



TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA (SA) - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Giudice Dott. ssa Roberta Giglio

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE - Reg. Gen. n.71/2019

[Redacted]



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

PROVINCIA DI SALERNO

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice

Dott. ssa Roberta Giglio

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Reg. Gen. n.71/2019

00000

ASTE GIUDIZIARIE.it

[Redacted]

PERIZIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ing. Carlo Del Verme

Carlo Del Verme

ASTE GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO : Via Puglisi, 19/a - 84076 Torchiara (SA) - Tel/fax 0974 831077 - Cell. 339 7451898
E-mail: cdv74@tiscali.it - Pec: carlo.delverme@ordingsa.it - P. I.V.A. 04019260654

ASTE GIUDIZIARIE.it

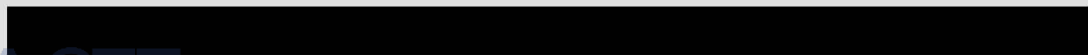
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE - Reg. Gen. n.71/2019
Consulenza Tecnica d'Ufficio - Perizia





CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE - Reg. Gen. n. 71/2019



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, per maggiore chiarezza espositiva e per diretta risposta agli adempimenti richiesti, è stata divisa nei seguenti paragrafi:

1. **PREMESSA**
2. **MANDATO E QUESITI**
3. **DOCUMENTAZIONE IN ATTI**
4. **DESCRIZIONE DEI BENI**
5. **ATTIVITA' SVOLTE**
6. **ACCERTAMENTI**
7. **RISPOSTE AI QUESITI**
8. **OSSERVAZIONI**
9. **CONCLUSIONI**
10. **ALLEGATI**





1. PREMESSA

Il sottoscritto *ing. Carlo Del Verme*, con studio tecnico in Via Puglisi 19/a di Torchiara (Sa), tel/fax 0974831077, cell. 3397451898, e-mail: cdv74@tiscali.it, pec: carlo.delverme@ordingsa.it, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Salerno al n.4182, in udienza del 09/07/2020 ha ricevuto incarico dal Giudice Dr. Gaetano De Luca del Tribunale di Vallo della Lucania (SA) per la redazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio per la Procedura di Esecuzione Immobiliare iscritta al Reg.N.71/2019.

2. MANDATO E QUESITI

In udienza del 09/07/2020 il sottoscritto ha ricevuto incarico dal Giudice Dr. Gaetano De Luca del Tribunale di Vallo della Lucania (SA) con sottoscrizione di verbale di nomina all'incarico di Esperto Estimatore/Consulente Tecnico d'Ufficio per la redazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella Procedura di Esecuzione Immobiliare iscritta al Reg.N.71/2019 promossa da [REDACTED]

Il Giudice Dr. Gaetano De Luca del Tribunale di Vallo della Lucania nell'udienza del 09/07/2020 ha conferito l'incarico di redazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio formulando i seguenti compiti:

- 1) *“Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'arte 567 2° comma c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica in cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*
- 2) *Descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze,*





- accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);*
- 3) *Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
 - 4) *Procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
 - 5) *Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
 - 6) *Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;*
 - 7) *Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
 - 8) *Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli di essi; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*
 - 9) *Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare*





la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;

- 10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) L'Esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173bis disp. Att.c.p.c.: Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.
- 13) (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 14) Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;
- 15) Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al





debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- 16) *Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*
- 17) *Depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom contenente una copia dell'elaborato in formato pdf ed altra copia in formato compatibile con Microsoft Word;*
- 18) *Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;*
- 19) *Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*
- 20) *Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*
- 21) *Provvedere a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento. Nel caso di formazione di più lotti, provvedere a redigere la relazione di ciascun lotto su fascicoli separati.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





3. DOCUMENTAZIONI IN ATTI

Per la redazione della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, si è proceduto all'analisi dei contenuti degli Atti (Allegato N.2 - Documenti da 2a a 2f) interessanti i beni immobili della Procedura di Esecuzione Immobiliare Reg.N.71/2019 del Tribunale di Vallo della Lucania (SA), in particolare:

1. Atto di precetto del 17/06/2019 (Allegato N.2 - Documento 2a)

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted], in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante, [Redacted], [Redacted]

[Redacted]

[Redacted], per aver contratto mutuo ipotecario in pool con atto rep.n.25697 e racc.n.16168, rogato dal dr. Luigi D'Aquino, registrato in Pagani alla data 31/07/2012, munito di formula esecutiva in data 14/08/2012, come modificato con atto rogato dal dr. Lucio Mazzarella in Vallo Scalo di Castelnuovo Cilento alla data 29/04/2016 rep n.51734 - racc.n.28554 registrato in Eboli in data 05/05/2016 nei confronti dei richiamati creditori, munito di formula esecutiva in data 25/05/2016, notificato ai creditori in data 26/07/2019.

2. Atto di pignoramento immobiliare del 13/09/2019 (Allegato N.2 - Documento 2b) dell'avv.

[Redacted]

[Redacted] (Debitore), per sottoporre ad esecuzione forzata mediante espropriazione i diritti reali immobiliari, accessori e pertinenze dei seguenti beni immobili:

- **Opificio - Castelnuovo Cilento - Loc.tà Foresta Mancino - NCEU - Foglio 4 - Particella n.505 Sub 1 - Cat.: D/1 - Classe: - Cons.: - Sup.Cat.: - Rend. €23.085,00 - prop: 1/1**
- **Terreno - Castelnuovo Cilento - Loc.tà Foresta Mancino - NCT - Foglio 4 - Particella n.488 - pascolo, classe 2, are 10, ca 24, RD.E. 0,53, RA.E. 0,53- prop: 1/1**
- **Terreno - Castelnuovo Cilento - Loc.tà Foresta Mancino - NCT - Foglio 4 -**





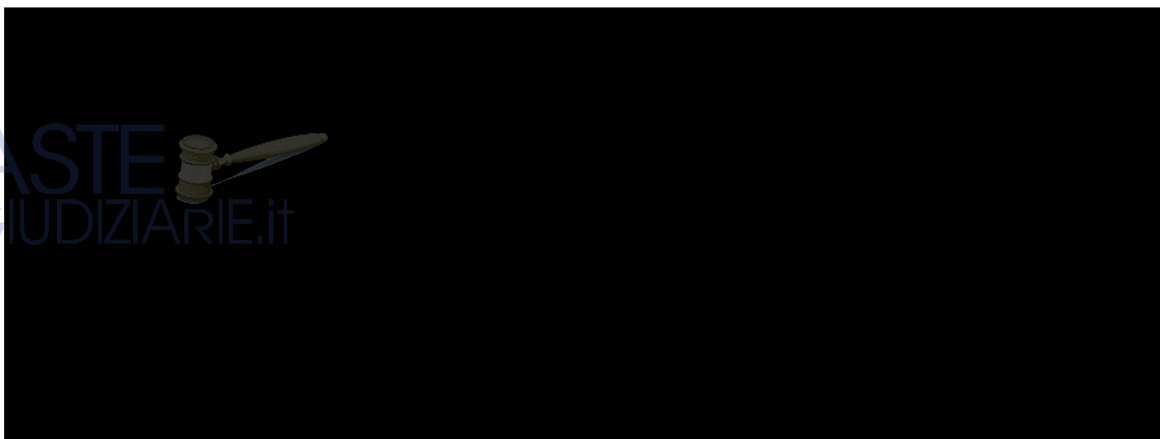
Particella n.489 - pascolo, classe 2, are 4, ca 06, RD.E. 0,21, RA.E. 0,21- prop: 1/1

- *Terreno – Castelnuovo Cilento – Loc.tà Foresta Mancino – NCT – Foglio 4 –*

Particella n.491 - pascolo, classe 2, are 6, ca 29, RD.E. 0,32, RA.E. 0,32- prop: 1/1

notificato ai creditori in data 14/09/2019.

3. *Istanza di Vendita del 08/10/2019 (Allegato N.2 – Documento 2c)* dell'avv. [REDACTED]



[REDACTED] (Debitore), per ordinare la vendita dei seguenti beni immobili pignorati:

- *Opificio – Castelnuovo Cilento – Loc.tà Foresta Mancino – NCEU – Foglio 4 –*

Particella n.505 Sub 1 - Cat.: D/1 – Classe: - Cons.: - Sup.Cat.: - Rend. € 23.085,00 - prop: 1/1

- *Terreno – Castelnuovo Cilento – Loc.tà Foresta Mancino – NCT – Foglio 4 –*

Particella n.488 - pascolo, classe 2, are 10, ca 24, RD.E. 0,53, RA.E. 0,53- prop: 1/1

- *Terreno – Castelnuovo Cilento – Loc.tà Foresta Mancino – NCT – Foglio 4 –*

Particella n.489 - pascolo, classe 2, are 4, ca 06, RD.E. 0,21, RA.E. 0,21- prop: 1/1

- *Terreno – Castelnuovo Cilento – Loc.tà Foresta Mancino – NCT – Foglio 4 –*

Particella n.491 - pascolo, classe 2, are 6, ca 29, RD.E. 0,32, RA.E. 0,32- prop: 1/1

4. *Relazione Notarile del 21/10/2019 (Allegato N.2 – Documento 2e)*, prodotta dalla dott.ssa Mariassunta Verrastro, notaio in Avigliano (PZ), Via Giustino Fortunato n.38, in base all'ispezioni dei Registri Immobiliari Eseguite nel ventennio tutto il 26/09/2019, e dalle note rilevate presso l'ufficio provinciale di Salerno, settore territorio catasto e conservatoria, con cui il Notaio ha certificato la provenienza della consistenza immobiliare oggetto della presente procedura in base alle risultanze delle visure ipotecarie a tutto il 26/09/2019, relativamente agli immobili, censiti in Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Cilento al Foglio n.4:

- *Particella n.488 - pascolo, classe 2, are 10, ca 24, RD.E. 0,53, RA.E. 0,53*

- *Particella n.489 - pascolo, classe 2, are 4, ca 06, RD.E. 0,21, RA.E. 0,21*

- *Particella n.491 - pascolo, classe 2, are 6, ca 29, RD.E. 0,32, RA.E. 0,32*

e censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Cilento al Foglio n.4:

- *Particella n.505 Sub 1 - Cat.: D/1 – Classe: - Cons.: - Sup.Cat.: - Rend. € 23.085,00*





[REDACTED]

- **Attuale proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] della piena proprietà in virtù del seguente atto :

- **Nota di Trascrizione n° Particolare 36574 - n° Generale 45492 del 06/10/2009**

Compravendita a rogito Notaio D'Aquino Luigi del 23/09/2009 repertorio 21419/12988 atto mediante il quale [REDACTED]

[REDACTED]

unità immobiliari in Castelnuovo Cilento identificate al NCT al Fgl 4 Map 487, 488, 489, 490 e 491 (con annessa servitù di passaggio coattiva derivante dalla sentenza del Tribunale di Vallo della Lucania del 12/01/2009, n. 163/09, rep. n. 42/09, trascritta in data 12/02/2009 Registro Particolare n.4776 Registro Generale n. 6071).

- **Provenienza Dante Causa:**

- **Nota di Trascrizione n° Particolare 24271 - n° Generale 29529 del 29/09/1998**

Certificato di denunciata successione devoluta in virtù di legge - Atto Ufficio del Registro di Vallo della Lucania del 24/12/1997 repertorio 47/358 - [REDACTED]

[REDACTED]

relativamente alla seguente unità immobiliare in Castelnuovo Cilento identificate al NCT al Fgl 14 Map 404, di ettari 4.56.50 e Map. 409, di ettari 1.57.25.

- **Nota di Trascrizione n° Particolare 15824 - n° Generale 18095 del 21/07/1980**

Compravendita a rogito Notaio Giuliani Ippolito del 29/06/1980 repertorio 7981/4968 atto mediante il quale [REDACTED]

[REDACTED] acquistano, in parti uguali fra loro e in comunione, da [REDACTED] la seguente unità immobiliare in Castelnuovo Cilento identificate al NCT al Fgl 4 Map 409, di ettari 1.57.25.

- **Nota di Trascrizione n° Particolare 23874 - n° Generale 27152 del 16/11/1979**

Compravendita a rogito Notaio Giuliani Ippolito del 20/10/1979 repertorio 7167/4422 atto mediante il quale [REDACTED]

[REDACTED] acquistano, in parti uguali fra loro e in comunione, da [REDACTED]





[REDACTED] la seguente unità immobiliare in Castelnuovo Cilento identificate al NCT al Fgl 4 Map 404, di ettari 5.41.00. con cui il Notaio ha certificato lo stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a tutto il 26/09/2019:

- **ISCRIZIONE - Registro Particolare 2602 Registro Generale 30386 del 03/08/2012**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio D'Aquino Luigi del 31/07/2012 repertorio 25697/16168, a favore [REDACTED]

[REDACTED], unità immobiliare in Castelnuovo Cilento identificate al NCT al Fgl 4 Map 487, di are 63.13 e 490 di ettari 1.13.60, per una estensione complessiva di ettari 1.76.73.

A margine dell'iscrizione risulta annotata in data 23/05/2016 - Registro Particolare 1924 Registro Generale 20796 modifica delle condizioni di mutuo.

- **NOTA: si rilevano atti di accettazione tacita di eredità**

a rogito Notaio Mazzarella Lucio del 10/02/2003 repertorio 19922 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Pubblicità Immobiliare in data 15/02/2007 ai nn 8228/4941 e Notaio Mazzarella Lucio del 06/12/2011 repertorio 43429/21579 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Pubblicità Immobiliare in data 28/12/2011 ai nn 49503/38509.

- **NOTA: si rileva trascrizione di servitù coattiva di acquedotto per condotte**

trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Pubblicità Immobiliare in data 5/12/2002 Registro Particolare n. 33067 registro generale n. 43954 a favore Regione Campania, Napoli, Codice Fiscale 80011990639, [REDACTED] -

[REDACTED], relativamente alle seguenti unità immobiliari in Castelnuovo Cilento al NCT al Fgl 4 Map 404, per are 5.70 e Map 409, per are 4.55.

- **Nota di Trascrizione N.37464/28736 del 25/09/2019 (Allegato N.2 - Documento 2d), a**

[REDACTED]), nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Vallo della Lucania in data 14/09/2019 per € 2.155.183,13.





5. *Atto di intervento del 02/03/2020 (Allegato N.2 – Documento 2f)*, prodotta dal'avv. [REDACTED]

[REDACTED], presso lo studio dell' [REDACTED], in
[REDACTED], in
persona del liquidatore e legale rappresentante sig. [REDACTED]
[REDACTED], (Creditore), nei confronti della [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] (Debitore), in forza di un primo titolo
Decreto Ingiuntivo n. 2807/2017, R.G. 7173/2017, reso dal Tribunale di Salerno in data
29.9.2017, pubblicato in pari data, notificato in data 10.10.2017, munito di formula esecutiva in
data 18.12.2019 (a seguito di sentenza n. 3623/2019, resa in data 14.11.2019 dal Giudice Dott.
F.co Saverio Ruggiero nel giudizio di opposizione allo stesso decreto incardinato presso il
Tribunale di Salerno al n. R.G. 10657/2017), il Tribunale di Salerno nella persona del Giudice
Dott.ssa Mariagrazia Pisapia, con conseguente atto di precetto alla [REDACTED] del
18/01/2020, e in forza di un secondo titolo sentenza n. 3623/2019, resa e pubblicata in data
14.11.2019 dal Tribunale di Salerno, rubricato al n. R.G. 10657/2017, resa in forma esecutiva in
data 20 dicembre 2019, con conseguente atto di precetto alla [REDACTED] del
18/01/2020.



Firmato Da: DEL VERME CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2126f77cd4fde901264e03a0a9d0427





4. DESCRIZIONE DEI BENI

Le aree oggetto della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio sono site nel comune di Castelnuovo Cilento alla Località Foresta Mancino snc, come rilevabile dagli estratti di mappe catastali (Allegato N.3 – Documento 3a) e dalle planimetrie catastali degli immobili (Allegato N.3 – Documento 3b) e dalle visure catastali storiche per immobili (Allegato N.3 – Documento 3c).

In riferimento alle proprietà dei beni oggetti di causa si fa espresso rimando al precedente paragrafo n.3 (Allegato N.2 – Documenti da 2a a 2e) ed all'allegata documentazione di ispezioni ipotecarie (Allegato N.3 – Documento 3d) e di ricerca notarile (Allegato N.3 – Documento 3e).

I beni oggetto di causa si configurano come opificio costruzione per attività produttiva industriale destinata alla lavorazione e distribuzione di metalli articolata su un unico livello al piano terra destinato a capannone per attività di lavorazione, articolato in un unico vano per una superficie totale di circa 3656 mq con altezza interna di circa 7,05 m, e altri 5 vani per servizi (uffici, bagni, spogliatoio, mensa e sala) connessi all'attività industriale per una superficie totale di circa 440 mq con altezza interna di circa 3,40 m (particella n.505 sub 1), 2 cabine elettriche per una superficie totale di circa 57 mq, e sistemazioni esterne a piazzale e marciapiedi, muri in c.a. e verde per corte pertinenziale al fabbricato industriale di restanti circa 13375 mq (particella n. 505 - ex particella n.490), come rilevabile dall'allegata documentazione fotografica esterna ed interna (Allegato N.4 – Documento 4a) e da rilievi metrici (Allegato N.7 – Documento 7a).

Il Consulente Tecnico d'Ufficio dunque indica nel prosieguo della presente relazione ed in allegati, i cespiti oggetto di esecuzione immobiliare e di stima con il seguente nome di:

LOTTO UNICO (E.I. 71/2019)

Il Lotto Unico (E.I.71/2019) consiste in un fabbricato industriale con annessi terreni ad uso pertinenziali, con percorsi carrabili e pedonali e spazi parcheggio.

Il fabbricato ad uso industriale e uffici con terreni pertinenziali è ubicato in localita Foresta Mancino snc del Comune di Castelnuovo Cilento (SA), in ambito collinare, a circa 8 Km da Vallo della Lucania.

Il Lotto Unico (E.I. 71/2019) presenta la seguente identificazione catastale:

Fabbricato industriale con annessi terreni pertinenziali:

- **Catasto Fabbricati** del comune di **Castelnuovo Cilento** al **Foglio n.4**
 - **Particella n.501 Sub 1** - Cat.: D/1 - Classe _ - Cons.: _ - Sup.Cat.: _ - Rend. €23.085,00
- **Catasto Terreni** del comune di **Castelnuovo Cilento** al **Foglio n.4**
 - **Particella n.488** - Qualità.: Pascolo - Classe 2 - Sup.:1024 mq – R.D. €0,53 - R.A. €0,53
 - **Particella n.489** - Qualità.: Pascolo - Classe 2 - Sup.:406 mq – R.D. €0,21 - R.A. €0,21
 - **Particella n.491** - Qualità.: Pascolo - Classe 2 - Sup.:629 mq – R.D. €0,32 - R.A. €0,32



VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO

(fabbricato industriale e terreni di piena proprietà): €3.550.000,00



Note su configurazione Lotto Unico (E.I. 71/2019):

➤;

5. ATTIVITA' SVOLTE

Il sottoscritto, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, con ausilio di collaboratore tecnico ha dato inizio alle operazioni peritali con primo accesso ai beni immobili oggetti di causa in data 07/09/2020 per autorizzazione accesso, informazioni dalle parti, sopralluogo, schizzo planimetrico e rilievo fotografico preliminare (Allegato N.4 – Documento 4a) dei beni immobili oggetto della presente Procedura di Esecuzione Immobiliare Reg.N.71/2019, in Castelnuovo Cilento alla Località Foresta Mancino snc alle particelle n.505 sub 1, 488, 489 e 491 foglio n.04 del comune di Castelnuovo Cilento.

Nel citato accesso, così come trascritto nel relativo verbale sottoscritto dalle parti presenti, sono state acquisite delle informazioni da sopralluogo e da chiarimenti del debitore (Allegato N.5 – Documento 5a).

In data 05/10/2020, con l'ausilio di collaboratore tecnico specialistico su impianti meccanici ing. [REDACTED], è stato effettuato secondo accesso sui luoghi di causa eseguendo rilievi fotografici e metrici per accertamento della consistenza dei beni immobili oggetto della presente Procedura di Esecuzione Immobiliare (Allegato N.5 – Documento 5a).

In data 14/01/2021 è stato effettuato accesso agli atti presso il Comune di Castelnuovo Cilento, presso l'Ufficio Tecnico Comunale Settore Edilizia ed Urbanistica, ottenendo copia dei progetti presentati per la costruzione edilizia con relativi titoli edilizi :Permesso di Costruire n.29 del 10/11/2009, Permesso di Costruire n.33 del 26/10/2011, S.C.I.A. n.5496 del 25/10/2018, S.C.I.A. per agibilità n.431 del 24/01/2019 (Allegato N.6 – Documento 6c): dal confronto dello stato di fatto dell'immobile con i grafici di detti titoli edilizi è emersa la corrispondenza sostanziale tra quanto realizzato e quanto assentito.

In data 25/03/2021, con l'ausilio di noleggiatore di un'attrezzatura cestello porta persone con annesso operatore specializzato all'uso della ditta [REDACTED] e di collaboratore tecnico specialistico su impianti fotovoltaici ing. [REDACTED], è stato effettuato terzo accesso sui luoghi di causa eseguendo rilievi fotografici e funzionali per accertamento dello stato di conservazione del tetto e dell'impianto fotovoltaico sovrastante i beni immobili oggetto della presente Procedura di Esecuzione Immobiliare (Allegato N.5 – Documento 5a).






6. ACCERTAMENTI



Il sottoscritto, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, ha effettuato le operazioni peritali presso i luoghi della Procedura di Esecuzione Immobiliare E.I. R.G.n. 71/2019 con primo accesso in data 07/09/2020, con secondo accesso in data 05/10/2020 e con terzo accesso in data 25/03/2021.

In data 21/12/2020 il sottoscritto C.T.U. ha inviato richiesta informazioni e copie documentazioni inerenti beni immobili rientranti in procedura di E.I. R.G.n. 71/2019 al Comune di Castelnuovo Cilento tramite pec con ricevuta protocollo n.7673 del 23/12/2020; successivamente in data 11/01/2021 ha trasmesso integrazioni alla precedente richiesta informazioni e copie documentazioni inerenti beni immobili rientranti in procedura di E.I. R.G.n. 71/2019 al Comune di Castelnuovo Cilento tramite pec con ricevuta protocollo n.152 del 12/01/2021 (*Allegato N.6 – Documento 6a*).

In data 14/01/2021 il sottoscritto C.T.U. ha effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Castelnuovo Cilento per recuperare informazioni e copie dei documentazioni inerenti beni immobili rientranti in procedura di Esecuzione immobiliare R.G.n. 71/2019; in tale accesso il Responsabile dell'U.T.C. del Comune di Castelnuovo Cilento ha rilasciato al sottoscritto, Consulente Tecnico d'Ufficio, i seguenti documenti (*Allegato N.6 – Documento 6a*):

- **certificato di destinazione urbanistica prot.n.202 del 12/01/2021** con indicazione di eventuali vincoli, usi e/o diritti esistenti per le particelle 505 sub 1, 488, 489 e 491 del Foglio n.4 del Castelnuovo Cilento (*Allegato N.6 – Documento 6b*);
- copia del progetto presentato per la costruzione edilizia con relativo titolo edilizio **Permesso di Costruire n.29 del 10/11/2009**(*Allegato N.6 – Documento 6c*);
- copia del progetto presentato per la costruzione edilizia con relativo titolo edilizio **Permesso di Costruire n.33 del 26/10/2011**(*Allegato N.6 – Documento 6c*);
- copia del progetto presentato per completamento fabbricato con relativo titolo edilizio **S.C.I.A. n.5496 del 25/10/2018** (*Allegato N.6 – Documento 6c*);
- copia del progetto presentato per agibilità fabbricato con relativo titolo edilizio **S.C.I.A. per agibilità n.431 del 24/01/2019** (*Allegato N.6 – Documento 6c*);

In data 08/08/2021 il sottoscritto C.T.U. ha richiesto, tramite , **visure ipotecarie** per terreni al foglio n.4 di Castelnuovo Cilento n.488, n.489 e n.491, da cui risultano presenti e registrate le formalità pregiudizievoli peraltro riportate in Relazione Notarile del 21/10/2019, e per fabbricati al foglio n.4 di Castelnuovo Cilento particelle n.505 sub 1, da cui risultano presenti e registrate formalità pregiudizievoli (*Allegato N.3 – Documento 3d*).

In data 02/08/2021 il sottoscritto C.T.U. ha richiesto , , copia delle **documentazioni notarili a supporto della Relazione Notarile del 21/10/2019** (*Allegato N.3 – Documento 3e*), ovvero:





1. Nota di Trascrizione n° Particolare 36574 - n° Generale 45492 del 06/10/2009 e Atto di Compravendita a rogito Notaio D'Aquino Luigi del 23/09/2009 repertorio 21419/12988;
2. Nota di Trascrizione n° Particolare 24271 - n° Generale 29529 del 29/09/1998 e Certificato di denunciata successione devoluta in virtù di legge - Atto Ufficio del Registro di Vallo della Lucania del 24/12/1997 repertorio 47/358 - di [REDACTED];
3. Nota di Trascrizione di servitù coattiva di acquedotto per condotte presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Pubblicità Immobiliare in data 5/12/2002 Registro Particolare n. 33067 registro generale n. 43954 a favore Regione Campania, Napoli, Codice Fiscale 80011990639, contro [REDACTED]
[REDACTED], relativamente alle seguenti unità immobiliari in Castelnuovo Cilento al NCT al Fgl 4 Map 404, per are 5.70 e Map 409, per are 4.55





7. RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n.01:

“Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’arte 567 2° comma c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica in cui all’articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l’atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);”

Dall’esame della Documentazione in atti, di cui al precedente paragrafo 3, relativi a:

- **Atto di pignoramento immobiliare del 13/09/2019** (Allegato N.2 – Documento 2b) dell’avv.



[REDACTED] (Debitore), per sottoporre ad esecuzione forzata mediante espropriazione i diritti reali immobiliari, accessori e pertinenze dei seguenti beni immobili:

- **Opificio – Castelnuovo Cilento – Loc.tà Foresta Mancino – NCEU – Foglio 4 – Particella n.505 Sub 1** - Cat.: D/1 – Classe: - Cons.: - Sup.Cat.: - Rend. € 23.085,00 - prop: 1/1
- **Terreno – Castelnuovo Cilento – Loc.tà Foresta Mancino – NCT – Foglio 4 – Particella n.488** - pascolo, classe 2, are 10, ca 24, RD.E. 0,53, RA.E. 0,53- prop: 1/1
- **Terreno – Castelnuovo Cilento – Loc.tà Foresta Mancino – NCT – Foglio 4 – Particella n.489** - pascolo, classe 2, are 4, ca 06, RD.E. 0,21, RA.E. 0,21- prop: 1/1
- **Terreno – Castelnuovo Cilento – Loc.tà Foresta Mancino – NCT – Foglio 4 – Particella n.491** - pascolo, classe 2, are 6, ca 29, RD.E. 0,32, RA.E. 0,32- prop: 1/1

notificato ai creditori in data 14/09/2019.





- Nota di Trascrizione N.37464/28736 del 25/09/2019 (Allegato N.2 – Documento 2d), a favore



nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Vallo della Lucania in data 14/09/2019 per € 2.155.183,13.

- Relazione Notarile del 21/10/2019 (Allegato N.2 – Documento 2e), ex Art.567, comma 2 c.p.c., prodotta dalla dott.ssa Mariassunta Verrastro, notaio in Avigliano (PZ), Via Giustino Fortunato n.38, con cui viene certificata la provenienza della consistenza immobiliare oggetto della presente procedura, si evince che la documentazione agli atti della Procedura Esecutiva Immobiliare n.71/2019 è completa ed è idonea per il prosieguo del mandato ricevuto.

Dall'esame della Documentazione in atti, Relazione Notarile del 21/10/2019, Atto di pignoramento immobiliare del 13/09/2019, Nota di Trascrizione N. 37464/28736 del 25/09/2019, Istanza di Vendita del 08/10/2019, Iscrizione di Ipoteca atto n.25697/16168 del 31/07/2012, come modificato con atto n.51734/28554 del 05/05/2016, si evidenzia che gli immobili del Lotto Unico della presente E.I. 71/2019, sono costituiti da opificio per attività produttiva industriale destinata alla lavorazione e distribuzione di metalli articolata su un unico livello al piano terra destinato a capannone per attività di lavorazione e servizi connessi all'attività industriale (particella n.505 sub 1), con annessi terreni pertinenziali uso piazzale e marciapiedi e verde (particella n. 505 - ex particella n.490), ed altri terreni marginali (particelle nn.488, 489, 491 del foglio n.4 di Castelnuovo Cilento).

Gli immobili del Lotto Unico della E.I. 71/2019, sono **identificabili** attraverso i seguenti documenti:

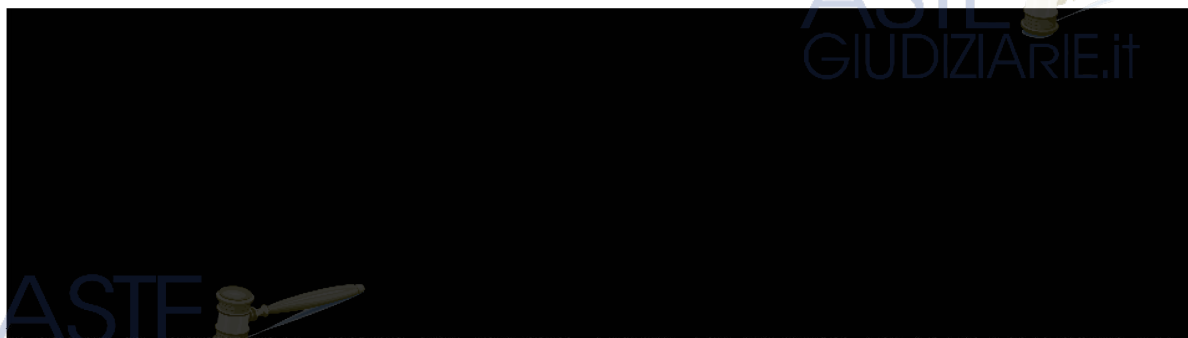
- **Estratto di mappa catastale del foglio n.4** di Castelnuovo Cilento (Allegato N.3 – Documento 3a)
- **Visure catastali del foglio n.4** di Castelnuovo Cilento delle **particelle n.505 sub 1** e delle **particelle n.488, 489 e 491** (Allegato N.3 – Documento 3c)
- **Planimetrie catastali del foglio n.4** di Castelnuovo Cilento delle **particelle n.505 sub 1** (fabbricato per opificio industriale) (Allegato N.3 – Documento 3b)
- **certificato di destinazione urbanistica n.1891 del 12/01/2021** per le particelle 505 sub 1, 488, 489 e 491 del foglio n.4 del Comune di Castelnuovo Cilento (Allegato N.6 – Documento 6b)
- **Permesso di Costruire n.29 del 10/11/2009, Permesso di Costruire n.33 del 26/10/2011, S.C.I.A. n.5496 del 25/10/2018, S.C.I.A. per agibilità n.431 del 24/01/2019** rilasciati dal Comune di Castelnuovo Cilento con annessi elaborati grafici di progetto (Allegato N.6 – Documento 6c)





Gli immobili del Lotto Unico della E.I. 71/2019 presentano le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

A. **Atto di pignoramento immobiliare del 13/09/2019** (Allegato N.2 – Documento 2b) dell'avv.



(Debitore), per sottoporre ad esecuzione forzata mediante espropriazione i diritti reali immobiliari, accessori e pertinenze dei seguenti beni immobili:

- **Opificio – Castelnuovo Cilento – Loc.tà Foresta Mancino – NCEU – Foglio 4 –
Particella n.505 Sub 1 - Cat.: D/1 – Classe: - Cons.: - Sup.Cat.: - Rend. €23.085,00 - prop: 1/1**
- **Terreno – Castelnuovo Cilento – Loc.tà Foresta Mancino – NCT – Foglio 4 –
Particella n.488 - pascolo, classe 2, are 10, ca 24, RD.E. 0,53, RA.E. 0,53- prop: 1/1**
- **Terreno – Castelnuovo Cilento – Loc.tà Foresta Mancino – NCT – Foglio 4 –
Particella n.489 - pascolo, classe 2, are 4, ca 06, RD.E. 0,21, RA.E. 0,21- prop: 1/1**
- **Terreno – Castelnuovo Cilento – Loc.tà Foresta Mancino – NCT – Foglio 4 –
Particella n.491 - pascolo, classe 2, are 6, ca 29, RD.E. 0,32, RA.E. 0,32- prop: 1/1**

notificato ai creditori in data 14/09/2019.

B. **Iscrizione di Ipoteca N.25697/16168 del 31/07/2012** (Allegato N.3 – Documento 3d), a favore della



, per € 5.000.000,00, a garanzia del mutuo di € 2.500.000,00, nascente da atto del notaio Vincenzo De Luca in data 28/09/2011, per quanto attiene al diritto di proprietà 505 sub 1, 488, 489 e 491 del foglio n.4 del Comune di Castelnuovo Cilento.

L'ipoteca grava sui terreni particelle 505 sub 1, 488, 489 e 491 del foglio n.4 del Comune di Castelnuovo Cilento, e sui beni mobili impianti fotovoltaici presenti sui beni pignorati.

L'ipoteca è stata iscritta per € 5.000.000, oltre interessi e spese.

A margine dell'iscrizione risulta annotata in data 23/05/2016 – Registro Particolare 1924 Registro Generale 20796 modifica delle condizioni di mutuo.

C. **Nota di Trascrizione N.37464/28736 del 25/09/2019** (Allegato N.2 – Documento 2d), a favore della



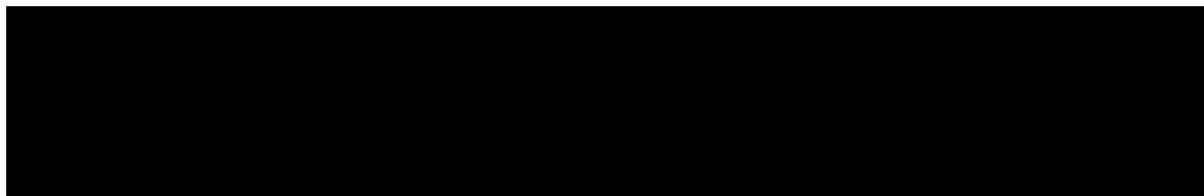


[REDACTED], nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Vallo della Lucania in data 14/09/2019 per € 2.155.183,13, per quanto attiene al diritto di proprietà particelle 505 sub 1, 488, 489 e 491 del foglio n.4 del Comune di Castelnuovo Cilento.

Il pignoramento è stato trascritto sulle particelle 505 sub 1, 488, 489 e 491 del foglio n.4 del Comune di Castelnuovo Cilento, per la somma complessiva di € 2.155.183,13, oltre interessi e spese.

Gli immobili del Lotto Unico della E.I. 71/2019, come desumibile da Certificazione Notarile, da ricerca notarile e da visure ipotecarie estratte, presentano i seguenti **titoli di provenienza** dei cespiti eseguiti acquisiti dal Debitore:

- *Atto di Compravendita del 23/09/2009 (Allegato N.3 – Documento 3e)*, rep.n. 21419 – racc.n. 12988, rogato dal notaio dott. Luigi D'Aquino, mediante il quale [REDACTED]



[REDACTED] per diritti di 2/36, le seguenti unità immobiliari in Catasto Terreni al foglio n.4 del del Comune di Castelnuovo Cilento, come segue:

- *Particella n.487 – consistenza 63 are 13 centiare*
- *Particella n.488 – consistenza 10 are 24 centiare*
- *Particella n.489 – consistenza 4 are 6 centiare*
- *Particella n.490 – consistenza 1 ettari 13 are 60 centiare*
- *Particella n.491 – consistenza 6 are 29 centiare*

(con annessa servitù di passaggio coattiva derivante dalla sentenza del Tribunale di Vallo della Lucania del 12/01/2009, n. 163/09, rep. n. 42/09, trascritta in data 12/02/2009 Registro Particolare n.4776 Registro Generale n.6071).





Gli immobili del Lotto Unico della E.I. 71/2019, come desumibile da Certificazione Notarile e da visure ipotecarie estratte, presentano i seguenti **titoli di provenienza ultraventennale** dei cespiti eseguiti acquisiti dai dante causa del Debitore:

- *Nota di Trascrizione n° Particolare 24271 - n° Generale 29529 del 29/09/1998 (Allegato N.3 – Documento 3d)*, Certificato di denunciata successione devoluta in virtù di legge - Atto Ufficio del Registro di Vallo della Lucania del 24/12/1997 repertorio 47/358 - di [REDACTED]





unità immobiliare in Castelnuovo Cilento identificate al NCT al Fg14 Map 404, di ettari 4.56.50 e Map. 409, di ettari 1.57.25.

- **Nota di Trascrizione n° Particolare 15824 - n° Generale 18095 del 21/07/1980** (Allegato N.3 – Documento 3d), Compravendita a rogito Notaio Giuliani Ippolito del 29/06/1980 repertorio 7981/4968 atto mediante il quale , acquistano, in parti uguali fra loro e in comunione, da  la seguente unità immobiliare in Castelnuovo Cilento identificate al NCT al Fgl 4 Map 409, di ettari 1.57.25.
- **Nota di Trascrizione n° Particolare 23874 - n° Generale 27152 del 16/11/1979** (Allegato N.3 – Documento 3d), Compravendita a rogito Notaio Giuliani Ippolito del 20/10/1979 repertorio 7167/4422 atto mediante il quale , acquistano, in parti uguali fra loro e in comunione, da  la seguente unità immobiliare in Castelnuovo Cilento identificate al NCT al Fgl 4 Map 404, di ettari 5.41.00.

Quesito n.02:

“Descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l’immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);”

Il Lotto Unico della E.I. 71/2019 risulta identificabile con i seguenti **dati descrittivi**:

- opificio costruzione per attività produttiva industriale destinata alla lavorazione e distribuzione di metalli articolata su un unico livello al piano terra destinato a capannone per attività di lavorazione, articolato in un unico vano per una superficie totale di circa 3656 mq con altezza interna di circa 7,05 m, e altri 5 vani per servizi (uffici, bagni, spogliatoio, mensa e sala) connessi all’attività industriale per una superficie totale di circa 440 mq con altezza interna di circa 3,40 m (particella n.505 sub 1), 2 cabine elettriche per una superficie totale di circa 57 mq, e sistemazioni esterne a piazzale e marciapiedi, muri in c.a. e verde per corte pertinenziale al fabbricato industriale di restanti circa 13375 mq (particella n. 505 - ex particella n.490), ed altri terreni marginali (particelle nn.488, 489, 491 del foglio n.4 di Castelnuovo Cilento), come rilevabile dall’allegata documentazione fotografica esterna ed interna (Allegato N.4 – Documento 4a) e da rilievi metrici (Allegato N.7 – Documento 7a).





In particolare sulla copertura dell'opificio industriale di proprietà della società [REDACTED], sito alla Località Foresta Mancino del comune di Castelnuovo Cilento (SA), sono installati i seguenti impianti fotovoltaici:

- Impianto fotovoltaico n.1 di 190,44 kWp di potenza
- Impianto fotovoltaico n.2 di 242,43 kWp di potenza
- Impianto fotovoltaico n.3 di 19,32 kWp di potenza
- Impianto fotovoltaico n.4 di 16,00 kWp di potenza
- Impianto fotovoltaico n.5 di 16,00 kWp di potenza

come rilevabile dall'allegata documentazione fotografica esterna ed interna (Allegato N.4 – Documento 4a) e da Relazione specialistica impianti fotovoltaici (Allegato N.5 – Documento 5c).

Il Lotto Unico della E.I. 71/2019 risulta identificabile con i seguenti **confini**:

- A nord con particelle n.503 e 501

A ovest con particelle n.150, 149, 147 e 146

A sud con particella 480

A sud con particella 501, 492 e 493

I confini sono individuabili attraverso presenza di muri e recinzioni e sono evincibili da estratto di mappa catastale del foglio n.4 di Castelnuovo Cilento (Allegato N.3 – Documento 3a)

Il Lotto Unico della E.I. 71/2018 risulta identificato con i seguenti **dati catastali**:

- **Catasto Fabbricati** del comune di **Castelnuovo Cilento** al **Foglio n.4**

- **Particella n.501 Sub 1** - Cat.: D/1 - Classe - - Cons.: - - Sup.Cat.: - - Rend. € 23.085,00

- **Catasto Terreni** del comune di **Castelnuovo Cilento** al **Foglio n.4**

- **Particella n.488** - Qualità.: Pascolo - Classe 2 - Sup.:1024 mq – R.D. € 0,53 - R.A. € 0,53

- **Particella n.489** - Qualità.: Pascolo - Classe 2 - Sup.:406 mq – R.D. € 0,21 - R.A. € 0,21

- **Particella n.491** - Qualità.: Pascolo - Classe 2 - Sup.:629 mq – R.D. € 0,32 - R.A. € 0,32

Come evincibile da visure catastali del foglio n.4 di Castelnuovo Cilento

(Allegato N.3 – Documento 3b) (Allegato N.3 – Documento 3c)

Quesito n.03:

“Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;”



Dal confronto delle visure catastali (Allegato N.3 – Documento 3c), con la certificazione notarile (Allegato N.2 – Documento 2e) e con le visure ipotecarie (Allegato N.3 – Documento 3d), emerge che i dati indicati nel pignoramento, relativi al fabbricato (particella n.505 sub 1 del foglio n.4 di Castelnuovo Cilento) ed ai terreni (particelle nn.488, 489, 491, 505 del foglio n.4 di Castelnuovo Cilento), corrispondono a quelli attuali, per presenza di opificio per attività produttiva industriale destinata alla lavorazione e distribuzione di metalli articolata su un unico livello al piano terra destinato a capannone per attività di lavorazione e servizi connessi all'attività industriale (particella n.505 sub 1), con annessi terreni pertinenziali uso piazzale e marciapiedi e verde (particella n. 505 - ex particella n.490), ed altri terreni marginali (particelle nn.488, 489, 491 del foglio n.4 di Castelnuovo Cilento), non rientrando nelle casistiche del Quesito 3 di cui sopra, in quanto non sono state rilevate difformità dei dati catastali, indirizzo, numero civico, piano, interno, ecc. La storia catastale del compendio pignorato è desumibile dalle visure catastali (Allegato N.3 – Documento 3c)

Quesito n.04:

“Procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;”

Come già rilevato gli immobili del Lotto Unico (E.I.71/2019), opificio per attività produttiva industriale e servizi (particella n.505 sub 1 del foglio n.4 di Castelnuovo Cilento), risultano regolarmente accatastate e presentano planimetria catastale (Allegato N.3 – Documento 3b) sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Quesito n.05:

“Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;”

Come evincibile da Certificato di Destinazione Urbanistica prot.n.202 rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo Cilento in data 12/01/2021 (Allegato N.6 – Documento 6b), si riportano le indicazioni dallo strumento urbanistico comunale Piano Regolatore Comunale approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n.760 del 29/06/2017 per le particelle n.505 sub 1, nn.488, 489, 491, del foglio n.4 di Castelnuovo Cilento:

- Particella n. 505 sub 1 ricade in zona omogenea urbanistica “D2” – “Attività produttive artigianali ed industriali” per l'intera superficie;





- Particella n. 488 ricade in zona omogenea urbanistica "D2" - "Attività produttive artigianali ed industriali" per l'intera superficie;
- Particella n. 489 ricade in zona omogenea urbanistica "D2" - "Attività produttive artigianali ed industriali" per l'intera superficie;
- Particella n. 491 ricade in zona omogenea urbanistica "D2" - "Attività produttive artigianali ed industriali" per l'intera superficie;

Le particelle non ricadono nel Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano, ricadono in aree boschive, ricadono parzialmente in aree soggette a Vincolo Idrogeologico; la particella 489 ricade nella fascia di 150 mt dal torrente Fiumicello; la particella 505 sub 1 ricade marginalmente in area Rischio Frana R3.

Quesito n.06:

"Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;"

Gli immobili del Lotto Unico della presente E.I. 71/2019, sono costituiti da opificio costruzione per attività produttiva industriale destinata alla lavorazione e distribuzione di metalli articolata su un unico livello al piano terra destinato a capannone per attività di lavorazione, articolato in un unico vano per una superficie totale di circa 3656 mq con altezza interna di circa 7,05 m, e altri 5 vani per servizi (uffici, bagni, spogliatoio, mensa e sala) connessi all'attività industriale per una superficie totale di circa 440 mq con altezza interna di circa 3,40 m (particella n.505 sub 1), 2 cabine elettriche per una superficie totale di circa 57 mq, e sistemazioni esterne a piazzale e marciapiedi, muri in c.a. e verde per corte pertinenziale al fabbricato industriale di restanti circa 13375 mq (particella n. 505 - ex particella n.490), ed altri terreni marginali (particelle nn.488, 489, 491 del foglio n.4 di Castelnuovo Cilento), come rilevabile dall'allegata documentazione fotografica esterna ed interna (Allegato N.4 - Documento 4a) e da rilievi metrici (Allegato N.7 - Documento 7a).

Il fabbricato opificio per attività produttiva industriale e servizi è sostanzialmente conforme ai titoli edilizi autorizzativi rilasciati dal Comune di Castelnuovo Cilento: Permesso di Costruire n.29 del 10/11/2009, Permesso di Costruire n.33 del 26/10/2011, S.C.I.A. n.5496 del 25/10/2018 (Allegato N.6 - Documento 6c).

Inoltre il fabbricato opificio per attività produttiva industriale e servizi realizzato sui terreni costituenti gli immobili del Lotto Unico della presente E.I. 71/2019, è provvisto di segnalazioni di certificazioni di agibilità presentate: S.C.I.A. per agibilità n.431 del 24/01/2019 (Allegato N.6 - Documento 6c).





Quesito n.07:

“Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest’ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell’esecuzione) all’identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l’Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale;”

Il sottoscritto C.T.U. ha configurato un Lotto Unico in quanto il fabbricato opificio per attività produttiva industriale (particella n.505 sub 1 del foglio n.4 di Castelnuovo Cilento), articolato su un unico livello al piano terra destinato a capannone per attività di lavorazione e altri 5 vani per servizi (uffici, bagni, spogliatoio, mensa e sala), 2 cabine elettriche, e sistemazioni esterne a piazzale e marciapiedi, muri in c.a. e verde per corte pertinenziale al fabbricato industriale (particella n. 505 - ex particella n.490), ed altri terreni marginali (particelle nn.488, 489, 491 del foglio n.4 di Castelnuovo Cilento), non consente un utile/opportuna suddivisione in lotti.

I confini, come anticipato, sono individuabili attraverso presenza di elementi quali muri e recinzioni, e pertanto non si rendono necessarie operazioni strumentali.

Quesito n.08:

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

Il pignoramento agredisce l’interezza del Lotto Unico della presente E.I. 71/2019 in capo al debitore proprietario dei cespiti eseguiti, come specificato sia nella nota di trascrizione del pignoramento (Allegato N.2 – Documento 2d) che nella nota di trascrizione del titolo di proprietà principale (Allegato N.3 – Documento 3e), pertanto non essendo l’immobile pignorato solo pro quota e non essendo divisibile in natura non si è provveduto alla formazione di lotti.





Quesito n.09:

“Accertare se l’immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l’Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l’Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;”

Gli immobili del Lotto Unico della presente E.I. 71/2019 sono costituiti da fabbricato opificio per attività produttiva industriale (particella n.505 sub 1 - foglio n.4), ed altri terreni marginali (particelle nn.488, 489, 491 - foglio n.4), e risulta libero come evincibile da documentazione fotografica esterna ed interna (Allegato N.4 – Documento 4a), ed è in possesso/detenzione del debitore (presente ad entrambi gli accessi effettuati e possessore delle chiavi di accesso all’immobile), in virtù di atto di compravendita (Allegato N.3 – Documento 3e) del 23/09/2009 repertorio 21419/12988, in favore del debitore.

Gli immobili del Lotto Unico della presente E.I. 71/2019, non presenta nessun contratto di locazione, o di altro tipo, opponibili alla procedura esecutiva, registrati presso l’Agenzia delle Entrate, come evincibile da ricerca ipocatastale (Allegato N.3 – Documento 3d) e da ricerca di documentazione sugli impianti fotovoltaici (Allegato N.9 – Documento 9a).

Ulteriori note sullo stato di possesso materiale rientrano nella facoltà della Custodia Giudiziale che ha presenziato unitamente all’esperto alle operazioni di accesso in data 07/09/2020.

Quesito n.10:

“Ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;”

Gli immobili del Lotto Unico della presente E.I. 71/2019 sono di proprietà di debitore esecutato, in qualità di persona giuridica, [REDACTED], pertanto non risultano dagli atti provvedimenti di assegnazione di casa coniugale e/o occupazioni di coniuge o ex coniuge del debitore esecutato come evincibile da documentazione fotografica (Allegato N.4 – Documento 4a).

Quesito n.11:


“Indicare l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l’esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell’acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l’esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;”








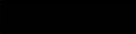

Da quanto evincibile dal richiamato Certificato di Destinazione Urbanistica prot.n.202 rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo Cilento in data 12/01/2021 (Allegato N.6 – Documento 6b), per gli immobili del Lotto Unico della presente E.I. 71/2019, particelle n.505 sub 1, nn.488, 489, 491, del foglio n.4 di Castelnuovo Cilento, è stata segnalata l'esistenza dei seguenti vincoli:


- le particelle non ricadono nel Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano
- le particelle ricadono in aree boschive
- le particelle ricadono parzialmente in aree soggette a Vincolo Idrogeologico
- la particella 489 ricade nella fascia di 150 mt dal torrente Fiumicello
- la particella 505 sub 1 ricade marginalmente in area Rischio Frana R3 Elevato del P.S.A.I.


Gli immobili del Lotto Unico della presente E.I. 71/2019, sono stati acquisiti in forza di Atto di Compravendita del 23/09/2009 (Allegato N.3 – Documento 3e), rep.n. 21419 – racc.n. 12988, rogato dal notaio dott. Luigi D'Aquino, mediante il quale 

, ha acquisito le unità immobiliari in Catasto Terreni al foglio n.4 del del Comune di Castelnuovo Cilento, particelle n.487, 488, 489, 490 e 491, con annessa servitù di passaggio coattiva derivante dalla sentenza del Tribunale di Vallo della Lucania del 12/01/2009, n. 163/09, rep. n. 42/09, trascritta in data 12/02/2009 Registro Particolare n.4776 Registro Generale n.6071.

In particolare con la sentenza n. 25/2009 è stata costituita **servitù di passaggio pedonale e carrabile** a favore dei terreni di proprietà - in comune e indiviso- dei sig. 

, riportati in Catasto Terreni del comune di Castelnuovo Cilento al foglio n.4, particelle 404 e 409 ed al foglio n.5 particella 74, nonché del terreno di proprietà della società  dell'ing. , riportato in Catasto Terreni del comune di Castelnuovo Cilento al foglio n.4, particella 408 ed al foglio n.5 , particella 73 ed a carico del fondo di proprietà della società  riportato in Catasto Terreni del comune di Castelnuovo Cilento al foglio n.4, particella 480.

Gli immobili del Lotto Unico della presente E.I. 71/2019, come rilevabile da **Relazione Notarile del 21/10/2019** (Allegato N.2 – Documento 2e), presentano **servitù coattiva di acquedotto per condotte** trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Pubblicità Immobiliare in data 5/12/2002 Registro Particolare n. 33067 registro generale n. 43954 a favore Regione Campania, Napoli, Codice Fiscale 80011990639, contro 

, relativamente alle seguenti unità immobiliari in Castelnuovo Cilento al NCT al foglio n.4, particelle 404 e 409.



**Quesito n.12:**

“L’Esperto deve indicare il valore di mercato dell’immobile ai sensi dell’art. 568 c.p.c. e 173bis disp. Att.c.p.c.: Nella determinazione del valore di mercato, l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l’esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l’esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.”

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Il "**Giudizio di Stima**" degli immobili, anche se prodotto in maniera dettagliata ed approfondita, con indagini di mercato e considerazioni efficaci, non rappresenta il "prezzo di vendita effettivo", ma è solo il "più probabile valore di mercato".

Il **valore di mercato** rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Il **canone di mercato** rappresenta la stima del canone al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere locato in una transazione tra soggetti bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla locazione, ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Per la **stima del valore di mercato** del Lotto Unico della presente E.I. 71/2019 il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto corretto mediare i valori ottenuti da: una **stima sintetica** (procedimento comparativo diretto) del valore di mercato sulla base dei prezzi pagati per immobili simili, e da una **stima analitica** (procedimento comparativo indiretto) per capitalizzazione dei redditi ordinari del valore di capitalizzazione, sulla base dei redditi netti che i proprietari ricavano o meglio possono ricavare da immobili simili e sulla





determinazione del più probabile saggio al quale dovranno essere capitalizzati. Per questa valutazione è necessario determinare il fitto annuo e come già detto, determinare il più probabile saggio di capitalizzazione.

La media del probabile prezzo di mercato e del valore di capitalizzazione rappresenta l'effettivo valore commerciale dell'immobile offerto in garanzia, in libera contrattazione di compravendita.

La **stima sintetica**, partendo dal valore di mercato degli immobili analoghi a quello in esame (calcolato attraverso il prezzo unitario a mq ed attribuendo un grado ottimale di tutti gli elementi e caratteristiche che ne determinano il prezzo stesso) ed assumendo le incidenze delle caratteristiche stesse a seconda dello stato del bene, può quantificare il valore di mercato attraverso la seguente espressione:

$$Vm = Sc \times Pu \times Cd \times \sum \delta_i$$

essendo:

Sc = superficie commerciale dell'immobile;

Pu = prezzo unitario a mq per condizioni ottimali;

Cd = coefficiente di destinazione d'uso (pari ad 1,0 per attività commerciali e industriali)

$\sum \delta_i$ = sommatoria dei discostamenti dei coefficienti attribuiti a ciascuna caratteristica:

1) Caratteristiche proprie dell'intero fabbricato (C1=localizzazione del fabbricato):

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano; livello di collegamenti viari e trasporti pubblici; presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili; disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali al dettaglio; verde pubblico; assenza di inquinamento;

2) Caratteristiche proprie delle singole unità immobiliari (C2=caratteristiche di posizione):

- panoramicità; orientamento ed esposizione; luminosità;

3) Caratteristiche proprie delle singole unità immobiliari (C3= caratteristiche tipologiche):

- tipologia e condizioni statiche della struttura, della copertura, delle finiture; caratteristiche di manutenzione, dimensioni, forma e distribuzione interna; caratteristiche e condizione degli impianti tecnologici; età dell'edificio: vetustà ed obsolescenza; commerciabilità;

La **stima analitica**, rilevata dal mercato locativo la redditività lorda annua (RI), può quantificare il valore di mercato attraverso la seguente espressione:

$$Vm = [RI - (m+s+a+i)] / r$$

essendo:

Vm = valore di mercato; RI = redditività lorda annua; m = spese per manutenzione (3%); s = spese per servizi (3%); a = alea per ristrutturazione edilizia (3,5%); i = spese per imposte (20%);

r = saggio di capitalizzazione pari al 4,0% di RI per i locali ad uso residenziale.

Il saggio "r" è stato calcolato sulla base di investimenti immobiliari analoghi.





Per la **stima del valore di mercato** del Lotto Unico della presente E.I. 71/2019 il sottoscritto C.T.U. ha preso visione della documentazione fornita, ha effettuato i necessari accertamenti e sopralluoghi per l'individuazione delle superfici commerciali ed analizzato il mercato immobiliare locale: pertanto si riportano di seguito le risultanze della valutazione procedute.

Da tutti gli elementi validamente raccolti, dalle constatazioni di luogo e di fatto, dalle considerazioni avanti enunciate viene scelto come parametro di paragone il metro quadrato (mq.).

Per la determinazione del valore di stima del Lotto Unico della presente E.I. 71/2019, sono state ricercate ampie e sicure notizie nella zona su vendite di immobili analoghi per tipologia, ubicazione ed epoca di costruzione e manutenzione, sono stati presi a paragone i seguenti **dati immobiliari**:

- valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) per il Secondo semestre dell'anno 2020, rapportati all'attualità (dati accessibili dal sito internet <https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>);
(Allegato N.10 – Documento 10a)
- valori pubblicati sul sito Borsino Immobiliare (dati accessibili dal sito internet <https://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari>); (Allegato N.10 – Documento 10b)
- valori annunci sui maggiori siti immobiliari (dati accessibili da <https://www.immobiliare.it> e <https://www.idealista.it>); (Allegato N.10 – Documento 10c)

Fattori intrinseci ed estrinseci all'immobile da stimare, inducono alla determinazione statistica dei valori unitari del metro quadrato, che, per fabbricati appartenenti alla medesima classe del fabbricato in oggetto, vengono assunti pari ai seguenti valori: **euro 340,00 per mq. per capannoni e accessori**,

mediando opportunamente i valori desumibili dai dati immobiliari sopracitati

La determinazione della **superficie commerciale** del Lotto Unico della presente E.I. 71/2019, determinata in base a dei coefficienti rapporti mercantili usualmente adottati ed unificati in ambito peritale, è la seguente:

DESCRIZIONE SUPERFICI	SUPERFICIE ESTERNA LORDA (mq)	RAPPORTI MERCANTILI	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Vani ed accessori diretti	4096	1,00	4096
Box posto auto		1,00	0
Vani mansardati abitabili		0,60	0
Vani mansardati non abitabili		0,40	0
Balconi		0,15	0
Terrazzi		0,25	0
Portici		0,35	0
Corte	15416	0,05	771
Deposito (cabine)	57	0,50	29
Particella n.2942 sub 1 e 2 del Foglio n.9	Superficie commerciale		4895

Per la definizione del valore unitario di mercato è stato considerato uno stato conservativo buono.





Quindi procedendo con una stima sintetica (procedimento comparativo diretto) assumendo un valore unitario di mercato pari a € 340/mq per la superficie commerciale determinata e per coefficiente di destinazione d'uso (Cd) e discostamenti dei coefficienti di ciascuna caratteristica (C1, C2 e C3) si ottiene un **valore di mercato (Vms)** dell'immobile mentre procedendo con una stima analitica (procedimento comparativo indiretto) assumendo un valore unitario di locazione pari a € 18/mq per la superficie commerciale determinata si ottiene la redditività lorda annua (RI) e attraverso il saggio di capitalizzazione (r) si ottiene un **valore di mercato (Vma)** dell'immobile : pertanto dalla media del probabile **valore di mercato ottenuto mediante stima analitica (Vma)** e del probabile valore di mercato ottenuto mediante stima sintetica (**Vms**) si ottiene il **valore di mercato attuale dei beni immobili della presente Procedura E.I.** ovvero la **stima del valore a base d'asta** del Lotto Unico della presente E.I. 71/2019, come desumibile dalla seguente tabella:

STIMA VALORE A BASE D'ASTA		STIMA VALORE DI CAPITALIZZAZIONE	
STIMA SINTETICA (Procedimento comparativo diretto)		STIMA ANALITICA (Procedimento comparativo indiretto)	
Prezzo unitario mercato (€/mq)	340	Prezzo unitario locazione (€/mq x anno)	€ 18,00
Superficie lorda commerciale (mq)	4895	Superficie lorda commerciale (mq)	4895
Coefficiente di destinazione d'uso (Cd)	1,00	RI = Redditività lorda annua	€ 88 115,40
Caratteristiche di localizzazione (C1)	1,00	Spese (m+s+a+i) (30%)	€ 26 434,62
Caratteristiche di posizione (C2)	1,00	Reddito netto annuo	€ 61 680,78
Caratteristiche tipologiche (C3)	1,06	r = saggio di capitalizzazione (3,5%)	0,035
Valore di mercato (Vm)	€ 1 768 910,96	Valore di mercato (Vm)	€ 1 762 308,00
VALORE DI MERCATO (Fabbricato industriale e terreni - Foglio n.4 - particelle n.505 sub 1, 488, 489, 491)		€ 1 765 609,48	

Oltre al valore di mercato attuale dei beni immobili (fabbricati e terreni) della presente Procedura E.I. si è reso necessario procedere alla quantificazione del **valore economico reso dagli impianti fotovoltaici** installati sulla copertura dell'opificio industriale di proprietà della [REDACTED], sito alla Località Foresta Mancino del comune di Castelnuovo Cilento (SA), tenendo conto delle convenzioni di scambio sul posto, di ritiro dedicato ed incentivanti, in essere con il Gestore dei Servizi energetici, ovvero con il GSE.

Al fine di ottemperare all'incarico ricevuto, si è reso indispensabile il supporto di un tecnico laureato e specializzato in materia elettrica per quello che attiene gli impianti fotovoltaici installati sulla copertura dell'opificio industriale oggetto della presente Procedura E.I., al fine di poterne valutare lo stato di conservazione, la funzionalità, la produzione, la redditività ed il valore economico da aggiungere al valore di mercato attuale dei beni immobili per definire il Valore di Base d'Asta del Lotto Unico.





Il consulente incaricato, ing. [REDACTED], ha esaminato tutta la documentazione utile alla formulazione della stima economica degli impianti fotovoltaici, ha effettuato, unitamente al sottoscritto CTU, i sopralluoghi necessari per acquisire una maggiore conoscenza degli impianti fotovoltaici, ed è ha redatto apposita relazione di consulenza specialistica con allegati di supporto alla CTU al fine di giungere ad un giudizio di stima che viene di seguito richiamato ed elencato in sintesi (mentre per i dettagli ed i procedimenti di valutazione si fa espresso rimando alla relazione di consulenza specialistica (Allegato N.5 - Documento 5b)):

il valore finale dell'impianto fotovoltaico sulla copertura dell'opificio, ottenuto all'attualizzazione dei flussi di cassa operativi, al lordo di spese e costi, imposte e oneri finanziari, è pari a circa **€ 1.785.000,00 (euro unmilionesettecentoottantacinquemila/00)** (importo arrotondato). Quindi la somma del valore di mercato attuale dei beni immobili e del valore economico reso dagli impianti fotovoltaici darà:

$$\text{Valore di mercato attuale (Vma)} = \text{Valore Base d'Asta Lotto Unico} =$$

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO Unico: € 3.550.000,00

(diconsi euro tremilionicinquecentocinquantamila) (importo arrotondato)

Riassumendo in definitiva:

LOTTO UNICO (E.I. 71/2019):

Il Lotto Unico (E.I.71/2019) consiste in *fabbricato opificio per attività produttiva industriale (particella n.505 sub 1 del foglio n.4 di Castelnuovo Cilento), articolato su un unico livello al piano terra destinato a capannone per attività di lavorazione e altri 5 vani per servizi (uffici, bagni, spogliatoio, mensa e sala), 2 cabine elettriche, impianti fotovoltaici sulla copertura, e sistemazioni esterne a piazzale e marciapiedi, muri in c.a. e verde per corte pertinenziale al fabbricato industriale (particella n. 505 - ex particella n.490), ed altri terreni marginali (particelle nn.488, 489, 491 del foglio n.4 di Castelnuovo Cilento).*

DATI CATASTALI

- **Catasto Fabbricati** del comune di **Castelnuovo Cilento** al **Foglio n.4**
 - **Particella n.501 Sub 1** - Cat.: D/1 - Classe _ - Cons.: _ - Sup.Cat.:_ - Rend. € 23.085,00
- **Catasto Terreni** del comune di **Castelnuovo Cilento** al **Foglio n.4**
 - **Particella n.488** - Qualità.: Pascolo - Classe 2 - Sup.:1024 mq - R.D. € 0,53 - R.A. € 0,53
 - **Particella n.489** - Qualità.: Pascolo - Classe 2 - Sup.:406 mq - R.D. € 0,21 - R.A. € 0,21
 - **Particella n.491** - Qualità.: Pascolo - Classe 2 - Sup.:629 mq - R.D. € 0,32 - R.A. € 0,32

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO

(piena proprietà dell'intero): **€ 3.550.000,00**



Quesito n.13:

“(l’assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l’immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);”

Gli immobili del Lotto Unico della presente E.I. 71/2019 sono di proprietà di debitore esecutato, in qualità di [REDACTED]

[REDACTED], come evincibile da documenti di proprietà (Allegato N.3 – Documento 3e), inoltre dalla Certificazione Notarile non risultano atti provvedimenti di assegnazione di casa coniugale e/o occupazioni di coniuge o ex coniuge del debitore esecutato.

Gli immobili del Lotto Unico della presente E.I. 71/2019 sono costituiti da fabbricato opificio per attività produttiva industriale (particella n.505 sub 1 del foglio n.4 di Castelnuovo Cilento), articolato su un unico livello al piano terra destinato a capannone per attività di lavorazione e altri 5 vani per servizi (uffici, bagni, spogliatoio, mensa e sala), 2 cabine elettriche, e sistemazioni esterne a piazzale e marciapiedi, muri in c.a. e verde per corte pertinenziale al fabbricato industriale (particella n. 505 - ex particella n.490), ed altri terreni marginali (particelle nn.488, 489, 491 del foglio n.4 di Castelnuovo Cilento), e risultano liberi come evincibile da documentazione fotografica esterna ed interna (Allegato N.4 – Documento 4a), ed è in possesso/detenzione del debitore (presente ad entrambi gli accessi effettuati e possessore delle chiavi di accesso all’immobile), in virtù di atto di compravendita (Allegato N.3 – Documento 3e) del 23/09/2009 repertorio 21419/12988, in favore del debitore.

Quesito n.14:

“Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;”

LOTTO UNICO (E.I. 71/2019)

Il Lotto Unico (E.I.71/2019) consiste in *fabbricato opificio per attività produttiva industriale (particella n.505 sub 1 del foglio n.4 di Castelnuovo Cilento), articolato su un unico livello al piano terra destinato a capannone per attività di lavorazione e altri 5 vani per servizi (uffici, bagni, spogliatoio, mensa e sala), 2 cabine elettriche, impianti fotovoltaici sulla copertura, e sistemazioni esterne a piazzale e marciapiedi, muri in c.a. e verde per corte pertinenziale al fabbricato industriale (particella*





n. 505 - ex particella n.490), ed altri terreni marginali (particelle nn.488, 489, 491 del foglio n.4 di Castelnuovo Cilento).

Il fabbricato ad uso opificio per attività produttiva industriale e servizi con annessi terreni è ubicato nel Comune di Castelnuovo Cilento (SA), in ambito collinare, a circa 8 Km da Vallo della Lucania.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO

(piena proprietà dell'intero): €3.550.000,00

DATI CATASTALI

- **Catasto Fabbricati** del comune di Castelnuovo Cilento al Foglio n.4
 - **Particella n.501 Sub 1** - Cat.: D/1 - Classe _ - Cons.: _ - Sup.Cat.:_ - Rend. €23.085,00
- **Catasto Terreni** del comune di Castelnuovo Cilento al Foglio n.4
 - **Particella n.488** - Qualità.: Pascolo - Classe 2 - Sup.:1024 mq - R.D. €0,53 - R.A. €0,53
 - **Particella n.489** - Qualità.: Pascolo - Classe 2 - Sup.:406 mq - R.D. €0,21 - R.A. €0,21
 - **Particella n.491** - Qualità.: Pascolo - Classe 2 - Sup.:629 mq - R.D. €0,32 - R.A. €0,32

Come evincibile da visure catastali del foglio n.4 di Castelnuovo Cilento
(Allegato N.3 – Documento 3b) (Allegato N.3 – Documento 3c)

CONFINI

A nord con particelle n.503 e 501
 A ovest con particelle n.150, 149, 147 e 146
 A sud con particella 480
 A sud con particella 501, 492 e 493

TITOLI DI PROPRIETA'

- **Atto di Compravendita del 23/09/2009** (Allegato N.3 – Documento 3e), rep.n. 21419 – racc.n. 12988, rogato dal notaio dott. Luigi D'Aquino, mediante il quale



le seguenti unità immobiliari in Catasto Terreni al foglio n.4 del del Comune di Castelnuovo Cilento, come segue:

- **Particella n.487** – consistenza 63 are 13 centiare
- **Particella n.488** – consistenza 10 are 24 centiare
- **Particella n.489** – consistenza 4 are 6 centiare
- **Particella n.490** – consistenza 1 ettari 13 are 60 centiare
- **Particella n.491** – consistenza 6 are 29 centiare





(con annessa servitù di passaggio coattiva derivante dalla sentenza del Tribunale di Vallo della Lucania del 12/01/2009, n. 163/09, rep. n. 42/09, trascritta in data 12/02/2009 Registro Particolare n.4776 Registro Generale n.6071).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- *Atto di pignoramento immobiliare del 13/09/2019 (Allegato N.2 – Documento 2b)* dell'avv.



(Debitore), per sottoporre ad esecuzione forzata mediante espropriazione i diritti reali immobiliari, accessori e pertinenze dei seguenti beni immobili:

- *Opificio – Castelnuovo Cilento – Loc.tà Foresta Mancino – NCEU – Foglio 4 –
Particella n.505 Sub 1 - Cat.: D/1 – Classe: - Cons.: - Sup.Cat.: - Rend. €23.085,00 - prop: 1/1*
 - *Terreno – Castelnuovo Cilento – Loc.tà Foresta Mancino – NCT – Foglio 4 –
Particella n.488 - pascolo, classe 2, are 10, ca 24, RD.E. 0,53, RA.E. 0,53- prop: 1/1*
 - *Terreno – Castelnuovo Cilento – Loc.tà Foresta Mancino – NCT – Foglio 4 –
Particella n.489 - pascolo, classe 2, are 4, ca 06, RD.E. 0,21, RA.E. 0,21- prop: 1/1*
 - *Terreno – Castelnuovo Cilento – Loc.tà Foresta Mancino – NCT – Foglio 4 –
Particella n.491 - pascolo, classe 2, are 6, ca 29, RD.E. 0,32, RA.E. 0,32- prop: 1/1*
- *Iscrizione di Ipoteca N.25697/16168 del 31/07/2012 (Allegato N.3 – Documento 3d)*, a favore della

per € 5.000.000,00, a garanzia del mutuo di € 2.500.000,00, nascente da atto del notaio Vincenzo De Luca in data 28/09/2011, per quanto attiene al diritto di proprietà 505 sub 1, 488, 489 e 491 del foglio n.4 del Comune di Castelnuovo Cilento.

L'ipoteca grava sui terreni particelle 505 sub 1, 488, 489 e 491 del foglio n.4 del Comune di Castelnuovo Cilento, e sui beni mobili impianti fotovoltaici presenti sui beni pignorati.

L'ipoteca è stata iscritta per € 5.000.000, oltre interessi e spese.

A margine dell'iscrizione risulta annotata in data 23/05/2016 - Registro Particolare 1924 Registro Generale 20796 modifica delle condizioni di mutuo.





- **Nota di Trascrizione N.37464/28736 del 25/09/2019** (Allegato N.2 – Documento 2d), a favore della

Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Vallo della Lucania in data 14/09/2019 per € 2.155.183,13, per quanto attiene al diritto di proprietà particelle 505 sub 1, 488, 489 e 491 del foglio n.4 del Comune di Castelnuovo Cilento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato opificio per attività produttiva industriale e servizi è sostanzialmente conforme ai titoli edilizi autorizzativi rilasciati dal Comune di Castelnuovo Cilento: **Permesso di Costruire n.29 del 10/11/2009, Permesso di Costruire n.33 del 26/10/2011, S.C.I.A. n.5496 del 25/10/2018**. Inoltre è provvisto di **S.C.I.A. per agibilità n.431 del 24/01/2019** (Allegato N.6 – Documento 6c).

Quesito n.15:

“Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell’udienza fissata per l’emissione dell’ordinanza di vendita ai sensi dell’articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;”

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto in data 13/08/2021 ad inviare, a mezzo posta elettronica copia informatica del proprio elaborato in formato pdf al debitore, al creditore ed al custode.

(Allegato N.5 – Documento 5c)

Quesito n.16:

“Intervenire all’udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l’emissione dell’ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;”

Il sottoscritto C.T.U. si rende disponibile ad intervenire all’udienza del 24/09/2021, o altra data successiva di eventuale rinvio, onde rendere eventuali chiarimenti se richiesti.

Quesito n.17:



“Depositare, almeno dieci giorni prima dell’udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l’emissione dell’ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom contenente una copia dell’elaborato in formato pdf ed altra copia in formato compatibile con Microsoft Word;”

Il sottoscritto C.T.U. ha depositato il presente elaborato unitamente agli allegati in data 13/09/2021, con anticipo rispetto all’udienza del 24/09/2021, rendendosi disponibile a rispondere in sede di udienza o in altro momento successivo, ad eventuali chiarimenti richiesti, con riferimento esclusivamente agli aspetti tecnici della Procedura Esecutiva, ferma restando ogni valutazione giuridica in capo all’Ill.mo G.E..

Quesito n.18:

“Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell’intero compendio pignorato;”

La **documentazione fotografica** del Lotto Unico (E.I.71/2019) è composta da 46 pagine con 92 foto a colori (*Allegato N.4 – Documento 4a*), ed è utile ai fini della valutazione delle aree limitrofe e di accesso (pagine 1-6, foto 1-12), delle superfici esterne di proprietà e di pertinenza (pagine 7-9, foto 13-18), delle superfici interne del fabbricato per servizi al piano terra (pagine 10-15, foto 19-30) e per capannone al piano terra (pagine 16-20, foto 31-40), delle cabine elettriche al piano terra (pagine 17-28, foto 41-56) (pagine 39-46, foto 77-92) e degli impianti fotovoltaici in copertura (pagine 29-38, foto 57-76), ed ai fini della pubblicità immobiliare.

Quesito n.19:

“Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d’accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall’occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;”

Il sottoscritto C.T.U. ha composto un apposito **Volume allegati**, costituito da 10 gruppi di allegati, richiamati sinteticamente in appendice, è stato oggetto di scansione e deposito telematico in separato file, rispetto alla presente relazione peritale.

Quesito n.20:

“Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell’esecuzione) ogni ostacolo all’accesso;”





Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato primo accesso congiuntamente al custode in data 07/07/2020, con il consenso e con la presenza della parte debitrice.



Quesito n.21:

“Provvedere a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all’ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento. Nel caso di formazione di più lotti, provvedere a redigere la relazione di ciascun lotto su fascicoli separati.”

Il sottoscritto C.T.U., al fine della formazione del bando di vendita, ha estrapolato in apposito file pdf separato dalla presente relazione, i contenuti del riepilogo e descrizione finale già specificati al precedente **quesito n.14**, cui si rimanda per confronto.

8. OSSERVAZIONI

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto in data 13/08/2021 ad inviare, a mezzo posta elettronica copia informatica del proprio elaborato in formato pdf al debitore, al creditore ed al custode (Allegato N.5 – Documento 5c).

Il sottoscritto C.T.U., trascorso i termini assegnati (15 giorni) alle parti per le osservazioni, non ha ricevuto alcune osservazioni al proprio elaborato.

9. CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. descrive in conclusione i cespiti oggetto di esecuzione immobiliare come segue :

LOTTO UNICO (E.I. 71/2019)

Il Lotto Unico (E.I.71/2019) consiste in **piena proprietà di un fabbricato opificio per attività produttiva industriale (particella n.505 sub 1 del foglio n.4 di Castelnuovo Cilento), articolato su un unico livello al piano terra destinato a capannone per attività di lavorazione e altri 5 vani per servizi (uffici, bagni, spogliatoio, mensa e sala), 2 cabine elettriche, impianti fotovoltaici sulla copertura, e sistemazioni esterne a piazzale e marciapiedi, muri in c.a. e verde per corte pertinenziale al fabbricato industriale (particella n. 505 - ex particella n.490), ed altri terreni marginali (particelle nn.488, 489, 491 del foglio n.4 di Castelnuovo Cilento).**

Il fabbricato ad uso opificio per attività produttiva industriale e servizi con annessi terreni è ubicato nel Comune di Castelnuovo Cilento (SA), in ambito collinare, a circa 8 Km da Vallo della Lucania.

DATI CATASTALI

- **Catasto Fabbricati del comune di Castelnuovo Cilento al Foglio n.4**
- **Particella n.501 Sub 1 - Cat.: D/1 - Classe _ - Cons.: _ - Sup.Cat.:_ - Rend. €23.085,00**





- **Catasto Terreni del comune di Castelnuovo Cilento al Foglio n.4**
 - **Particella n.488** - Qualità.: Pascolo - Classe 2 - Sup.:1024 mq – R.D. €0,53 - R.A. €0,53
 - **Particella n.489** - Qualità.: Pascolo - Classe 2 - Sup.:406 mq – R.D. €0,21 - R.A. €0,21
 - **Particella n.491** - Qualità.: Pascolo - Classe 2 - Sup.:629 mq – R.D. €0,32 - R.A. €0,32

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO

(piena proprietà dell'intero): **€3.550.000,00**

10. ALLEGATI

Il sottoscritto C.T.U. con la presente relazione tecnica di perizia, redatta sulla base dei sopralluoghi effettuati e delle informazioni assunte, ritiene di aver fornito esauritive risposte ai quesiti posti.

Tanto in adempimento all'incarico conferito, il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e si rende disponibile ad ogni ulteriore chiarimento.

Si allegano alla presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio i seguenti documenti:

1. DOCUMENTAZIONE D'UFFICIO (Doc. 1a - 1b)
2. DOCUMENTAZIONE DEL PROCEDIMENTO (Doc. 2a – 2b – 2c – 2d - 2e – 2f)
3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE, IPOTECARIA E NOTARILE (Doc. 3a–3b–3c–3d– 3e)
4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Doc. 4a)
5. DOCUMENTAZIONE OPERAZIONI PERITALI (Doc. 5a – 5b – 5c)
6. DOCUMENTAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA (Doc. 6a – 6b – 6c)
7. DOCUMENTAZIONE RILIEVI METRICI (Doc. 7a)
8. DATI DEBITORE (Doc. 8a)
9. DATI CATASTALI (Doc. 9a – 9b – 9c – 9d)
10. DATI ESTIMATIVI (Doc. 10a – 10b – 10c)

Torchiara, 14/09/2021

IL C.T.U.

Ing. Carlo Del Verme

