09.2011;**
- **CIL.A in atti al prot. 9258 del 06.10.2015.**

che si descrivono in maniera dettagliata nel paragrafo E

Si ritiene che gli effetti della vendita forzata e la nuova normativa introdotta dallo strumento urbanistico adottato siano di impedimento al completamento delle volumetrie urbanistiche non consolidate. Si rimanda quindi alla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica relative alle particelle in cui ricade il compendio.



Parcheggio scoperto individuato nel NCEU del Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6 piano Terra, Fgl. 6 pc.1661 categoria D/8, r.c. 12796,00 euro, in ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1.

L'impianto trova accesso dalla via Cesina, attraverso la strada privata di accesso individuata dalle particelle 720 e 852 del Foglio 6 e tramite il raccordo stradale alla II Traversa di via Cesina, anche attraverso le particelle 1664, 1666, 1668, 1670, 1671, 1673, 1674, 1676, 1679, 1681, di proprietà della ..omissis... srl. Si precisa che nell'atto di compravendita per atto a rogito notaio Fimiani del 07.03.2001, rep. 85147, registrato a Pagani il 15.03.2001 al n. 1026/I, trascritto a Salerno il 16.03.2001 ai n. 6698/5305, è rappresentata la servitù di passaggio ed allacciamento ai sotto-servizi sulla "strada pubblica" a carico delle p.lle 720 e 852 a favore dei terreni acquistati con detto atto. Negli altri atti di provenienza non è espressamente indicato un diritto di passaggio attraverso le particelle che costituiscono il raccordo stradale alla II traversa di via Cesina, ma che la viabilità di accesso è prevista nella tavola di inquadramento generale n.1/V3 di cui al P.d.C. n. 17/2009.

Della superficie totale cataste di mq 10.100 circa, dovranno essere destinati 1245 mq quale superficie PCHT L.122/89 (Legge Tognoli) per il soddisfacimento degli standard di parcheggio di cui al Fabbricato A oggetto della presente procedura. La restante parte della superficie 8.855 rimarranno destinati a superficie di parcheggio per autocarri.

Beni comuni non censibili: -

Conformità catastale soggettiva: La ditta catastale (ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1) corrisponde all'effettiva intestazione nei registri immobiliari.

Conformità catastale oggettiva: Vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

L'immobile attualmente risulta locato, a seguito di stipula di contratto di locazione commerciale sottoscritto in 01.09.2016 alla dalla ditta Nomea S.r.l. con sede in Sarno (SA) in Rione Europa n.13, p.iva.05387460651. Sussiste una lite giudiziaria in cui la ditta Nomea srl chiede il reintegro nel possesso del bene.

Il bene confina a: nord con la particella 26 a est con la particella 1320, 1319, 852, 1567, 1919, 1059, 1679, 1673, 1676, a sud con la particella 1662, 1664, 1681, 1666, 1668, 1674, a ovest con la particella 794, 905, 904, 903.

I cespiti staggiti sono pervenuti alla parte debitrice in virtù dei seguenti titoli:

- atto di divisione per atto a rogito Notar Olga Frigenti del 27.08.1981 trascritto a Salerno il 02.09.1981 al n. 20157/17284;
- Denuncia di successione per decesso della [REDACTED] deceduta il giorno 11/11/1983, registrato a Salerno al n. 10/01/2002 e trascritto a Salerno il 04/09/2002 ai n. 32003/24065.

- Atto di donazione a rogito del notaio Sorvillo Eugenio Gregorio del 10.07.1991 rep. 56243, registrato a Salerno il 25.07.1991 ai n. 19714/15867;
- Atto di divisione a rogito del notaio Sorvillo Eugenio Gregorio del 10.07.1991 rep. 56243, registrato a Salerno il 25.07.1991 ai n. 19715/15868;
- Denuncia di successione per decesso della [REDACTED] il giorno 10/01/1997, registrato a Salerno al n. 09/10/1997 e trascritto a Salerno il 16/01/2009 ai n. 2167/1871, con Accettazione tacita di eredità trascritta a Salerno il 01/02/2002 ai n. 3644/2799
- Atto di compravendita per atto a rogito notaio Fimiani del 06.02.2001, rep. 84389, registrato a Pagani il 15.02.2001 al n. 579/I, trascritto a Salerno il 16.02.2001 ai n. 4125/3293
- Atto di compravendita per atto a rogito notaio Fimiani del 07.03.2001, rep. 85147, registrato a Pagani il 15.03.2001 al n. 1026/I, trascritto a Salerno il 16.03.2001 ai n. 6698/5305;
- Atto di compravendita per atto a rogito notaio Fimiani del 23.01.2002, rep. 92639, registrato a Pagani il 31.01.2002 al n. 341/I, trascritto a Salerno il 01.02.2002 ai n. 3645/2800
- Atto autenticato dal notaio Fimiani in data 23.01.2002 e 22.05.2002, rep. 92640, registrato a Pagani il 06.06.2002 al n. 2242, trascritto a Salerno il 07.06.2002 ai n. 20977/15565;
- In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Varcaccio Garofalo Plinio del 21.10.2004, rep. 34455, racc.18345, registrato a Napoli il 15.11.2004 al n. 11764/1T, trascritto a Salerno il 16.11.2004 al n. 53668/40536; con successiva rettifica trascritta a Salerno il 26.03.2009 al n.13469/10574.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 15.06.1998 il Comune di San Valentino Torio, in attuazione al D.Lgs. 32/1998 con oggetto "razionalizzazione del sistema di distribuzione di carburanti" ha individuato gli standard urbanistici funzionali alle diverse tipologie di impianti di erogazione carburanti ed aree ad esse pertinenti. In particolare stabilisce che il titolare di una stazione di servizio, in possesso di una superficie libera eccedente quella necessaria all'impianto e ad essa strettamente connessa, può richiedere la concessione edilizia per la realizzazione di immobili a destinazione artigianale (i.e.: manutenzione e riparazione autoveicoli) e/o commerciale (i.e: ristoro, direzionale, alberghiero).

Sulle predette aree, in deroga agli strumenti urbanistici, viene consentita la realizzazione di edifici rispettando, tra gli altri, i seguenti parametri: a) lotto massimo non superiore a mq. 15.000; b) indice di sfruttamento per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento , 80 mq di superficie scoperta; c) altezza massima in mt.10,50.

La unità immobiliare oggetto del presente Esecuzione Immobiliare sita risulta realizzata in in forza dei titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 1/2000 del 31.01.2001;**
- **Variante in corso d'opera n. 1/2002 del 10.11.2003;**
- **Variante n. 35/2005 del 16.05.2005;**
- **Variante di "assestamento finale" n. 17/2009 del 17/2009;**
- **D.I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot. 9488 del 26.08.2011;**

- **S.C..I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot.10192 del 13.09.2011;**
- **CIL.A in atti al prot. 9258 del 06.10.2015.**

che si descrivono in maniera dettagliata nel paragrafo E

Relativamente al parcheggio per autocarri insistente sulla particella 1662 è stata riscontrata la presenza di due piccoli volumi ad uso ufficio e bagno, realizzati con struttura prefabbricata ed in muratura, entrambi privi di titolo edilizio. E' quindi presente, infissa al suolo, la struttura metallica di una tensostruttura appartenente alla società "Nomea s.r.l.". Si rimanda quindi alla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica relative alle particelle in cui ricade il compendio.



Superficie stradale individuata nel CT del Comune di S. Valentino Torio Fgl. 6 pc.1662 Semin. Irrig. Classe 2, are 00 ca 44, r.d euro 1,14, r.a. euro 0,55, in ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1.

Trattasi di porzione stradale della strada di accesso della particella 1661, posta sul confine sud. La particella confina a: **nord** con la particella 1661 a **est** con la particella 1664, a **sud** con la particella 310, a **ovest** con la particella 794.

I cespiti staggiti sono pervenuti alla parte debitrice in virtù dei seguenti titoli:

- atto di divisione per atto a rogito Notar Olga Frigenti del 27.08.1981 trascritto a Salerno il 02.09.1981 al n. 20157/17284;
- Denuncia di successione per decesso della [redacted] deceduta il giorno 11/11/1983, registrato a Salerno al n. 10/01/2002 e trascritto a Salerno il 04/09/2002 ai n. 32003/24065.
- Atto di donazione a rogito del notaio Sorvillo Eugenio Gregorio del 10.07.1991 rep. 56243, registrato a Salerno il 25.07.1991 ai n. 19714/15867;
- Atto di divisione a rogito del notaio Sorvillo Eugenio Gregorio del 10.07.1991 rep. 56243, registrato a Salerno il 25.07.1991 ai n. 19715/15868;
- Denuncia di successione per decesso della [redacted] il giorno 10/01/1997, registrato a Salerno al n. 09/10/1997 e trascritto a Salerno il 16/01/2009 ai n. 2167/1871, con Accettazione tacita di eredità trascritta a Salerno il 01/02/2002 ai n. 3644/2799
- Atto di compravendita per atto a rogito notaio Fimiani del 06.02.2001, rep. 84389, registrato a Pagani il 15.02.2001 al n. 579/I, trascritto a Salerno il 16.02.2001 ai n. 4125/3293
- Atto di compravendita per atto a rogito notaio Fimiani del 07.03.2001, rep. 85147, registrato a Pagani il 15.03.2001 al n. 1026/I, trascritto a Salerno il 16.03.2001 ai n. 6698/5305;
- Atto di compravendita per atto a rogito notaio Fimiani del 23.01.2002, rep. 92639, registrato a Pagani il 31.01.2002 al n. 341/I, trascritto a Salerno il 01.02.2002 ai n. 3645/2800
- Atto autentificato dal notaio Fimiani in data 23.01.2002 e 22.05.2002, rep. 92640, registrato a Pagani il 06.06.2002 al n. 2242, trascritto a Salerno il 07.06.2002 ai n.

20977/15565;

- In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Varcaccio Garofalo Plinio del 21.10.2004, rep. 34455, racc.18345, registrato a Napoli il 15.11.2004 al n. 11764/1T, trascritto a Salerno il 16.11.2004 al n. 53668/40536; con successiva rettifica trascritta a Salerno il 26.03.2009 al n.13469/10574.

**VALORE DI STIMA LOTTO 3 = € 120.493,50 + € 721.614,25 =
€ 841.107,75**

E' necessario evidenziare come gli immobili interessati dalle procedura costituiscano attività complementari e servizi integrativi dell'esistente impianto di distribuzione dei carburanti disciplinate dalle normative di settore di livello statale, regionale e comunale. Lo svolgimento delle attività e dei servizi legate alle destinazioni previste nei titoli edilizi rimane intrinsecamente condizionato dal possesso dei requisiti imposti nelle specifiche norme di settore di distribuzione carburanti.

Detta circostanza influirà negativamente il valore di mercato dei beni e dovrà essere ben evidenziata negli annunci pubblicitari.

Per le ragioni innanzi espresse si riduce il valore di mercato sopra indicato del 18% in ragione della condizione di incertezza che rischia di pregiudicare l'uso del bene ed in previsione dei possibili costi dovendosi provvedere al completamento delle superfici di parcheggio, previste dalla L.122/89, a servizio del fabbricato "A" ovvero in funzione della relativa monetizzazione. Pertanto avremo:

VALORE FINALE DI STIMA LOTTO 3 = € 689.708,36

Lotto 4

composto da:

Dancing - bar sito individuato nel NCEU del Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6, piano T-1, int. 3, Fgl. 6 pc.1308 sub 5 categoria D/8, r.c. 7.136,00 euro, in ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1.

L'immobile si compone al piano terra dei seguenti ambienti: bar/sala d'intrattenimento (mq. 298,43), corridoio (mq. 32,89), locale tecnico (mq. 2,47), spogliatoio (mq. 7,05) con annesso bagno (mq 3.75), antibagno wc uomini (mq. 3,96) con annessi bagni di (mq 1,78 e mq 3.76), antibagno donne (mq. 4,87) con annessi bagni di (mq 1,78 e mq 1.76), wc disabili (mq. 3,42), infine di due ambienti ad uso laboratorio rispettivamente di mq 24,25 e mq 73,50, viceversa al piano superiore troviamo un ambiente dancing/bar di (mq 502,92), con ufficio di (mq 19,86), retro-banco (mq 21,16), guardaroba (mq 11,91), spogliatoio personale (mq 13,12) con annessi bagni di (mq 2,13 e 2,34), antibagno uomini di (mq 6,63), disimpegno (mq 3,69) con annessi tre bagni di (mq 1,52 cadauno), wc disabile (mq 3,53), disimpegno (mq 2,71), antibagno donne (mq 7,74) con annessi bagni di (mq 1,60 e 2,34 mq), infine un deposito di 8,94 mq. La superficie utile interna dell'immobile è pari a mq. 1078,85; quella esterna di pertinenza esclusiva di mq 118,22.

Beni comuni non censibili: le parti comuni sono identificate con i sub 11 (corte bene comune a tutti i sub), sub 12 (corte bene comune ai sub 2 e 5) e sub 13 (scala emergenza e corridoio, bene comune ai sub 5 e 16).

Conformità catastale soggettiva: La ditta catastale (ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1) corrisponde all'effettiva intestazione nei registri immobiliari.

Conformità catastale oggettiva: Confrontando lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso con la planimetria catastale, non sono state riscontrate difformità.

L'immobile attualmente risulta occupato, a seguito della cessione del contratto di locazione commerciale del 01.08.2018 registrato a Pagani il 01.08.2018 al n. 3T n.4031, dalla ditta G&G S.r.l.s con sede legale in Pagani al Viale Trieste n.23, p.iva.05734170656. L'immobile per la porzione al piano terra confina a: **nord ed est** con il sub 11 BCNC, a **sud** con il sub 2 e con il sub 12 BCNC, infine ad ovest con il sub 5, con il sub 16, sub 10 e con il sub 11 BCNC. Invece per la porzione al piano primo confina a **nord ed est** con il sub 11 BCNC, a **sud** con il sub 16, sub 13 BCNC e sub 11 BCNC, ad ovest con il sub 17 e con il sub 13 BCNC.

I cespiti staggiti sono pervenuti alla parte debitrice in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 16.01.1975, registrato a Salerno il 03.02.1975 al n. 985 e successivamente trascritto a Salerno il 10.02.1975 al n. 2743 del registro particolare;
- Sentenza della IX Sez. Civile del Tribunale di Napoli del 03.07.1981, registrato a Napoli il 04.11.1981 al n. 12620, trascritto a Salerno il 13.10.1981 ai nn. 23373/20073, e successivo atto di specificazione a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 02.04.1982, registrato a Napoli il 21.04.1982 al n. 6441/A, trascritto a Salerno il 03.05.1982 ai nn. 11092/9434;
- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 28.07.2003, rep. 33517, racc. 17628, registrato a Napoli il 30.07.2003 e trascritto a Salerno il 31.07.2003 al n. 20171 del registro particolare.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 15.06.1998 il Comune di San Valentino Torio, in attuazione al D.Lgs. 32/1998 con oggetto "razionalizzazione del sistema di distribuzione di carburanti" ha individuato gli standard urbanistici funzionali alle diverse tipologie di impianti di erogazione carburanti ed aree ad esse pertinenti. In particolare stabilisce che il titolare di una stazione di servizio, in possesso di una superficie libera eccedente quella necessaria all'impianto e ad essa strettamente connessa, può richiedere la concessione edilizia per la realizzazione di immobili a destinazione artigianale (i.e.: manutenzione e riparazione autoveicoli) e/o commerciale (i.e: ristoro, direzionale, alberghiero).

Sulle predette aree, in deroga agli strumenti urbanistici, viene consentita la realizzazione di edifici rispettando, tra gli altri, i seguenti parametri: a) lotto massimo non superiore a mq. 15.000; b) indice di sfruttamento per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento , 80 mq di superficie scoperta; c) altezza massima in mt.10,50.

La unità immobiliare oggetto del presente Esecuzione Immobiliare sita risulta realizzata in in forza dei titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 1/2000 del 31.01.2001;**
- **Variante in corso d'opera n. 1/2002 del 10.11.2003;**

- **Variante n. 35/2005 del 16.05.2005;**
- **Variante di "assestamento finale" n. 17/2009 del 17/2009;**
- **D.I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot. 9488 del 26.08.2011;**
- **S.C..I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot.10192 del 13.09.2011;**
- **CIL.A in atti al prot. 9258 del 06.10.2015.**

che si descrivono in maniera dettagliata nel paragrafo E

Si rimanda quindi alla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica relative alle particelle in cui ricade il compendio.

**VALORE DI STIMA LOTTO 4 = 1.219,55 mq x € 842,00=
€ 1.026.861,10**

E' necessario evidenziare come gli immobili interessati dalle procedura costituiscano attività complementari e servizi integrativi dell'esistente impianto di distribuzione dei carburanti disciplinate dalle normative di settore di livello statale, regionale e comunale.

Lo svolgimento delle attività e dei servizi legate alle destinazioni previste nei titoli edilizi rimane intrinsecamente condizionato dal possesso dei requisiti imposti nelle specifiche norme di settore di distribuzione carburanti.

Detta circostanza influirà negativamente il valore di mercato dei beni e dovrà essere ben evidenziata negli annunci pubblicitari.

Per le ragioni innanzi espresse si riduce il valore di mercato sopra indicato del 18% in ragione della condizione di incertezza che rischia di pregiudicare l'uso del bene ed in previsione dei possibili costi dovendosi provvedere al completamento delle superfici di parcheggio, previste dalla L.122/89, a servizio del fabbricato "A" ovvero in funzione della relativa monetizzazione. Pertanto avremo:

VALORE FINALE DI STIMA LOTTO 4 = € 842.026,10

Lotto 5

composto da:

Attività commerciale (sala slot) individuata nel NCEU del Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6 piano Terra, Fgl. 6 pc.1308 sub 9 categoria C/1, classe 6, consistenza 111 mq, superf. Catastale 129 mq, r.c. 997,48 euro, in ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1.

L'immobile si compone dei seguenti ambienti: sala slot (mq 99,86), wc (mq 2,72), wc (mq 2,59), ufficio (mq 3,50), sala gestione (mq 2,47).La superficie utile interna dell'immobile è pari a mq. 99,86; quella catastale 129,00 mq.

Beni comuni non censibili: le parti comuni sono identificate con i sub 11 (corte bene comune a tutti i sub), sub 12 (corte bene comune ai sub 2 e 5) e sub 13 (scala emergenza e corridoio, bene comune ai sub 5 e 16).

Conformità catastale soggettiva: La ditta catastale (ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1) corrisponde all'effettiva intestazione nei registri immobiliari.

Conformità catastale oggettiva: Confrontando lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso con la planimetria catastale, non sono state riscontrate difformità.

L'immobile attualmente risulta occupato, a seguito di stipula di contratto di locazione commerciale del 01.09.2014 registrato a Pagani il 18.08.1998 al n. 1071, serie 3T dalla ditta Imperial Game S.r.l.s. con sede in Scafati (SA) Via L.Strurzo n.38, p.iva.05257170653.

L'immobile confina a: **nord** con il sub 11 BCNC, a **est** con il sub 10, con il sub 16 e con il sub 17, a **sud** con il sub 11 BCNC e con il sub 17, infine ad ovest con il sub 11 BCNC.

I cespiti staggiti sono pervenuti alla parte debitrice in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 16.01.1975, registrato a Salerno il 03.02.1975 al n. 985 e successivamente trascritto a Salerno il 10.02.1975 al n. 2743 del registro particolare;
- Sentenza della IX Sez. Civile del Tribunale di Napoli del 03.07.1981, registrato a Napoli il 04.11.1981 al n. 12620, trascritto a Salerno il 13.10.1981 ai nn. 23373/20073, e successivo atto di specificazione a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 02.04.1982, registrato a Napoli il 21.04.1982 al n. 6441/A, trascritto a Salerno il 03.05.1982 ai nn. 11092/9434;
- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 28.07.2003, rep. 33517, racc. 17628, registrato a Napoli il 30.07.2003 e trascritto a Salerno il 31.07.2003 al n. 20171 del registro particolare.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 15.06.1998 il Comune di San Valentino Torio, in attuazione al D.Lgs. 32/1998 con oggetto "razionalizzazione del sistema di distribuzione di carburanti" ha individuato gli standard urbanistici funzionali alle diverse tipologie di impianti di erogazione carburanti ed aree ad esse pertinenti. In particolare stabilisce che il titolare di una stazione di servizio, in possesso di una superficie libera eccedente quella necessaria all'impianto e ad essa strettamente connessa, può richiedere la concessione edilizia per la realizzazione di immobili a destinazione artigianale (i.e.: manutenzione e riparazione autoveicoli) e/o commerciale (i.e: ristoro, direzionale, alberghiero).

Sulle predette aree, in deroga agli strumenti urbanistici, viene consentita la realizzazione di edifici rispettando, tra gli altri, i seguenti parametri: a) lotto massimo non superiore a mq. 15.000; b) indice di sfruttamento per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento , 80 mq di superficie scoperta; c) altezza massima in mt.10,50.

La unità immobiliare oggetto del presente Esecuzione Immobiliare sita risulta realizzata in in forza dei titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 1/2000 del 31.01.2001;**
- **Variante in corso d'opera n. 1/2002 del 10.11.2003;**
- **Variante n. 35/2005 del 16.05.2005;**
- **Variante di "assestamento finale" n. 17/2009 del 17/2009;**
- **D.I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot. 9488 del 26.08.2011;**
- **S.C..I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot.10192 del 13.09.2011;**
- **CIL.A in atti al prot. 9258 del 06.10.2015.**

che si descrivono in maniera dettagliata nel paragrafo E.

Relativamente ai due locali commerciali di progetto al piano terra del fabbricato A,

entrambi individuati in catasto con il sub 9, è stata rilevata la loro fusione e, di conseguenza, la modifica della distribuzione interna. L'intervento, ricompreso nella categoria della manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 c. 1 lett. b) del T.U.E., risulta sanabile ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 e s.m.i. predisponendo opportuna SCIA in sanatoria.

Si rimanda quindi alla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica relative alle particelle in cui ricade il compendio.

VALORE DI STIMA LOTTO 5 = 128,87 mq x € 842,00= € 108.508,54

E' necessario evidenziare come gli immobili interessati dalle procedura costituiscano attività complementari e servizi integrativi dell'esistente impianto di distribuzione dei carburanti disciplinate dalle normative di settore di livello statale, regionale e comunale. Lo svolgimento delle attività e dei servizi legate alle destinazioni previste nei titoli edilizi rimane intrinsecamente condizionato dal possesso dei requisiti imposti nelle specifiche norme di settore di distribuzione carburanti.

Detta circostanza influirà negativamente il valore di mercato dei beni e dovrà essere ben evidenziata negli annunci pubblicitari.

Per le ragioni innanzi espresse si riduce il valore di mercato sopra indicato del 18% in ragione della condizione di incertezza che rischia di pregiudicare l'uso del bene ed in previsione dei possibili costi dovendosi provvedere al completamento delle superfici di parcheggio, previste dalla L.122/89, a servizio del fabbricato "A" ovvero in funzione della relativa monetizzazione. Pertanto avremo:

VALORE FINALE DI STIMA LOTTO 5 = € 88.977,00

Lotto 6

composto da:

Attività commerciale individuata nel NCEU del Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6 piano Terra, Fgl. 6 pc.1308 sub 10 categoria C/1, classe 6, consistenza 49 mq, superf. Catastale 55 mq, r.c. 440,33 euro, in ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1.

L'immobile si compone di un ambiente principale, con annesso servizio igienico (bagno e antibagno), che trova accesso dal lato nord.

Beni comuni non censibili: le parti comuni sono identificate con i sub 11 (corte bene comune a tutti i sub), sub 12 (corte bene comune ai sub 2 e 5) e sub 13 (scala emergenza e corridoio, bene comune ai sub 5 e 16).

Conformità catastale soggettiva: La ditta catastale (ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1) corrisponde all'effettiva intestazione nei registri immobiliari.

Conformità catastale oggettiva: Confrontando lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso (v. allegato ___) con la planimetria catastale (v. allegato ___), non sono state riscontrate difformità.

L'immobile attualmente risulta occupato, a seguito di stipula di contratto di locazione commerciale del 01.09.2014 registrato a Pagani il 18.08.1998 al n. 1071, serie 3T dalla ditta Imperial Game S.r.l.s. con sede in Scafati (SA) Via L.Strurzo n.38, p.iva.05257170653,

L'immobile confina a: nord con il sub 11, ad est con il sub 5, a sud con il sub 16 e con il sub 5, ad ovest con il sub 9.

I cespiti staggiti sono pervenuti alla parte debitrice in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 16.01.1975, registrato a Salerno il 03.02.1975 al n. 985 e successivamente trascritto a Salerno il 10.02.1975 al n. 2743 del registro particolare;
- Sentenza della IX Sez. Civile del Tribunale di Napoli del 03.07.1981, registrato a Napoli il 04.11.1981 al n. 12620, trascritto a Salerno il 13.10.1981 ai nn. 23373/20073, e successivo atto di specificazione a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 02.04.1982, registrato a Napoli il 21.04.1982 al n. 6441/A, trascritto a Salerno il 03.05.1982 ai nn. 11092/9434;
- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 28.07.2003, rep. 33517, racc. 17628, registrato a Napoli il 30.07.2003 e trascritto a Salerno il 31.07.2003 al n. 20171 del registro particolare.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 15.06.1998 il Comune di San Valentino Torio, in attuazione al D.Lgs. 32/1998 con oggetto "razionalizzazione del sistema di distribuzione di carburanti" ha individuato gli standard urbanistici funzionali alle diverse tipologie di impianti di erogazione carburanti ed aree ad esse pertinenti. In particolare stabilisce che il titolare di una stazione di servizio, in possesso di una superficie libera eccedente quella necessaria all'impianto e ad essa strettamente connessa, può richiedere la concessione edilizia per la realizzazione di immobili a destinazione artigianale (i.e.: manutenzione e riparazione autoveicoli) e/o commerciale (i.e: ristoro, direzionale, alberghiero).

Sulle predette aree, in deroga agli strumenti urbanistici, viene consentita la realizzazione di edifici rispettando, tra gli altri, i seguenti parametri: a) lotto massimo non superiore a mq. 15.000; b) indice di sfruttamento per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, 80 mq di superficie scoperta; c) altezza massima in mt.10,50.

La unità immobiliare oggetto del presente Esecuzione Immobiliare sita risulta realizzata in in forza dei titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 1/2000 del 31.01.2001;**
- **Variante in corso d'opera n. 1/2002 del 10.11.2003;**
- **Variante n. 35/2005 del 16.05.2005;**
- **Variante di "assestamento finale" n. 17/2009 del 17/2009;**
- **D.I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot. 9488 del 26.08.2011;**
- **S.C..I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot.10192 del 13.09.2011;**
- **CIL.A in atti al prot. 9258 del 06.10.2015.**

che si descrivono in maniera dettagliata nel paragrafo E

Si rimanda quindi alla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica relative alle particelle in cui ricade il compendio.

VALORE DI STIMA LOTTO 6 = 55,83 mq x € 842,00= € 47.008,86

E' necessario evidenziare come gli immobili interessati dalle procedura costituiscano attività complementari e servizi integrativi dell'esistente impianto di distribuzione dei carburanti disciplinate dalle normative di settore di livello statale, regionale e comunale. Lo svolgimento delle attività e dei servizi legate alle destinazioni previste nei titoli edilizi rimane intrinsecamente condizionato dal possesso dei requisiti imposti nelle specifiche norme di settore di distribuzione carburanti.

Detta circostanza influirà negativamente il valore di mercato dei beni e dovrà essere ben evidenziata negli annunci pubblicitari.

Per le ragioni innanzi espresse si riduce il valore di mercato sopra indicato del 18% in ragione della condizione di incertezza che rischia di pregiudicare l'uso del bene ed in previsione dei possibili costi dovendosi provvedere al completamento delle superfici di parcheggio, previste dalla L.122/89, a servizio del fabbricato "A" ovvero in funzione della relativa monetizzazione. Pertanto avremo:

VALORE FINALE DI STIMA LOTTO 6 = € 38.547,26

Lotto 7

composto da:

Unità in corso di costruzione (Uffici) individuato nel NCEU del Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6 piano T-1, Fgl. 6 pc.1308 sub 17 categoria F/3 in corso di costruzione, in ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1.

Si compone di cinque uffici e relativi servizi: ufficio 1 (mq 22,49), wc (mq 4,36), corridoio (mq 16,51), ufficio 2 (mq 19,21), wc (mq 3,91), ufficio 3 (mq 20,52), wc (mq 4,44), ufficio 4 (mq 22,74), wc (mq 4,65), ufficio 5 (mq 22,54). Sono presenti tre balconi aventi le seguenti superfici: mq 3,89, mq 3,89, mq 8,20.

Beni comuni non censibili: le parti comuni sono identificate con i sub 11 (corte bene comune a tutti i sub), sub 12 (corte bene comune ai sub 2 e 5) e sub 13 (scala emergenza e corridoio, bene comune ai sub 5 e 16).

Conformità catastale soggettiva: La ditta catastale (ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1) corrisponde all'effettiva intestazione nei registri immobiliari.

Conformità catastale oggettiva: non è agli atti la planimetria catastale trattandosi di *Unità in corso di costruzione*.

L'immobile non risulta occupato.

L'immobile posto al primo piano del complesso edilizio confina a: nord a sud ed ovest con il sub 11, ad est con il sub 5.

I cespiti staggiti sono pervenuti alla parte debitrice in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 16.01.1975, registrato a Salerno il 03.02.1975 al n. 985 e successivamente trascritto a Salerno il 10.02.1975 al n. 2743 del registro particolare;
- Sentenza della IX Sez. Civile del Tribunale di Napoli del 03.07.1981, registrato a

Napoli il 04.11.1981 al n. 12620, trascritto a Salerno il 13.10.1981 ai nn. 23373/20073, e successivo atto di specificazione a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 02.04.1982, registrato a Napoli il 21.04.1982 al n. 6441/A, trascritto a Salerno il 03.05.1982 ai nn. 11092/9434;

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 28.07.2003, rep. 33517, racc. 17628, registrato a Napoli il 30.07.2003 e trascritto a Salerno il 31.07.2003 al n. 20171 del registro particolare.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 15.06.1998 il Comune di San Valentino Torio, in attuazione al D.Lgs. 32/1998 con oggetto "razionalizzazione del sistema di distribuzione di carburanti" ha individuato gli standard urbanistici funzionali alle diverse tipologie di impianti di erogazione carburanti ed aree ad esse pertinenti. In particolare stabilisce che il titolare di una stazione di servizio, in possesso di una superficie libera eccedente quella necessaria all'impianto e ad essa strettamente connessa, può richiedere la concessione edilizia per la realizzazione di immobili a destinazione artigianale (i.e.: manutenzione e riparazione autoveicoli) e/o commerciale (i.e: ristoro, direzionale, alberghiero).

Sulle predette aree, in deroga agli strumenti urbanistici, viene consentita la realizzazione di edifici rispettando, tra gli altri, i seguenti parametri: a) lotto massimo non superiore a mq. 15.000; b) indice di sfruttamento per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento , 80 mq di superficie scoperta; c) altezza massima in mt.10,50.

La unità immobiliare oggetto del presente Esecuzione Immobiliare sita risulta realizzata in in forza dei titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 1/2000 del 31.01.2001;**
- **Variante in corso d'opera n. 1/2002 del 10.11.2003;**
- **Variante n. 35/2005 del 16.05.2005;**
- **Variante di "assestamento finale" n. 17/2009 del 17/2009;**
- **D.I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot. 9488 del 26.08.2011;**
- **S.C..I.A. in variante al P.d.C. 19/09, in atti al prot.10192 del 13.09.2011;**
- **CIL.A in atti al prot. 9258 del 06.10.2015.**

che si descrivono in maniera dettagliata nel paragrafo E

Relativamente agli uffici al primo piano, censiti in catasto con il sub 17, è stata rilevata la loro fusione e, di conseguenza, la modifica della distribuzione interna. L'intervento, ricompreso nella categoria della manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 c. 1 lett. b) del T.U.E., risulta sanabile ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 e s.m.i. predisponendo opportuna SCIA in sanatoria.

Si ritiene che, gli effetti della vendita forzata e la nuova normativa introdotta dallo strumento urbanistico adottato, siano di impedimento al completamento delle volumetrie urbanistiche non consolidate. Si rimanda quindi alla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica relative alle particelle in cui ricade il compendio.

**VALORE DI STIMA LOTTO 7 = € 150.218,91 - € 72.285,90 =
€ 77.933,01**

mirko sasso
architetto

E' necessario evidenziare come gli immobili interessati dalle procedura costituiscano attività complementari e servizi integrativi dell'esistente impianto di distribuzione dei carburanti disciplinate dalle normative di settore di livello statale, regionale e comunale.

Lo svolgimento delle attività e dei servizi legate alle destinazioni previste nei titoli edilizi rimane intrinsecamente condizionato dal possesso dei requisiti imposti nelle specifiche norme di settore di distribuzione carburanti.

Detta circostanza influirà negativamente il valore di mercato dei beni e dovrà essere ben evidenziata negli annunci pubblicitari.

Per le ragioni innanzi espresse si riduce il valore di mercato sopra indicato del 18% in ragione della condizione di incertezza che rischia di pregiudicare l' del bene ed in previsionr dei possibili costi dovendosi provvedere al completamento delle superfici di parcheggio, previste dalla L.122/89, a servizio del fabbricato "A" ovvero in funzione della relativa monetizzazione. Pertanto avremo:

VALORE FINALE DI STIMA LOTTO 7 = € 63.905,06

***Tanto doveva lo scrivente per espletare l'incarico ricevuto, resto disponibile per ogni altro chiarimento e ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami.
Nocera Superiore, li 30 dicembre 2019***

IL CTU

Arch. Mirko Sasso

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it