

per la quota di 1/6 cadauno della piena proprietà a loro pervenuto da Auricchio Gaetano (n. 10.04.1919 a San Giuseppe Vesuviano) in virtù di compravendita per atto a rogito Notar Plinio Varcaccio Garofalo del 16.01.1975 trascritto a Salerno il 10.02.1975 al n. 2743 del registro particolare con il seguente dato catastale nel NCT al Fgl. 6 pc. 537 e 538, che in base a nota di variazione per frazionamento n. 8679.1/1997 e 8679.2/1997 in atti dal 16.12.1997 vengono soppresse per dare origine alle pc. 1163 e 1167 dello stesso foglio n. ;

- In base a nota di variazione n. 3512.1/1998 in atti dal 21.05.1998 la pc. 1167 del Fgl. 6 viene soppressa per dare origine alla p.c. 1219 la quale viene portata in carico a Partita 1, sulla quale con nota di Costituzione n. 8152.1/1998 in atti dal 09.07.1998 si rileva accatastato fabbricato distinto nel NCEU al Fgl. 6 del pc. 1219 categoria D/8;
- In base a nota di variazione per Costituzione n. 1557.1/1998 in atti dal 13.02.1998 sulla pc. 1163 viene accatastato fabbricato distinto nel NCEU al Fgl. 6 pc. 1163 categoria D/8;
- In base a note variazione per demolizione totale n. 989.1/2001 in atti dal 06.02.2001 e n. 996.1/2007 in atti dal 06.02.2001 gli immobili distinti al Fgl. 6 pc. 1219 e 1163 vengono demoliti e l'area di risulta si rileva accatastata al Fgl. 6 pc. 1267 e 1265 area urbana;
- In base a nota di variazione n. 2703.1/2002 in atti dal 18.04.2002 la pc. 1265 del Fgl. 6 viene soppressa per dare origine alla pc. 1308, sulla quale unitamente alla pc. 1267 in base a nota di variazione per edificazione su area urbana n. 5842.1/2002 in atti dal 06.05.2002 si rileva accatastato fabbricato distinto nel NCEU al Fgl. 6 pc. 1308 in corso di costruzione
- In virtù di compravendita per atto a rogito Nota Varcaccio Garofalo Plinio del 28.07.2003 trascritto a Salerno il 31.07.2003 al n. 20171 del registro particolare l'immobile oggetto della procedura distinti nel NCEU Fgl. 6 pc. 1308 della ditta

sede in san Valentino Torio c.f. ...omissis... per la piena proprietà;

- Con Tipo mappale del 17/02/2009 protocollo SA0084672 in atti dal 17/02/2009 (n. 84672/2019) è stata variata l'area di enti urbani e promiscui individuata un CF al Foglio 6 p.la 1308 Ente Urbano superficie are 48 ca 70, che comprende il Fg. 6 n. 1309, 1329, 1327, 1326, 1267, 1328.
- In base a nota di variazione per divisione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni ed ultimazione di fabbricato n. 23850.1/2009 in atti dal 30.06.2009 la pc. 1308 Fgl. 6 viene variata nelle definitive ed ultime pc. 1308/2, 1308/3, 1308/5 così come già meglio descritte e pc. 1308/1;
- In base a note di variazione per divisione n. 25603.1/2012 in atti dal 06.06.2012 la pc. 1308/1 viene variata nella pc. 1308/4, che in base ad ulteriore variazione per frazionamento n. 39868.1/2014 in atti dal 03.06.2014 viene nuovamente variata per dare origine alle definitive ed ultime pc. 1308/8, 1308/9, 1308/10 regolarmente

classate ed alla pc. 1308/6 dello stesso foglio 6 ed accatastata come Bene Comune non Censibile;

- In base a nota di variazione per divisione, ampliamento n. 57773.1/2019 in atti dal 30/12/2019 la pc. 1308/8 e la p.lla 1308/6 BCNC vengono variate per dare origine alle definitive ed ultime pc. 1308/14, 1308/15, 1308/16, 1308/17; 1308/18 ed alle pc. 1308/11, 1308/12, 1308/13 queste ultime accatastate come Bene Comune non Censibile.

Con atto giudiziario notificato dall'Ufficiale giudiziario il giorno 27 aprile 2018, numero di repertorio 1928/2018 del 27/04/2018, la Banca Sella s.p.a., ha sottoposto a pignoramento immobiliare, i seguenti immobili:

- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/2 categoria C/1 mq. 225;
- Ufficio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/3 categoria A/10 vani 4;
- Opificio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/5 categoria D/8;
- F/3 – unità in corso di costruzione in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/8;
- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/9 categoria C/1 mq. 111;
- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/10 categoria C/1 mq. 49;
- F/1 – area urbana in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/6;
- Opificio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1661 categoria D/8;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1662 di are 00.44;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1664 di are 00.56;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1666 di are 01.10;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1668 di are 00.06;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1670 di are 00.04;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1671 di are 00.03;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1674 di are 00.80;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1676 di are 00.70;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1679 di are 01.90;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1681 di are 00.86.

Detto atto è stato trascritto a Salerno con Reg. gen. n. 21090, Reg. particolare n. 16416 del 29/05/2018

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

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

al n. 20171 del registro particolare.

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

Conformità catastale oggettiva: Confrontando lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso (v. allegato 7) con la planimetria catastale (v. allegato 8), non sono state riscontrate difformità.



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

L'immobile posto al primo piano del complesso edilizio confina a: **nord a sud ed ovest** con il sub 11, ad **est** con il sub 5. Si compone di cinque uffici e relativi servizi: ufficio 1 (mq 22,49), wc (mq 4,36), corridoio (mq 16,51), ufficio 2 (mq 19,21), wc (mq 3,91), ufficio 3 (mq 20,52), wc (mq 4,44), ufficio 4 (mq 22,74), wc (mq 4,65), ufficio 5 (mq 22,54). Sono presenti tre balconi aventi le seguenti superfici: mq 3,89, mq 3,89, mq 8,20. L'unità immobiliare versa allo stato grezzo, privo di ogni finitura; La superficie utile interna dell'immobile è pari a mq. 141,37. Infine l'immobile trova accesso sul lato sud per mezzo di un corpo scala. Per una migliore contezza della distribuzione degli spazi interni, della loro superficie utile e della loro destinazione d'uso si rimanda al grafico planimetrico (v. allegato 7) ed alla documentazione fotografica (vedi allegato 8).

L'edificio si sviluppa su sei impalcati (compreso quello fondale) con pianta regolare. Lo stabile si compone quindi di un piano interrato destinato a centro fitness, piscina, palestra e ristorante, e di tre livelli fuori terra ad uso commerciale, direzionale e ricettiva, di un ultimo livello destinato ad ospitare dli impianti tecnologici ed infine il piano di copertura. La struttura portante è stata realizzata in cemento armato, con solai prefabbricati e gettati in opera, con tamponature in laterizio.

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

Cronistoria delle mutazioni catastali verificatesi nel ventennio:

-



al Fgl. 6 pc. 537 e 538, che in base a nota di variazione per frazionamento n. 8679.1/1997 e 8679.2/1997 in atti dal 16.12.1997 vengono soppresse per dare origine alle pc. 1163 e 1167 dello stesso foglio n. ;

- In base a nota di variazione n. 3512.1/1998 in atti dal 21.05.1998 la pc. 1167 del Fgl. 6 viene soppressa per dare origine alla p.c. 1219 la quale viene portata in carico a Partita 1, sulla quale con nota di Costituzione n. 8152.1/1998 in atti dal 09.07.1998 si rileva accatastato fabbricato distinto nel NCEU al Fgl. 6 del pc. 1219 categoria D/8;
- In base a nota di variazione per Costituzione n. 1557.1/1998 in atti dal 13.02.1998 sulla pc. 1163 viene accatastato fabbricato distinto nel NCEU al Fgl. 6 pc. 1163 categoria D/8;
- In base a note variazione per demolizione totale n. 989.1/2001 in atti dal 06.02.2001 e n. 996.1/2007 in atti dal 06.02.2001 gli immobili distinti al Fgl. 6 pc. 1219 e 1163 vengono demoliti e l'area di risulta si rileva accatastata al Fgl. 6 pc. 1267 e 1265 area urbana;
- In base a nota di variazione n. 2703.1/2002 in atti dal 18.04.2002 la pc. 1265 del Fgl. 6 viene soppressa per dare origine alla pc. 1308, sulla quale unitamente alla pc. 1267 in base a nota di variazione per edificazione su area urbana n. 5842.1/2002 in atti dal 06.05.2002 si rileva accatastato fabbricato distinto nel NCEU al Fgl. 6 pc. 1308 in corso di costruzione
- In virtù di compravendita per atto a rogito Nota Varcaccio Garofalo Plinio del 28.07.2003 trascritto a Salerno il 31.07.2003 al n. 20171 del registro particolare l'immobile oggetto della procedura distinti nel NCEU Fgl. 6 pc. 1308 della ditta

sede in san Valentino Torio c.f. ..omissis... per la piena proprietà;

- Con Tipo mappale del 17/02/2009 protocollo SA0084672 in atti dal 17/02/2009 (n. 84672/2019) è stata variata l'area di enti urbani e promiscui individuata un CF al Foglio 6 p.lla 1308 Ente Urbano superficie are 48 ca 70, che comprende il Fg. 6 n. 1309, 1329, 1327, 1326, 1267, 1328.
- In base a nota di variazione per divisione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni ed ultimazione di fabbricato n. 23850.1/2009 in atti dal 30.06.2009 la pc. 1308 Fgl. 6 viene variata nelle definitive ed ultime pc. 1308/2, 1308/3, 1308/5 così come già meglio descritte e pc. 1308/1;
- In base a note di variazione per divisione n. 25603.1/2012 in atti dal 06.06.2012 la pc. 1308/1 viene variata nella pc. 1308/4, che in base ad ulteriore variazione per frazionamento n. 39868.1/2014 in atti dal 03.06.2014 viene nuovamente variata per dare origine alle definitive ed ultime pc. 1308/8, 1308/9, 1308/10 regolarmente classate ed alla pc. 1308/6 dello stesso foglio 6 ed accatastata come Bene Comune non Censibile;
- In base a nota di variazione per divisione, ampliamento n. 57773.1/2019 in atti dal 30/12/2019 la pc. 1308/8 e la p.lla 1308/6 BCNC vengono variate per dare origine alle definitive ed ultime pc. 1308/14, 1308/15, 1308/16, 1308/17; 1308/18 ed alle pc.

mirko sasso
architetto

1308/11, 1308/12, 1308/13 queste ultime accatastate come Bene Comune non Censibile.

Con atto giudiziario notificato dall'Ufficiale giudiziario il giorno 27 aprile 2018, numero di repertorio 1928/2018 del 27/04/2018, la Banca Sella s.p.a., ha sottoposto a pignoramento immobiliare, i seguenti immobili:

- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/2 categoria C/1 mq. 225;
- Ufficio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/3 categoria A/10 vani 4;
- Opificio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/5 categoria D/8;
- F/3 – unità in corso di costruzione in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/8;
- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/9 categoria C/1 mq. 111;
- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/10 categoria C/1 mq. 49;
- F/1 – area urbana in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/6;
- Opificio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1661 categoria D/8;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1662 di are 00.44;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1664 di are 00.56;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1666 di are 01.10;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1668 di are 00.06;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1670 di are 00.04;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1671 di are 00.03;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1674 di are 00.80;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1676 di are 00.70;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1679 di are 01.90;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1681 di are 00.86.

Detto atto è stato trascritto a Salerno con Reg. gen. n. 21090, Reg. particolare n. 16416 del 29/05/2018

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

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

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

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

in corso di costruzione.



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

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

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

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

Ancora, sulla particella insistono due piccoli volumi ad uso ufficio e bagno, realizzati in assenza di titolo edilizio rispettivamente con struttura prefabbricata ed in muratura, e da una struttura metallica di una tensostruttura per manifestazioni, di proprietà della soc. Nomea srl. E' quindi presente un traliccio di alta tensione. La superficie calpestabile è coperta da conglomerato bituminoso. Il confine risulta delimitato da un muro in cls con sovrastante grata metallica prefabbricata. Per una migliore contezza degli spazi alla documentazione fotografica (vedi allegato 8).

Cronistoria delle mutazioni catastali verificatesi nel ventennio: Per i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati si fa riferimento alla relazione notarile agli atti dei presenti pignoramenti (vedi Allegato 9) ed alla visura storica per immobile aggiornata allegata alla perizia (vedi Allegato 3).

Con atto giudiziario notificato dall'Ufficiale giudiziario il giorno 27 aprile 2018, numero di repertorio 1928/2018 del 27/04/2018, la Banca Sella s.p.a., ha sottoposto a pignoramento immobiliare, i seguenti immobili:

- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/2 categoria C/1 mq. 225;
- Ufficio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/3 categoria A/10 vani 4;
- Opificio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/5 categoria D/8;
- F/3 – unità in corso di costruzione in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/8;

mirko sasso
architetto

- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/9 categoria C/1 mq. 111;
- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/10 categoria C/1 mq. 49;
- F/1 – area urbana in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/6;
- Opificio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1661 categoria D/8;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1662 di are 00.44;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1664 di are 00.56;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1666 di are 01.10;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1668 di are 00.06;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1670 di are 00.04;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1671 di are 00.03;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1674 di are 00.80;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1676 di are 00.70;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1679 di are 01.90;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1681 di are 00.86.

Detto atto è stato trascritto a Salerno con Reg. gen. n. 21090, Reg. particolare n. 16416 del 29/05/2018

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

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

mirko sasso
architetto

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

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

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



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

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

Cronistoria delle mutazioni catastali verificatesi nel ventennio: Per i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati si fa riferimento alla relazione notarile agli atti dei presenti pignoramenti (vedi Allegato 9) ed alla visura storica per immobile aggiornata allegata alla perizia (vedi Allegato 3).

Con atto giudiziario notificato dall'Ufficiale giudiziario il giorno 27 aprile 2018, numero di repertorio 1928/2018 del 27/04/2018, la Banca Sella s.p.a., ha sottoposto a pignoramento immobiliare, i seguenti immobili:

- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/2 categoria C/1 mq. 225;
- Ufficio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/3 categoria A/10 vani 4;
- Opificio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/5 categoria D/8;
- F/3 – unità in corso di costruzione in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/8;
- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/9 categoria C/1 mq. 111;
- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/10 categoria C/1 mq. 49;
- F/1 – area urbana in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/6;
- Opificio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1661 categoria D/8;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1662 di are 00.44;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1664 di are 00.56;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1666 di are 01.10;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1668 di are 00.06;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1670 di are 00.04;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1671 di are 00.03;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1674 di are 00.80;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1676 di are 00.70;



mirko sasso
architetto

- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1679 di are 01.90;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1681 di are 00.86.

Detto atto è stato trascritto a Salerno con Reg. gen. n. 21090, Reg. particolare n. 16416 del 29/05/2018

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

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

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

Risposte al quesito C

Stato di possesso

Attività commerciale (adibita a ristorante) sita nel Comune di S. Valentino Torio alla

48

mirko sasso
architetto

via Cesina n. 6 piano Terra, individuato nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308 sub 2 categoria C/1 Classe 6, consistenza mq. 225, r.c. 2.021,93 euro, in ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1.

L'immobile attualmente risulta occupato, a seguito della cessione del contratto di locazione commerciale del 01.08.2018 registrato a Pagani il 01.08.2018 al n. 3T n.4031, dalla ditta G&G S.r.l.s con sede legale in Pagani al Viale Trieste n.23, p.iva.05734170656, Si è determinato il più probabile canone locativo dei cespiti pignorati prendendo a riferimento i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., mediandoli con le indicazioni ricavate dalle indagini di mercato eseguite presso agenzie immobiliari della zona.

Sup.commerciale = 268,02 mq
Valori locazione OMI: € 4,7 mq/mese
Valori locazione agenzie immobiliari: € 2,5 mq/mese
Valore medio di riferimento: € 3,6 mq/mese

CANONE MENSILE = mq 268,02 x € 3,6 = € 964,87



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

L'immobile attualmente risulta occupato, a seguito di fitto ramo d'azienda n.10209, raccolta n.5948 alla ditta Gas S.r.l. con sede in Napoli alla Via Toscanella 87, p.iva.08416241217, Si è determinato il più probabile canone locativo dei cespiti pignorati prendendo a riferimento i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., mediandoli con le indicazioni ricavate dalle indagini di mercato eseguite presso agenzie immobiliari della zona.

Sup.commerciale = 142,85 mq
Valori locazione OMI: € 4,3 mq/mese
Valori locazione agenzie immobiliari: € 2,5 mq/mese
Valore medio di riferimento: € 3,4 mq/mese

CANONE MENSILE = mq 142,85 x € 3,4 = € 485,69



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

L'immobile attualmente risulta occupato, a seguito della cessione del contratto di locazione

mirko sasso
architetto

commerciale del 01.08.2018 registrato a Pagani il 01.08.2018 al n. 3T n.4031, dalla ditta G&G S.r.l.s con sede legale in Pagani al Viale Trieste n.23, p.iva.05734170656,
Si è determinato il più probabile canone locativo dei cespiti pignorati prendendo a riferimento i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., mediandoli con le indicazioni ricavate dalle indagini di mercato eseguite presso agenzie immobiliari della zona.

Sup.commerciale = 1219,55 mq

Valori locazione OMI: € 4,7 mq/mese

Valori locazione agenzie immobiliari: € 2,5 mq/mese

Valore medio di riferimento: € 3,6 mq/mese

CANONE MENSILE = mq 1219,55 x € 3,6 = € 4.390,38



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

L'immobile attualmente risulta occupato, a seguito di stipula di contratto di locazione commerciale del 01.09.2014 registrato a Pagani il 18.08.1998 al n. 1071, serie 3T dalla ditta Imperial Game S.r.l.s. con sede in Scafati (SA) Via L.Strurzo n.38, p.iva.05257170653,
Si è determinato il più probabile canone locativo dei cespiti pignorati prendendo a riferimento i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., mediandoli con le indicazioni ricavate dalle indagini di mercato eseguite presso agenzie immobiliari della zona.

Sup.commerciale = 128,87 mq

Valori locazione OMI: € 4,3 mq/mese

Valori locazione agenzie immobiliari: € 2,5 mq/mese

Valore medio di riferimento: € 3,4 mq/mese

CANONE MENSILE = mq 128,87 x € 3,4 = € 438,15



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

L'immobile attualmente risulta occupato, a seguito di stipula di contratto di locazione commerciale del 01.09.2014 registrato a Pagani il 18.08.1998 al n. 1071, serie 3T dalla ditta Imperial Game S.r.l.s. con sede in Scafati (SA) Via L.Strurzo n.38, p.iva.05257170653,
Si è determinato il più probabile canone locativo dei cespiti pignorati prendendo a riferimento i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., mediandoli con

mirko sasso
architetto

le indicazioni ricavate dalle indagini di mercato eseguite presso agenzie immobiliari della zona.

Sup.commerciale = 55,83 mq

Valori locazione OMI: € 4,3 mq/mese

Valori locazione agenzie immobiliari: € 2,5 mq/mese

Valore medio di riferimento: € 3,4 mq/mese

CANONE MENSILE = mq 55,83 x € 3,4 = € 189,82

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

L'immobile attualmente risulta occupato, a seguito di stipula di contratto di locazione commerciale sottoscritto in 01.09.2016 alla dalla ditta Nomea S.r.l. con sede in Sarno (SA) in Rione Europa n.13, p.iva.05387460651,

Si è determinato il più probabile canone locativo dei cespiti pignorati prendendo a riferimento i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., mediandoli con le indicazioni ricavate dalle indagini di mercato eseguite presso agenzie immobiliari della zona.

Sup.commerciale = 855,00 mq

Valori locazione OMI: € 4,3 mq/mese

Valori locazione agenzie immobiliari: € 2,5 mq/mese

Valore medio di riferimento: € 3,4 mq/mese

CANONE MENSILE = 855,50 mq x € 3,4 = € 2.908,70



Risposte al quesito D

Esistenza di formalità, vincoli e oneri

Da ricerche eseguite presso i pubblici uffici non è stata rilevata l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e nature ad esclusione di quelli che hanno generato la presente procedura e di quelli in seguito riportati.

Richiamando quanto fin qui detto nei quesiti che precedono, ed effettuati i controlli e gli accertamenti necessari presso pubblici uffici, si può asserire quanto qui di seguito esposto.

A. ESISTENZA DI DIRITTI REALI:

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava per i beni oggetto della presente perizia, l'inesistenza alla data di trascrizione del pignoramento di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) salvo quelli evidenziati in precedenza.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

B. ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI:

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava per i beni oggetto della presente perizia, l'inesistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) salvo quelli evidenziati nei titoli edilizi.

C. ESISTENZA DI ALTRI PROVVEDIMENTI GIUDIZIARI:

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava per i beni oggetto della presente perizia, l'esistenza, oltre a tutti quelli già indicati e riportati negli atti della procedura espropriativa in parola, delle seguenti domande giudiziali o provvedimenti giudiziari in corso (sequestri, domande di simulazione, ecc.):

- presso il TAR Campania II Sezione di Salerno è pendente il Ricorso n. 01588/2017 REG.RIC., con cui il ricorrente ██████████ ..omissis..., nella qualità di socio della ..omissis... s.r.l, ha lamentato che la società ..omissis... s.r.l. non abbia completato il programma edificatorio assentito dai predetti titoli, ma, anzi, abbia proceduto ad una serie di indebiti trasferimenti e locazioni delle opere a terzi soggetti non autorizzati; pertanto, con nota del 2.10.2017, ha invitato il Comune e la Regione Campania a porre in essere tutte le attività di loro competenza, come previsti dal D.p.r. n. 380/01, per verificare la corretta gestione dell'assetto del territorio, come delineato dai titoli edilizi rilasciati, e a porre in essere le dovute sanzioni dovute nella ipotesi di riscontro effettivo delle irregolarità denunciate. Perdurando l'inerzia del Comune e della Regione, il ricorrente ha, quindi, adito il TAR per sentir dichiarare l'obbligo delle Amministrazioni di provvedere, ciascuno per quanto di loro competenza, sulla istanza così prodotta e per sentirli condannare ad attivare i dovuti procedimenti di controllo e vigilanza. Il TAR con provvedimento n. 00391/2018 REG.PROV.COLL. ha quindi ordinato alle Amministrazioni resistenti di provvedere entro 90 giorni, demandando il Prefetto di Salerno quale Commissario ad Acta affinché provveda direttamente in sostituzione nell'ipotesi del perdurare della loro inerzia oltre il termine indicato. Lo stesso TAR con provvedimento n. 00647/2019 REG.PROV.COLL. ha onerato il Commissario ad acta dell'individuazione degli uffici tecnici comunali o regionali dei quali avvalersi per l'espletamento dell'incarico.
- presso il Tribunale di Nocera Inferiore, sezione civile, è iscritto il ricorso R.G. n. 4832/2018 con cui la società "Nomea s.r.l.", ricorrente, già locataria dell'area destinata a parcheggio per autocarri individuata al NCEU di san Valentino Torio al Fgl. 6 p.la 1661, ha denunciato lo spoglio del possesso dell'area ed ha chiesto il relativo reintegro nel pieno ed esclusivo possesso del bene.

In data 10.12.2019 lo scrivente si è recato presso il Tribunale di Nocera Inferiore, sezione penale, e presso la Procura della Repubblica dello stesso Tribunale, ed ha appurato l'inesistenza di procedimenti penali o sequestri per reati di natura urbanistica a carico del legale rappresentante della ..omissis... s.r.l..

D. ESISTENZA DI VINCOLI URBANISTICI SULL'IMMOBILE PIGNORATO:

Gli immobili interessati dalla procedura costituiscono attività complementari e servizi integrativi dell'esistente impianto di distribuzione dei carburanti, disciplinate dalle normative di settore di livello statale, regionale e comunale.

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

Alla data di redazione della perizia risultano in vigore le misure di salvaguardia di cui all'art. 10 della L.R.C. 16/2004 e s.m.i.. E' stato quindi acquisito, relativamente alle particelle 1308 e 1661, il certificato di destinazione urbanistica che viene prodotto in allegato (V. allegato 6)

E. ESISTENZA DI SEQUESTRI PENALI ED AMMINISTRATIVI:

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava l'inesistenza sui beni pignorati di sequestri penali ed amministrativi.

F. ESISTENZA TITOLI DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO:

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte presso la Regione Campania, si riscontrava che i beni oggetto della presente perizia, non sono gravati da censo, livello o uso civico o da altro peso derivante da alcuno dei suddetti titoli.

G. VINCOLI CONDOMINIALI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI:

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava l'inesistenza sui beni pignorati di vincoli condominiali.

Risposte al quesito E

Regolarità edilizia ed urbanistica

Nel presente paragrafo si intende relazionare in merito alla *“conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative”* ed *“accertare l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità”*

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

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

Nel febbraio del 1999, ..omissis... Michele, in proprio e quale rappresentante della s.r.l. ..omissis..., avvalendosi della succitata normativa, presenta domanda di concessione edilizia, prot. 1744, per la ristrutturazione e l'ampliamento della stazione di servizio AGIP di via Cesina. Il progetto prevede la realizzazione di due corpi di fabbrica: il primo, “Fabbricato

"A", con destinazione commerciale e/o direzionale, composto da piano interrato e tre piani fuori terra, è interessato dalla presente procedura; il secondo, "Fabbricato B" con destinazione artigianale, composto da piano interrato e due piani fuori terra. Nella relazione di accompagnamento si dà atto che il preesistente impianto di erogazione dei carburanti ricada su delle particelle che all'epoca risultavano appartenere in comproprietà ai germani Michele, Matteo, Carlo; Biagio ed Antonio ..omissis..., soci della ..omissis... s.r.l., all'altro germano Lino ..omissis..., nonché alle rispettive consorti. Le stesse persone fisiche erano poi contitolari di altra superficie libera di mq. 9.121, anch'essa oggetto del medesimo intervento edilizio.

In accoglimento alla succitata istanza, il 15.03.2000, il comune di San Valentino Torio rilascia a ..omissis... Michele, nato il 06.09.1939 a S. Valentino Torio, *in nome proprio e quale rappresentante della ..omissis... s.r.l.* la **Concessione Edilizia n. 1/2000**, con cui viene autorizzata la esecuzione delle opere indicate. Con nota in atti al prot. 1145 del 31.01.2001 il sig. ..omissis... ha provveduto a comunicare l'inizio dei lavori.

Nel giugno 2002, su richiesta del "concessionario" viene approvata la **variante in corso d'opera n. 1/2002**, interessante i fabbricati individuati con le lettere "A" e "B", e la realizzazione, sul medesimo lotto di mq. 15.000, di un ulteriore edificio "fabbricato C".

Viene quindi fissato il termine di 24 mesi, dalla data di rilascio, per la ultimazione dei fabbricati "A" e "B" ed il termine di 12 mesi per l'inizio e 36 mesi per la ultimazione per il fabbricato "C". Anche in questo caso la concessione in variante viene rilasciata a ..omissis... Michele in proprio e quale rappresentante della ..omissis... s.r.l. Con nota in atti al prot. 2003 del 10.11.2003 il sig. ..omissis... provvede a comunicare l'inizio dei lavori relativi al fabbricato "C".

Con nota in atti al prot. 10175 del 22.09.2004 è stata formulata istanza di proroga dei termini di ultimazione del fabbricato "A", successivamente concessa con provvedimento di proroga del 27.09.2004 prot. 10175/UTC.

Il 16 maggio 2005 viene presentata una ulteriore istanza di Variante, questa volta a firma del sig. ..omissis... [redacted] quale amministratore della ..omissis... s.r.l.. Con la **variante n. 35/2005**, il Comune concede il P.d.C. sub "a", il P.d.C. sub "b" ed il P.d.C. sub "c" per il completamento dei rispettivi fabbricati "A", "B" e "C" oltreché il P.d.C. sub "P", con cui viene assentita la realizzazione di un'area di parcheggio ai sensi della L.122/89 e L.R. 19/01 e s.m.i. e relativa viabilità di accesso, da realizzare sulle p.lle eccedenti il lotto massimo previsto dalla Delibera di C.C. n. 60/98.

Con l'ennesima **variante di "assessamento finale" n. 17/2009**, del 18.06.2009, P.d.C. sub "a", P.d.C. sub "b" e P.d.C. sub "c", vengono assentite variazioni di volumetria e forma dei fabbricati.

In particolare relativamente al fabbricato "A", interessato dalla presente procedura, è prevista:

- al piano interrato, la realizzazione di una palestra e di una piscina per il benessere della persona, e di una sala ristorante annessa ad una attrezzatura alberghiera;
- al piano terra, la realizzazione di un market non alimentare, un market alimentare, di un dancing-bar, di una agenzia di viaggi e servizi, un laboratorio alimentare, di cue locali commerciali/direzionali, un'officina di manutenzione e riparazione autoveicoli, la reception dell'albergo, gli uffici di direzione della stazione di servizio;

- al piano primo servizi annessi all'albergo (sala meeting e prima colazione) , il prolungamento del dancing-bar, un locale commerciale/direzionale;
- al piano secondo le camere dell'albergo;
- in copertura locali ed impianti di servizi e tecnologici.

Con il P.d.C. sub "P" è stata assentita la realizzazione del parcheggio Autocarri, ai sensi della L.122/89 e L.R. 19/01 e s.m.i., con relativa viabilità di accesso sulle particelle eccedenti il lotto massimo previsto dalla delibera di C.C. n. 60/98,

Con **D.I.A.** in variante al P.d.C. 19/09, **in atti al prot. 9488 del 26.08.2011**, resa ai sensi dell'art. 22 c. 2 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. vengono assentiti, in particolare, alcuni interventi di adeguamento funzionale e distributivo relativi ai fabbricati "A" e "B".

Con **S.C..I.A.** in variante al P.d.C. 19/09, **in atti al prot.10192 del 13.09.2011**, resa ai sensi dell'art. 22 c. 2 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. vengono assentiti, in particolare, alcuni interventi di adeguamento funzionale e distributivo, anche per prescrizioni imposte dal Dipartimento VVFF di Salerno, relativi ai fabbricati "A" e "B", con dichiarazione di fine lavori del 17.06.2014 prot. 5874.

Da ultimo, con **CIL.A.** sono realizzati alcuni interventi di edilizia libera e di diversa distribuzione interna, con messa in comunicazione di due differenti locali commerciali individuati con il sub 2 ed il sub 5, **in atti al prot. 9258 del 06.10.2015**.

Agli atti dell'archivio dell'UTC è stata rinvenuta copia fotostatica dei seguenti certificati:

- Certificato di agibilità, in atti al prot. 4287/T del 02.07.2010, relativo al parcheggio autocarri di via Cesina, individuato al NCEU al Fgl. 6 p.Ila 1661.
- Certificato di agibilità, in atti al prot. 4288/T del 02.07.2010, relativo al locale commerciale di via Cesina, individuato al NCEU al Fgl. 6 p.Ila 1308 sub 2.
- Certificato di agibilità, in atti al prot. 4289/T del 02.07.2010, relativo al locale ufficio di via Cesina, individuato al NCEU al Fgl. 6 p.Ila 1308 sub 3.
- Certificato di agibilità, in atti al prot. 6091/T del 24/07/2014, relativo al locale adibito a sala slot di via Cesina, individuato al NCEU al Fgl. 6 p.Ila 1308 ex sub 7 (attuali sub 9 e sub 10).
- Attestazione di conformità (dei lavori eseguiti con CIL.A. ed agibilità, resa ai sensi dell'art. 25 c. 5 del T.U.E., in atti al prot. 4728 del 12.05.2016 inerente il solo locale commerciale individuato al NCEU al Fgl. 6 p.Ila 1308 sub 2.

Non senza difficoltà, è stato possibile visionare la documentazione agli atti dell'UTC in quanto quella agli atti è apparsa disordinata e talvolta carente di alcuni documenti in originale. In particolare non è stato possibile visionare, relativamente ad alcuni titoli edilizi, l'originale della avvenuta notifica del rilascio del permesso al concessionario. Parimenti non è stata rinvenuta agli atti la istanza di rilascio della Concessione Edilizia originaria, tantomeno l'interezza degli atti di assenso da parte dei singoli proprietari delle superfici interessate dagli interventi atteso che era titolato a richiedere la concessione edilizia per la realizzazione di immobili a destinazione artigianale e/o commerciale (rif. C.E. n. 1/2000 e succ. C.E. di variante n. 1/2002) *il titolare di una stazione di servizio, in possesso di una superficie libera eccedente quella necessaria all'impianto.*

Nel corso delle operazioni peritali è stata riscontrata, relativamente ai beni interessati dalla

procedura (ovvero relativamente al Fabbricato "A" e parcheggio per autocarri "P"), la
esistenza di alcuni interventi locali eseguiti in difformità ai titoli abilitativi. In particolare:

- a) Relativamente al locale commerciale individuato con il sub 2 è stato rilevato un
ampliamento volumetrico di circa 60 mc realizzato a ridosso del sub 12 bene comune
non censibile. Tale intervento dovrà essere oggetto di ripristino.
- b) Relativamente ai due locali commerciali di progetto al piano terra del fabbricato A,
entrambi individuati in catasto con il sub 9, è stata rilevata la loro fusione e, di
conseguenza, la modifica della distribuzione interna. L'intervento, ricompreso nella
categoria della manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 c. 1 lett. b) del T.U.E.,
risulta sanabile ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 e s.m.i. predisponendo
opportuna SCIA in sanatoria.
- c) Relativamente agli uffici al primo piano, censiti in catasto con il sub 17, è stata
rilevata la loro fusione e, di conseguenza, la modifica della distribuzione interna.
L'intervento, ricompreso nella categoria della manutenzione straordinaria di cui
all'art. 3 c. 1 lett. b) del T.U.E., risulta sanabile ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 e
s.m.i. predisponendo opportuna SCIA in sanatoria.
- d) Relativamente al parcheggio per autocarri insistente sulla particella 1662 è stata
riscontrata la presenza di due piccoli volumi ad uso ufficio e bagno, realizzati con
struttura prefabbricata ed in muratura, entrambi privi di titolo edilizio. E' quindi
presente, infissa al suolo, la struttura metallica di una tensostruttura appartenente
alla società "Nomea s.r.l."

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

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

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

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

Risposte al quesito F

Attestazione di prestazione energetica

Il sig. ..omissis... non ha fornito la documentazione tecnica indispensabile alla redazione
dell'APE. Alla stregua di quanto indicato dal Ministero dello Sviluppo Economico con
apposite FAQ di Agosto 2016, in caso di mancanza di libretto di impianto, comprensivo dei
relativi allegati, tra cui anche un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, non è
possibile emettere alcun certificato APE.

Risposte al quesito G

Lotto 1 composto da:

- **Unità in corso di costruzione (Centro fitness composto da Piscina/Palestra e da Ristorante annesso alla struttura alberghiera) individuata nel NCEU del Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6 piano S1, Fgl. 6 p.Ila 1308 sub 18** categoria F/3 *in corso di costruzione*, in ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1.

L'immobile, attualmente in corso di costruzione, versa allo stato grezzo. Il locale, inondato da acque meteorologiche, presenta una consistente umidità con degrado parziale delle strutture in c.a. ed il distacco del copri-ferro in calcestruzzo di alcuni pilastri. La superficie utile interna dell'immobile è pari a mq. 2.949,24; priva di superficie catastale poiché in corso di costruzione. In particolare la superficie del centro fitness è pari a circa 2300 mq, quella del ristorante è pari a circa 600 mq.

Beni comuni non censibili: sub 11

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

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

L'immobile non è occupato.

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

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

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

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

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

di superficie scoperta; c) altezza massima in mt.10,50.

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

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

che si descrivono in maniera dettagliata nel paragrafo E

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

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

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

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

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

L'immobile,

- **Al piano terra:** È composto da nove ambienti, con le seguenti superfici: 57,45 mq, 22,03 mq, 7,53 mq, 2,44 mq, 3,40 mq, 21,07 mq, 9,79 mq, 10,56 mq, attualmente in corso di costruzione ed allo stato grezzo privo di ogni finitura; solo per la minor consistenza risulta presente il pavimento in gres porcellanato. La superficie utile interna dell'immobile è pari a mq. 137,86; priva di superficie catastale poiché in corso di costruzione. Infine l'immobile trova accesso sul lato nord.
- **Al piano primo:** È composto da nove ambienti, con le seguenti superfici: 55,03 mq, 33,36 mq, 5,56 mq, 1,53 mq, 1,53 mq, 21,04 mq, 30,54 mq, 2,18 mq, 2,11 mq ed una superficie ancora aperta (volumetria non consolidata urbanisticamente) di 261,92 mq, attualmente in corso di costruzione ed allo stato grezzo privo di ogni finitura. La superficie utile interna dell'immobile è pari a mq. 152,88; priva di superficie catastale poiché in corso di costruzione. Infine il piano secondo trova accesso tramite una scala interna.