



TRIBUNALE DI LAGONEGRO



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Rosa Assunta Velia, nell'Esecuzione Immobiliare 93/2017 del R.G.E.

contro



CODICE FISCALE: xxxxxxxxxxxx- SEDE DI SALA CONSILINA (SA)



Incarico	3
Premessa	3
SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
DESCRIZIONE	
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	8
Precisazioni.....	8
Patti.....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali- atto di pignoramento del 14.11.2013.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica E REGOLARITA' EDILIZIA.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima lotto unico	13

Elenco allegati



INCARICO

In data 04/11/2022, la sottoscritta Arch. De Rosa Assunta Velia, con studio in Via A. C. De Meis 561 - 80147 - Napoli (NA), e-mail assiaderosa@inwind.it, PEC assuntavelia.derosa@archiworldpec.it, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento – come da nota di trascrizione r.g.37914 e r.p. 29323 del 09/10/2017 sono costituiti dai seguenti immobili, univocamente distinti come unità negoziale 1 – ovvero negoziati dallo stesso soggetto, per la stessa quota e lo stesso diritto – nello specifico individuato come diritto di proprietà per la quota 1/1. Trattasi di beni ubicati nel comune di Sala Consilina, così identificati:

- Bene N° 1 – ente urbano in via Provinciale del Corticato, NCT, fog 37 part 630
- Bene N° 2 – abitazione in via Provinciale del Corticato, NCEU, fog 37 part 630 sub 2
- Bene N° 3 – abitazione in via Provinciale del Corticato, NCEU, fog 37 part 630 sub 3
- Bene N° 4 – abitazione in via Provinciale del Corticato, NCEU, fog 37 part 630 sub 4
- Bene N° 5 – opificio in via Provinciale del Corticato, NCEU, fog 37 part 630 sub 5
- Bene N° 6 – fabbricato costruito per esigenze commerciali in via Provinciale per Teggiano, NCEU, fog 27 part 9999 sub 4 (identificativo provvisorio).

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Preliminarmente, acquisiti gli atti dal fascicolo telematico, la scrivente ha esaminato la documentazione prodotta e la completezza della documentazione ex art 567, di cui si riferirà nel seguito.

Estratta altresì la documentazione catastale e richiesta la documentazione amministrativa occorrente all'espletamento del mandato, ha avviato le operazioni peritali unitamente alla custode avv. Cristiana Cioffi in data 08.02.2023 con sopralluogo al complesso immobiliare di natura commerciale sito in Sala Consilina. In data 22.02.2023 si è reso necessario un secondo accesso, in cui la scrivente ha rilevato metricamente alcune delle unità immobiliari afferenti al compendio, riservando la necessità di eseguire rilievo topografico – previa richiesta di autorizzazione al G.E., all'esito dell'acquisizione della documentazione amministrativa. In data 31.03.2023, presso l'UTC del comune di Sala Consilina, la sottoscritta ha potuto visionare ed estrarre copia del fascicolo contenente – tra l'altro - i grafici della licenza edilizia. Per tale ultima circostanza, si è potuto pervenire al calcolo delle superfici assentite, si da determinare una congrua stima del complesso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Nel fascicolo di causa è presente un certificato notarile del 15.11.2017 a firma del notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE).

Titolarietà. Gli immobili oggetto di esecuzione appartengono alla società esecutata:

xxxxxxx (oggi denominata DUE P srl ma con il medesimo codice fiscale)

Codice fiscale: xxxxxxxx

avente sede in Sala Consilina (SA)

Per i diritti pari all'intera (1/1) piena proprietà.

I beni oggetto del pignoramento sono tutti nella piena titolarità della società esecutata, in quanto pervenuti per atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Salvo del 19.11.1985 - rep.30848, mediante il quale la DUE P srl con sede in Sala Consilina (mera variazione di nominativo della società esecutata, con medesimo codice fiscale) - cf xxxxxxxxxxxxxx - acquistava dalla xxxxxxxxxxxxxx - cf xxxxxxxxxxxxxx- le unità immobiliari predette.

Segue la trattazione specifica dell'unico lotto di vendita così individuato:

- **lotto unico:** compendio immobiliare dismesso di natura produttiva/commerciale ubicato in Sala Consilina (SA), a fronte della strada Provinciale per Teggiano - via Corticato, Ponte Cappuccini, costituito da un'area di circa 4956mq a corpo, su gran parte della quale insistono manufatti in muratura per lo più fatiscenti, in passato utilizzati per la produzione di conserve alimentari di noto marchio commerciale. La parte iniziale del complesso, attualmente in uso e prospiciente la strada Provinciale, è costituita da una palazzina su due livelli di 168,87mq lordi per piano - avente il piano terra adibito ad uffici ed il primo piano adibito ad abitazione - che, a differenza degli altri manufatti afferenti al complesso, si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

Il plesso immobiliare è identificato al catasto Fabbricati di Sala Consilina con i seguenti dati:

- Bene N° 1 - ente urbano in via Provinciale del Corticato, NCT, fog 37 part 630
- Bene N° 2 - abitazione in via Provinciale del Corticato, NCEU, fog 37 part 630 sub 2
- Bene N° 3 - abitazione in via Provinciale del Corticato, NCEU, fog 37 part 630 sub 3
- Bene N° 4 - abitazione in via Provinciale del Corticato, NCEU, fog 37 part 630 sub 4
- Bene N° 5 - opificio in via Provinciale del Corticato, NCEU, fog 37 part 630 sub 5
- Bene N° 6 - fabbricato costruito per esigenze commerciali in via Provinciale per Teggiano, NCEU, fog 27 part 9999 sub 4 (identificativo provvisorio)*.

*Si precisa che il bene n.6 è attualmente individuato con un "identificativo provvisorio", privo di dati di consistenza ed erroneamente dislocato su foglio di mappa limitrofo. Per la ricostruzione catastale delle singole particelle si rinvia alla specifica trattazione.

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO

La "xxxxxxxxxxxxxxxxxxx" nasceva in Italia nel 1900, da un progetto industriale del xxxxxxxxx, dopo lunghi anni di affari e di amicizia con xxxxxxxx, commerciante ed imprenditore pionieristico della seconda metà dell'ottocento, Il piemontese xxxxxxxx morì pochi giorni prima che si costituisse formalmente la società, ma xxxxxxxxx non esitò a riconoscere l'immenso patrimonio di intuizioni imprenditoriali dell'amico/socio, dedicandogli il nome di quello che, di fatto, ha rappresentato per l'Italia, fino al secolo scorso, un modello industriale di riferimento del mercato alimentare italiano.

In molte città gli ex stabilimenti xxxxxxxx sono oggetto di recupero industriale e motivo di orgoglio per la cittadinanza, si vedano – ad esempio - il recupero dell'attuale Parco Archeologico di Paestum e Velia o il complesso universitario di San Giovanni a Teduccio (NA).

L'ex stabilimento xxxxxxxx di Sala Consilina potrebbe non essere da meno: sito in posizione facilmente raggiungibile (peraltro valutata dall'amministrazione comunale come area di secondo svincolo autostradale) e ben accessibile dalla strada Provinciale per Teggiano mediante accesso carrabile e pedonale, il plesso si sviluppa su un'area di 4956mq così articolati:

Palazzina uffici e custode. Trattasi di immobile in muratura portante costituito da n.2 piani fuori terra ed un piano seminterrato, posto esattamente a ridosso della strada Provinciale per Teggiano. I 168,87mq lordi per piano sono articolati in un seminterrato, un piano terra - avente accesso dal portoncino posto entrando nel lotto a sinistra, ed un primo piano con accesso indipendente - attraverso un piccolo portoncino posto a ridosso della strada Provinciale. Attualmente, come si evince dai verbali di sopralluogo e dalla documentazione allegata, i due piani dello stabile sono occupati, mentre il seminterrato è totalmente in disuso: nella trattazione dello stato di possesso del bene tale aspetto viene meglio descritto e circostanziato.

Guardando il prospetto posteriore della palazzina, dall'interno del lotto, la stessa si presenta "addossata" da altri n.2 manufatti, posti al livello seminterrato rispetto al manufatto principale: sulla sinistra vi è un piccolo deposito in disuso con lunga tettoia antistante ed avente struttura in ferro di larghezza pari a circa 4,00m, frontalmente vi sono – anch'essi in disuso – i n.2 accessi al piano seminterrato della palazzina, mentre sulla destra, si accede ai n.2 fabbricati a stecca, entrambi dismessi, di cui il primo presenta un'altezza di circa 3,50m, mentre il secondo presenta altezza doppia.

Proseguendo, sempre sul lato sinistro del lotto, seguono n.2 manufatti a sviluppo longitudinale e copertura curva (capannoni) il cui stato di dismissione si associa al totale degrado strutturale e funzionale. In alcuni punti (in angolo con i fabbricati a stecca e sull'estremo destro rispetto alla facciata) gli ingressi ai capannoni presentano delle tettoie di copertura per le quali si segnala, come per l'intero contesto, non solo la prevalente necessità di demolire e ricostruire (salvo opportune scelte di recupero) ma anche la circostanza di dover smaltire materiali inquinanti e/o pericolosi (possibile presenza di eternit, guaine, materiali ferrosi totalmente corrosi, vecchi pneumatici, bombole di gas, ecc.). Si segnala inoltre la presenza di autovetture e mezzi presumibilmente (ma non vi è certezza in merito) in disuso. Il lato destro è invece costituito da: un manufatto in muratura portante classificato come ad uso industriale (ma totalmente dismesso) caratterizzato da copertura piana a doppia altezza, segue un fabbricato a stecca di modeste dimensioni, ancora parzialmente intonacato, confinante sul lato sinistro con ulteriore capannone industriale e, al termine, altro manufatto in muratura portante e copertura piana.

Si precisa ancora che, fatta salva la palazzina adibita ad uffici ed abitazione, i manufatti sopradescritti sono totalmente degradati, inoltre, tutti quelli riportati – come si evince dall'elaborato grafico – non trovano riscontro con l'estratto di mappa catastale poiché – evidentemente – il sito è stato interessato da diverse demolizioni, presumibilmente successive all'epoca dell'ultimo atto di compravendita - a rogito del Notaio Francesco Salvo del 19.11.1985, rep.30848 - che recita: "Complesso immobiliare adibito a stabilimento produttivo della società, sito in Sala Consilina, a fronte della strada provinciale per Teggiano – via Corticato – Ponte Cappuccini, costituito da un'area di circa 4956mq a corpo, su gran parte della quale insistono numerosi manufatti in muratura, in passato utilizzati per la produzione". Inoltre, precisa il notaio: "le vecchie fabbriche furono realizzate precedentemente al primo settembre 1967, mentre le successive furono realizzate in virtù ed in conformità della licenza edilizia n.112 del 10 luglio 1974 mai revocata".

All'epoca della stipula del rogito, il Notaio segnalava la presenza di manufatti ancora non riportati in catasto, precisando che per gli stessi era stata redatta apposita planimetria del 23.11.1985 n.153.

L'area confina a sud con distacco verso la strada provinciale per Teggiano, ad ovest con il fossato maggiore, e sui restanti lati con le proprietà xxxxxx e xxxxxxxx, salvo altri.

CONSISTENZA

Il Notaio F. Salvo nell'atto del 1985, nel descrivere la consistenza del compendio, lo ha definito come "area di circa 4956mq *a corpo*, su gran parte della quale insistono numerosi manufatti in muratura, in passato utilizzati per la produzione". Deve risultare ben chiaro che - anche ai fini estimativi - si è considerato che non è possibile estrapolare un prezzo di mercato ed associarlo a quella che sovente è definita superficie commerciale: lo stato di degrado che interessa il compendio, richiederà certamente un esborso di gran lunga superiore al prezzo di acquisto perché (si auspica) lo stesso sia restituito alla sua funzionalità e, perché no, alle peculiarità che lo connotano, di cui la scrivente ha fatto cenno nel paragrafo "descrizione". Occorrerà far fronte a spese di restauro/recupero industriale, ristrutturazione, smaltimento e liberazione del sito da ogni genere di problematica ad esso legata, anche con riferimento allo stato di occupazione di cui si riferisce in seguito. Dunque, il bene non viene venduto libero da persone e cose, ed è totalmente da ristrutturare, di tali circostanze si è tenuto conto anche ai fini estimativi. Nella ricostruzione grafica, per la quale si rinvia all'elaborato allegato, è riportata la consistenza cui si è fatto riferimento nell'elaborazione della stima. Un utile confronto è stato anche fornito dalla documentazione acquisita presso l'UTC di Sala Consilina dove si è estratta copia dei grafici di concessione edilizia e dove, naturalmente, sono riportati dati relativi a consistenze che - allo stato - non esistono più fattualmente, in quanto - come accennato - è stato necessario ricorrere ad interventi di demolizione per alcuni manufatti fatiscenti.

Ciò posto, si ribadisce che - di tutto il sito - l'immobile più facilmente gestibile, in quanto ancora funzionale, risulta essere il primo manufatto, ovvero la palazzina posta a ridosso della Strada Provinciale, cui afferiscono un piano seminterrato in disuso, un piano terra adibito ad uffici ed un primo piano con annesso terrazzo, adibito a civile abitazione. In un'ottica di divisibilità del bene, quest'ultima potrebbe certamente essere alienata singolarmente, in virtù anche dell'autonoma accessibilità, direttamente dall'area di distacco alla Strada Provinciale. Pertanto, la scrivente può certamente asserire che il bene (compendio pignorato) è comodamente divisibile in natura, ma tale scelta non è stata perseguita poiché si predilige l'opportunità di individuare un acquirente che possa investire sul sito nella sua interezza, ai fini di un recupero ed una rivalutazione dell'intera area. Inoltre, l'appartamento al primo piano potrebbe risultare più appetibile, in tale fase, per l'immediata fruibilità, restituendo alla procedura esecutiva una somma esigua che renderebbe - di contro - ancor meno appetibile l'acquisto dell'intero plesso, generando peraltro problematiche di gestione del sito, laddove bisognerebbe far fronte a spese inerenti alle parti comuni della palazzina (copertura, facciata, accesso/non accesso ed uso/non uso del cancello carrabile per la sosta dell'autovettura), che interfaccerebbero inevitabilmente più fruitori.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I dati catastali attuali, di seguito riportati, sono frutto di una rielaborazione ben rappresentata nell'ultimo atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Salvo del 29.11.1985: "L'area era censita in catasto terreni a partita 5595 fog 37 part 227, 228, 229, 230, 65 e 231. Per effetto della variazione all'urbano e del connesso tipo mappale, l'ufficio ha accertato tale consistenza come segue: partita 1181 - fog 37 part 65 are 49.56. Le preesistenti fabbriche erano censite all'urbano a partita 1181 come segue: fog 37 part. 65 - 227 - 228 - 229/2 - 230/1 - 232 - 229/1 - 230/2 - 230/3 - 230/4. Le più recenti fabbriche erano sfuggite all'accatastamento e pertanto è stata presentata variazione con planimetria in data 23.11.1985 n.153. Allo stato, tutta la consistenza è censita all'urbano a partita 1181 fog 37 part 65 - 227 - 228 - 229 - 230/1 via Corticato.

Nella certificazione notarile redatta per il creditore procedente dal Notaio Vincenzo Calderini in data 15.11.2017, con allegate le visure catastali storiche dei beni riportati nella nota di trascrizione del pignoramento (Agenzia Entrate Salerno r.p.29323 e r.g. 37914 del 09.10.2017) e nel pignoramento stesso (rep.115 notificato il 06.09.2017), il redattore certifica che i dati catastali attuali corrispondono a quelli indicati nell'ultimo atto di compravendita, nella seguente modalità: l'attuale mappale 630 corrisponde al mappale 65*, il mappale 630/2 è l'ex 230/2, il mappale 630/3 è l'ex 230/3, il mappale 630/4 è l'ex 230/4 il mappale 630/5 è l'ex 229/1. Le restanti unità immobiliari (di cui alla planimetria del 23.11.1985 n.153 menzionata dal Notaio Salvo sono individuabili con identificativo provvisorio: NCEU Sala Consilina fog 27 part 9999 sub 4 cat. D/8 – protocollo 0153/1985 (riportata in atto).

*Da visura aggiornata si evince:

Variazione in soppressione del 20/12/2010, pratica n. SA0737789, in atti dal 20/12/2010 - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE(n.27625.1/2010)

La dichiarazione di *Variazione identificativi per allineamento mappe* ha:

Comune: **SALA CONSILINA (H683) (SA)**

- costituito i seguenti immobili: Foglio **37** Particella **630**

- soppresso i seguenti immobili: Foglio **37** Particella **65**

Annotazione di immobile: COMPRENDE I N.227 - 228 - 229 - 230 - 231

Dati Catastali attuali.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup catastale	Rendita	Piano	Graf
	37	630	2		A/4	1	1,5		55,78		
	37	630	3		A/4	1	6,5		241,70		
	37	630	4		A/4	1	7,5		325,37		
	37	630	5		D/1		-		19.625,36		
	27	9999	4		D/8		-		15.065,93		

Quanto al catasto terreni, in riscontro ai menzionati atti, la consistenza dell'unità al fog 37 part 630 - ente urbano - risulta correttamente riportata in 4.956mq anche nelle visure aggiornate.

Corrispondenza catastale

I dati catastali aggiornati trovano corrispondenza con i dati catastali del bene oggetto di pignoramento, tranne per la variata denominazione della società - DUE P srl (medesimo codice fiscale) e per la mancata voltura dell'identificativo provvisorio al fog 27 part 9999 sub 4 - ancora in ditta **SOCIETA' xxxxxxxxxxxx CON SEDE IN ROMA**. L'identificativo fu generato proprio all'esito della presentazione della planimetria 23.11.1985 n.153 menzionata dal Notaio Salvo nell'atto di compravendita.

Si precisa che - prima dell'eventuale vendita - sarà necessario redigere le planimetrie di aggiornamento catastale, subordinate ad un rilievo topografico dell'intero sito ed alla restituzione grafica delle singole unità immobiliari ad esso afferenti, oltre elaborazione di tipo mappale. La scrivente ha potuto redigere il presente elaborato avvalendosi dei dati desunti dagli atti

amministrativi e dal riscontro metrico di massima, atteso che – allo stato attuale – la gran parte dei manufatti afferenti al compendio risulta in pessimo stato di manutenzione, infatti, all’esito dei nuovi DOCFA, alcuni di essi sarebbero classificati catastalmente come “fabbricato diruto” ed altri come “fabbricato collabente”. La ricostruzione catastale del sito richiederà, in ogni caso, la misurazione puntuale dei singoli cespiti mediante apposita strumentazione ed analisi – caso per caso – della classificazione da proporre per il singolo bene. La spesa occorrente dovrà essere posta a carico della procedura esecutiva, dovendo la stessa essere sostenuta prima della eventuale vendita.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti ex art.567 c.p.c., sussiste congruenza tra eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali oggetto del pignoramento, quest'ultimo trascritto ai nn. 29323 e 37914 del 09.10.2017. Unica nota in merito riguarda l'identificativo provvisorio catastalmente individuato al NCEU Sala Consilina fog 27 part 9999 sub 4 cat. D/8 - protocollo 0153/1985, non volturato alla società esecutata: la corrispondenza ai beni riportati nel rogito è data proprio dal protocollo 153/1985, cui il Notaio fa riferimento per i “cespiti sfuggiti all'acatastamento”.

PATTI - STATO DI OCCUPAZIONE

Come si evince dai verbali di sopralluogo, il bene risulta attualmente occupato. Fatta eccezione per l'appartamento al primo piano avente accesso autonomo, l'intero plesso - ovvero l'area di 4.956mq, il piano seminterrato ed il piano terra della palazzina posta a ridosso della Strada Provinciale per Teggiano, sono nel possesso del sig. Labella Paolo, in qualità di liquidatore della Società xxxxxxxx. Quale titolo ai fini dell'occupazione è stato esibito e fornito in copia alla custode - dott.ssa C. Cioffi - un contratto di locazione - scrittura privata, registrata a Sala Consilina il 25.10.2010 al n.801 (con certificazione di pagamento dell'imposta di registro, modello F23 del solo 2010) con cui la società esecutata - xxxxxxxx, con sede in Sala Consilina (SA) alla via Provinciale del Corticato, P.IVA xxxxxxxx, concede alla xxxxxxxxxxxx, P.IVA xxxxxxxxxxxx, la locazione dell'immobile “composto da n.1 capannone di superficie circa 800mq con annesso al piano superiore un ufficio avente accesso di entrata sulla Strada Provinciale, che si trova nello stato di manutenzione indicato a parte nel verbale di consegna contestualmente sottoscritto dalle parti”. La durata del contratto è fissata in 15 anni, con decorrenza dal 29.08.2009 e scadenza il 29.09.2024, con rinnovo tacito in assenza di comunicazioni mediante lettera raccomandata - almeno 12 mesi prima della scadenza (29.09.2023...).

Il contratto recita altresì che è fatto espresso divieto di sublocazione, di comodato e di cessione del contratto, anche parziale e/o gratuito, pena la risoluzione ipso iure del contratto stesso. Infine, il canone è determinato in € 619,75.

In contrasto a quest'ultima indicazione, ossia al divieto di sublocazione del bene, pena la risoluzione del contratto, vi è lo stato di possesso dell'immobile al primo piano, espressamente indicato nel documento come “ufficio avente accesso dalla Strada Provinciale”. Trattasi, quest'ultimo, di immobile adibito a civile abitazione che la scrivente e la custode hanno potuto visionare in data 22.02.2023 con la disponibilità del possessore - sig. Vertullo Gennaro, il quale ha dichiarato di occupare l'immobile dal 1993 in forza di contratto di locazione, pur non avendo mai versato un canone, attesa la circostanza di essersi occupato della manutenzione straordinaria dell'immobile. Successivamente, il sig. Vertullo ha fatto pervenire alla custode dott.ssa C. Cioffi un contratto di locazione datato 01.10.1993, stipulato tra sé medesimo e lo stesso cedente del contratto stipulato successivamente con la xxxxxxxx, ovvero il sig. xxxxxxxx - in qualità di legale rappresentante della xxxxxxxxxxxx. Nel documento si concede in locazione l'appartamento al primo piano oltre un vano terraneo ed un vano da adibirsi a deposito e garage - sempre al piano terra - oltre pertinenze e diritto di passaggio. La locazione ha la durata di anni 19 a partire dal 01.10.1993 con scadenza il 30.09.2012, intendendosi rinnovato in assenza di

comunicazioni da far pervenire almeno 6 mesi prima della scadenza. Il prezzo della locazione è stabilito in 1.200.000€.

La scrivente ha provveduto ad estrarre l'estratto storico di residenza degli occupanti l'immobile: Il sig. xxxxxxx (Torre Orsaia, 29.01.1954) non ha la propria residenza nell'immobile pignorato.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è pessimo. Dell'intero compendio n.4 manufatti risultano diruti (demoliti, sebbene riportati in mappa), 8 manufatti risultano collabenti (capannoni industriali totalmente da riprendere e fabbricati in muratura inaccessibili) mentre, delle tre unità afferenti la palazzina capofila, il piano seminterrato è inutilizzato, il piano terra è adibito ad uffici ed il primo piano a civile abitazione: queste ultime due unità - in ogni caso - presentano finiture mediocri, impianti non a norma e stato di manutenzione appena sufficiente all'uso. Si rinvia alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Optando per la vendita in lotto unico, atteso anche lo stato pessimo di conservazione, la scrivente ritiene sia più vantaggioso, per l'eventuale acquirente, il non avere parti comuni: l'intero compendio risulta gestibile autonomamente in ogni sua parte.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale; il diritto sul bene del debitore è di proprietà e non di natura concessoria, non sussistono spese di natura condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il plesso è costituito da differenti tipologie di manufatti. La maggior parte di essi sono in muratura portante, compresa la palazzina adibita ad uffici ed abitazione che presenta forma trapezoidale ed è attraversata, nella mezzera, da un muro portante che non si presta a tantissime possibilità di divisione interna, sebbene i vani risultino per lo più ampi e ben illuminati. Allo stato attuale, infatti, sia il piano terra che il primo son caratterizzati dalla presenza di un lungo/doppio corridoio che conduce ai vari ambienti (vd documentazione fotografica).

Altra tipologia è costituita dai capannoni industriali, realizzati in cemento armato, setti perimetrali in muratura e copertura a volte ed infissi esterni in ferro. Problematiche di infiltrazione di acqua dalle coperture, corrosione del ferro ed obsolescenza degli intonaci hanno condotto i capannoni all'attuale stato di degrado in cui versano. Ad ogni modo, le ampie finestrate e le altezze interne (8,40m per i capannoni e circa 8,00m per gli immobili in muratura, restituiscono un ottimo rapporto aeroilluminante.

PROVENIENZE VENTENNALI- TRASCR. ATTO DI PIGNORAMENTO DEL 06.09.2017

Il ventennio è coperto dall'unico atto di compravendita (più volte citato, rogato dal Notaio F. Salvo nel 1985) che ne ha caratterizzato il diritto di proprietà 1/1 sempre in capo all'unico soggetto, debitore esecutato nella presente procedura.

Pertanto, si può asserire che:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

La scrivente ha provveduto ad aggiornare l'ispezione ipotecaria rilevando le seguenti:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/12/**1985** -

Registro Particolare 22252 Registro Generale 27146

ATTO TRA VIVI - **COMPRAVENDITA** - SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 13/02/**1992** - Registro Particolare 394 Registro Generale 6118

Pubblico ufficiale ALFONSO AJELLO Repertorio 119664 del 10/02/1992

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Immobili siti in SALA CONSILINA(SA)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 418 del 07/02/2012

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/05/**1995** - Registro Particolare 10640 Registro Generale 13514

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 10/04/1995

ATTO GIUDIZIARIO - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Immobili siti in SALA CONSILINA(SA)

Nota disponibile in formato immagine

4. ISCRIZIONE CONTRO del 07/02/**2012** - Registro Particolare 418 Registro Generale 5477

Pubblico ufficiale ALFONSO AJELLO Repertorio 119664 del 10/02/1992

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Immobili siti in SALA CONSILINA(SA)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 394 del 1992



5. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/02/2014 - Registro Particolare 5697 Registro Generale 6738
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 143/2014 del 13/02/2014

ATTO GIUDIZIARIO - SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE

Immobili siti in SALA CONSILINA(SA)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1693 del 27/04/2018 (**DISSEQUESTRO E RESTITUZIONE IMMOBILI**)

6. ISCRIZIONE CONTRO del 09/06/2016 - Registro Particolare 3043 Registro Generale 23579

Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 3639/10016 del 08/06/2016

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Immobili siti in SALA CONSILINA(SA)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/10/2017 - Registro Particolare 29323 Registro Generale 37914

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1152 del 06/09/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SALA CONSILINA(SA)

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Sul sito internet www.cittavallo didiano.it è possibile effettuare svariate ricerche tematiche, tra cui quella inerente allo stato di conservazione degli edifici. L'analisi del patrimonio edilizio esistente è stata fatta sulla base delle indagini commissionate dalla Comunità Montana in occasione del rilievo della toponomastica e della numerazione civica nonché dell'aggiornamento della Carta Tecnica Regionale al 2014. Esaminato il sito di interesse, si evince che dal censimento anagrafico risultano riportate le sagome dei fabbricati afferenti al compendio soltanto come "involucro" catastalmente riconosciuto, ma non vi è alcuna indicazione sul loro stato di manutenzione, fatta eccezione per l'immobile prospiciente la strada, adibito ad uffici al piano terra e casa custode al primo piano.

Dallo stesso sito, attraverso indagine webgis del Comune di Sala Consilina, è possibile acquisire dati relativi alla estensione in pianta dei fabbricati, oltre la destinazione d'uso: il fabbricato adibito ad abitazione ed uffici è - in questo caso - classificato come edificio di tipologia edilizia generica a destinazione abitativa di 248,64mq, trattato, però, in unica sagoma con l'annesso deposito e la tettoia, così come la scrivente ha indicato sul grafico. I due manufatti frontisti insistenti sulla restante porzione del lotto rientrano nella tipologia edilizia generica ma sono annoverati nella destinazione d'uso industriale, con estensione di 1228,20mq per la parte che si sviluppa sul lato sinistro, percorrendo il lotto, e 331,56mq per la parte che si sviluppa a destra. Nulla viene riportato in dati di estensione per il piccolo manufatto industriale in muratura portante che è posto, entrando sul lato destro, frontalmente

al visitatore. Le risultanze e le planimetrie estratte dal webgis sono riportate nell'elaborato grafico allegato alla presente.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La scrivente ritiene sussistano elementi definibili "difformi" alla concessione edilizia, atteso che eventuali difformità sono già riscontrabili sui manufatti insistenti sulla parte finale del lotto, in realtà oggi diruti: la demolizione non è stata debitamente comunicata al comune di Sala Consilina. Dunque, sebbene trattasi nel complesso di manufatti - come dichiarato dal notaio, realizzati precedentemente al primo settembre 1967, oltre manufatti realizzati in virtù della licenza edilizia n.112 del 10 luglio 1974, sarà decurtato al valore di stima un importo di € 3.000 perché l'eventuale acquirente possa procedere ad un accertamento di conformità ex art. 36 del Testo Unico Edilizia (DPR n. 380/2001).

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Urbanisticamente il lotto in cui ricade l'immobile rientra in zona E - produttiva agricola comune - del vigente PRG. Nel rispetto delle volumetrie già esistenti sul lotto e nell'interfacciarsi con la Soprintendenza, l'eventuale acquirente potrà procedere al recupero/riuso di volumetrie già assentite per fabbricati anteriori al 01.09.1967 e/o assentiti con concessione n.112 del 10 luglio 1974.

In data 31.03.2023, presso l'UTC di Sala Consilina, la scrivente ha potuto prendere visione ed estrarre parziale copia, del fascicolo inerente alla costruzione dello stabilimento ex xxxxxx. Trattasi della pratica edilizia n.231 prot.4556 del 01.07.1974 - Licenza Edilizia n.112 del 10.07.1974 - in cui ha esaminato i seguenti atti:

- Planimetria Generale - Stato attuale/ampliamento capannone/deposito, prot.4556 del 01.07.1974;
- Nulla Osta per esecuzione opere edili n.112 prat.n.231 prot.4556;
- Dati per l'edificazione prot.4556 del 01.07.1974;
- Dichiarazione della Società per le conserve Alimentari Ciri prot.3011 del 21.04.1975;
- Dichiarazione della Società per le conserve Alimentari Ciri prot.322 del 13.01.1979;
- Denuncia opere in conglomerato cementizio al Genio Civile.

In particolare, dal documento "dati per la edificazione", si evince quanto di seguito:

il lotto è stato misurato e riportato graficamente per una consistenza complessiva pari a 4.390mq. La superficie coperta consentita era pari ad 1/3 della complessiva, per cui si avevano 1463mq di superficie coperta consentita, mentre se ne chiedeva occupazione per 1150mq totali, comprensivi dell'ampliamento del deposito. I dati anzidetti restano maggiormente efficaci ai fini della quantificazione estimativa, atteso che la tavola grafica estratta presso l'UTC presenta delle porzioni di fabbricati in ampliamento, ma indica anche porzioni in demolizione, purtroppo ad oggi poco leggibili. Peraltro, i medesimi dati sono stati anche confrontati con quanto acquisito all'anagrafe immobili e sul riscontro diretto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non sussiste alcuna conformità degli impianti. A tal proposito la scrivente precisa che l'aggiudicatario del bene dovrà farsi carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli

impianti all'attuale normativa, sollevando ai sensi dell'art.1490 c.c. gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sussistono spese condominiali né altri gravami in quanto il diritto sul bene del debitore è di proprietà e non di natura concessoria, inoltre non sussistono spese fisse di gestione e/o manutenzione del sito trattandosi, completamente, di proprietà privata.

STIMA LOTTO UNICO

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **lotto di vendita** così costituito:

- **Bene N° 1** - diritto di Proprietà (1/1) - compendio immobiliare dismesso di natura produttiva/commerciale ubicato in Sala Consilina (SA), a fronte della strada Provinciale per Teggiano - via Corticato, Ponte Cappuccini, costituito da un'area di circa 4956mq a corpo, su gran parte della quale insistono manufatti in muratura per lo più fatiscenti, in passato utilizzati per la produzione di conserve alimentari di noto marchio commerciale. La parte iniziale del complesso, attualmente in uso e prospiciente la strada Provinciale, è costituita da una palazzina su due livelli di 168,87mq lordi per piano - avente il piano terra adibito ad uffici ed il primo piano adibito ad abitazione - che, a differenza degli altri manufatti afferenti al complesso, si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

Il plesso immobiliare è identificato al catasto Fabbricati di Sala Consilina con i seguenti dati:

- Bene N° 1 - ente urbano in via Provinciale del Corticato, NCT, fog 37 part 630
- Bene N° 2 - abitazione in via Provinciale del Corticato, NCEU, fog 37 part 630 sub 2
- Bene N° 3 - abitazione in via Provinciale del Corticato, NCEU, fog 37 part 630 sub 3
- Bene N° 4 - abitazione in via Provinciale del Corticato, NCEU, fog 37 part 630 sub 4
- Bene N° 5 - opificio in via Provinciale del Corticato, NCEU, fog 37 part 630 sub 5
- Bene N° 6 - fabbricato costruito per esigenze commerciali in via Provinciale per Teggiano, NCEU, fog 27 part 9999 sub 4 (identificativo provvisorio)*.

Il valore di stima è stato desunto dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che classifica l'immobile in oggetto come ricadente in zona territorialmente omogenea del comune di Sala Consilina distinta come R1 - extraurbana. Nell'ambito di riferimento e relativamente alle unità

produttive - capannoni - in normale stato manutentivo, sono associati ad un valore estimativo variabile tra i 285€/mq ed i 370€/mq, mentre per le unità residenziali i prezzi oscillano tra i 445€/mq ed i 570€/mq. La scrivente, nel prendere atto del grado di finiture interne ed esterne del cespite, oltre alla valutazione dell'accessibilità ed alle potenzialità commerciali del bene ha inteso adoperare un valore estimativo più consono alle attuali condizioni del mercato, ritenendo congruo un valore estimativo pari al valore minimo suggerito dall'Osservatorio del mercato Immobiliare. Tale valore è individuato in di € 780/mq, cui saranno decurtati gli oneri stimati nella sezione "regolarità edilizia".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene residenziale - palazzina capofila appartenente al complesso immobiliare ex Cirio di Sala Consilina	420 mq	400,00 €/mq	€ 168.000,00	100,00	€ 168.000,00
Bene produttivo - restante parte del complesso, intera area 4956mq	1150 mq	200,00 €/mq	€ 230.000,00	100,00	230.000,00
Decurtazione per accertamento di conformità ex art.36 L.380/01					-3.000,00
Valore di stima:					*€ 395.000,00

Il **valore di stima**, tenendo conto delle problematiche in essere sul sito, delle volumetrie assentite, dell'importanza storica ed opportunità di recupero che lo stesso fornisce, nonché dei vincoli e delle criticità presenti in zona, è individuato in

€ 395.000,00 (€ trecentonovantacinquemila/00).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, li 28/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Rosa Assunta Velia

ELENCO ALLEGATI:
Verbali di sopralluogo



ALLEGATI:

1. Verbali di sopralluogo
2. Tavola grafica con individuazione, planimetria stato attuale, foto.
3. Estratto di mappa catastale
4. Ispezione ipotecaria aggiornata
5. Ispezioni catastali aggiornate (altre visure allegate alla certificazione notarile)
6. Richiesta planimetrie Agenzia Territorio
7. Documentazione amministrativa
8. Estratto residenza occupant
9. Tavola grafica estratta presso UTC Sala Consilina
10. Esame cartografico dell'area da webgis Sala Consilina
11. Atto di compravendita Notaio F. Salvo 1985
12. Valori OMI per la zona di riferimento

