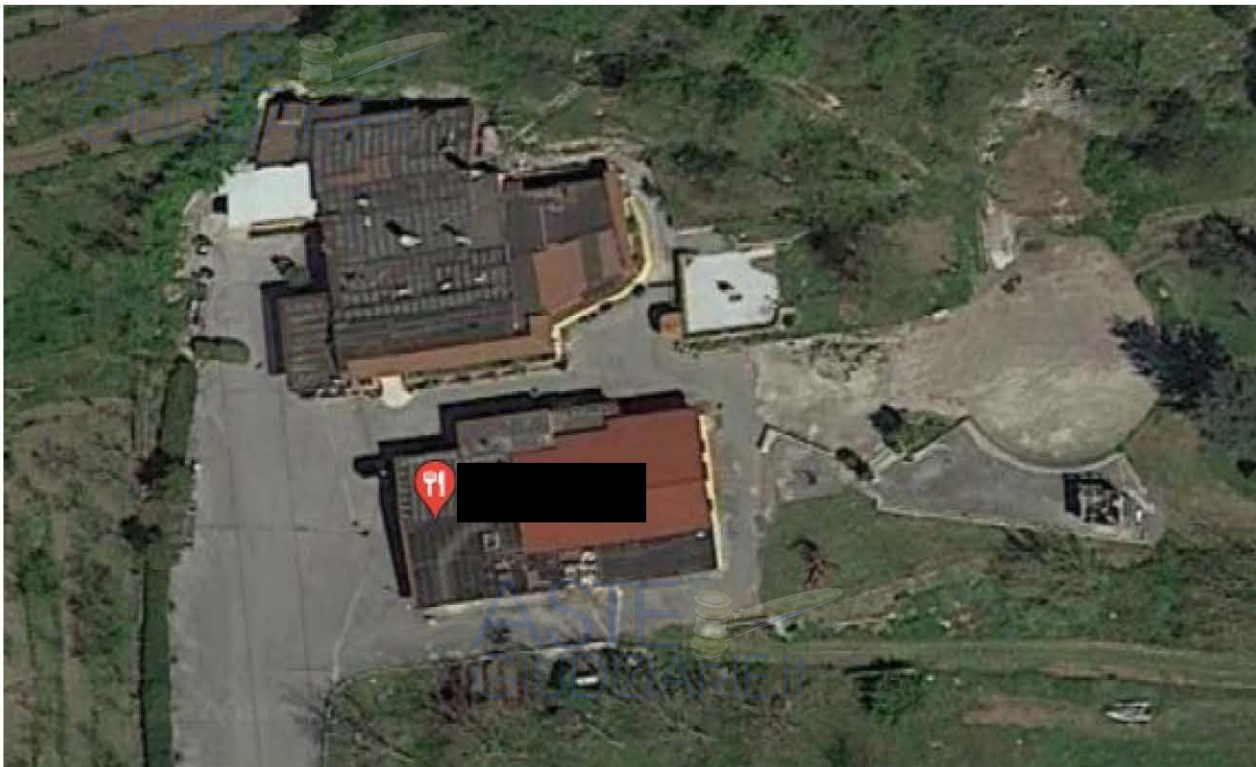


TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO

PERIZIA ESTIMATIVA DEI BENI UBICATI NEL
Comune di Castel San Giorgio (SA) di proprietà della
Sig.ra [REDACTED]

P.E. n. 141/98 promossa da BNL S.p.A. ora Soc. APORTI S.r.L. e Altri



Premessa

La sottoscritta Maria Grazia Agovino, architetto, a seguito di incarico ricevuto, ha proceduto ad effettuare una preliminare ricognizione dei luoghi congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Stanislao Giammarino in prima data il giorno 23 maggio 2022 prendendo atto della consistenza immobiliare pignorata ed eseguendo un rilievo fotografico limitatamente agli esterni; in seconda data il giorno 10 giugno 2022 con accesso ai luoghi di causa e con parziale rilievo metrico e fotografico dei manufatti e delle loro pertinenze ed in data 24 giugno 2022 per un più attento e dettagliato esame di tutti i dati raccolti, delle informazioni e della documentazione prodotta presso i vari uffici di competenza.

Sono state effettuate le opportune ricerche urbanistiche (Certificati di Destinazione Urbanistica, Licenze Edilizie, Visure Catastali e Produzione di Frazionamenti e Tipo Mappale, Visure Ipotecarie, sono state eseguite indagini di mercato tese a reperire tutti gli elementi tecnici necessari per una completa indagine estimativa finalizzata all'alienazione dei beni in oggetto.

Esaminati gli atti, con particolare riferimento prima al verbale del 24 giugno 2022 poi alla relazione preliminare del 26 settembre 2022, analizzate dunque tutte le problematiche emerse nel corso delle operazioni svolte, si è giunti alla seguente determinazione:

- Il pignoramento originario rep. [REDACTED], per il quale è stato avviato il procedimento esecutivo di cui alla presente relazione rimane valido esclusivamente per le particelle nn. [REDACTED] risulta nullo infatti per le restanti particelle nn. [REDACTED] giacche' pignorate successivamente alla soppressione, nell'anno 1994, della particella madre n. [REDACTED] (all. da 1 a 4).

Alla luce di tutto quanto evidenziato, si procede a redigere nuova perizia estimativa con rideterminazione del prezzo di vendita, come da incarico del G.E., dei beni ubicati nel Comune di Castel San Giorgio alla Via Petrelle località Grottole.

Identificazione Catastale

- 1) P.lla n. 101 Foglio 3 Comune di Castel San Giorgio, vigneto cl.2 sup. are 29,00 R.D. € 46,43 R.A. € 22,47 - Frazionamento n.132.1/1975;
- 2) P.lla n. 137. Foglio 3 sub 1 Comune di Castel San Giorgio E.U. cat.D/2 P.T. R.€ 2.634,97 – Divisione n.122.1/1995;
- 3) P.lla n. 137. Foglio 3 sub 2 Comune di Castel San Giorgio E.U. cat.D/2 P.T. R.€ 2.024,41 – Divisione n. 122.1/1995;
- 4) P.lla n. 354 Foglio 3 Comune di Castel San Giorgio, vigneto cl.2 sup. are 2,50 R.D. € 4,00 R.A. € 1,94.

Destinazione Urbanistica

I certificati di Destinazione urbanistica (all.5) prodotti presso l'ufficio Edilizia del Comune di Castel San Giorgio certificano che, secondo il vigente P.U.C.:

-la p.lla n.101 ricade

- a) parte in zona "EU: Aree a carattere agricolo-in ambito urbano"
- b) parte in zona "Dte: Aree a carattere produttivo-turistico-ricettivo"
- c) parte in zona "Eb : Aree a carattere agricolo in ambito extraurbano boschive, pascolive o incolte";

- la p.lla n.137 ricade

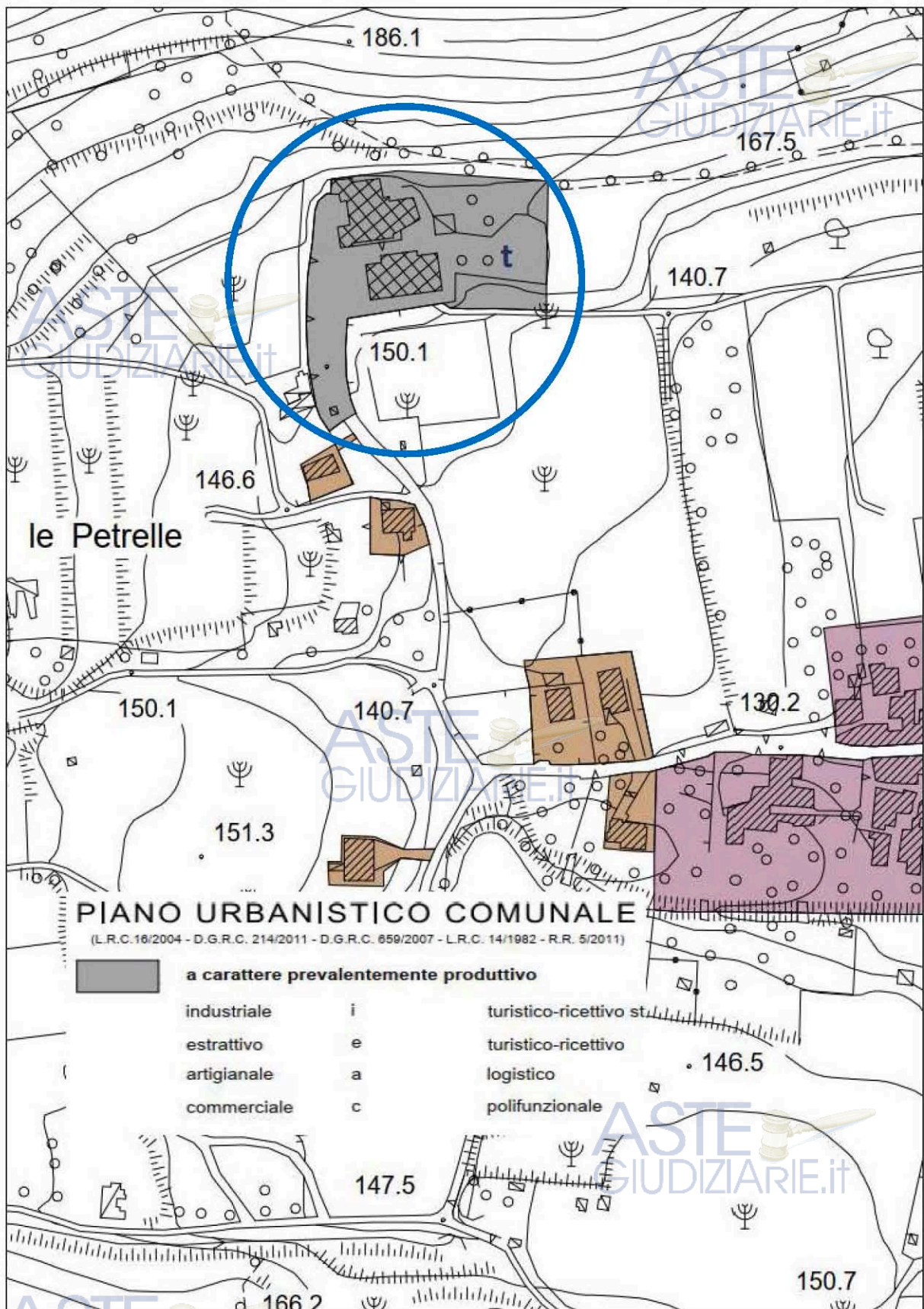
- a) parte in zona "Eb : Aree a carattere agricolo in ambito extraurbano boschive, pascolive o incolte
- b) parte in zona "Dte: Aree a carattere produttivo-turistico-ricettivo";
- c) parte in zona "Epp: Aree a carattere agricolo-in ambito periurbano produttivo";

- la p.lla n.354 ricade

- a) in zona "Epp : Aree a carattere agricolo –in ambito periurbano produttive.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

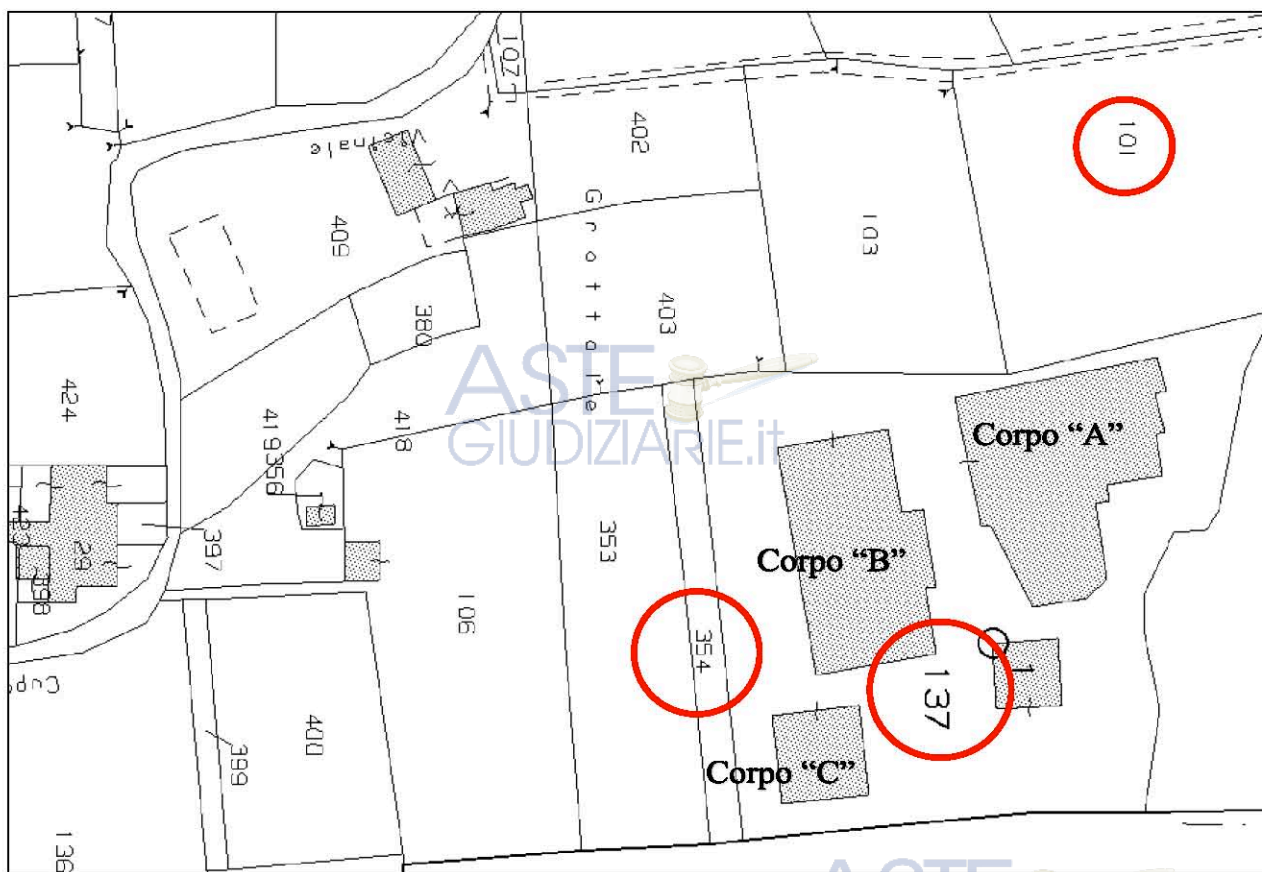


Difformità Catastali

La mappa catastale del foglio 3 relativa alla particella 137 non risulta aggiornata così come non risulta aggiornata la stessa planimetria catastale in quanto:

- 1) Il quarto corpo di fabbrica, descritto dal CTU come : “ *due piccoli depositi di superficie pari a mq.39,13 e 25,52 per un totale pari a mq.64,65... ..* ” allo stato attuale non esiste; di esso resta l’area di sedime che presenta tracce di una presunta struttura lignea. Occorre redigere una pratica **DOCFA per unità collabente** .
- 2) Alcuni dei corpi di fabbrica che su di essa insistono sono stati oggetto di interventi abusivi, per lo più opere di ampliamento e, pertanto, non vi è esatta rappresentazione grafica delle sagome dei fabbricati. Occorre redigere **Nuovo Tipo Mappale**.
- 3) Per gli ampliamenti riguardanti i corpi “A” e “B” occorre presentare una pratica **DOCFA per ampliamento**.

I Costi per la redazione degli elaborati necessari alla rettifica catastale sono pari ad € 3.500,00 che andranno detratti dal valore finale.



Data presentazione: 30/11/1995 - Data: 19/10/2022 - n. T313277 - Richiedente: LVNLNS65H151438C

MODULARIO
F. rig. rend. 487



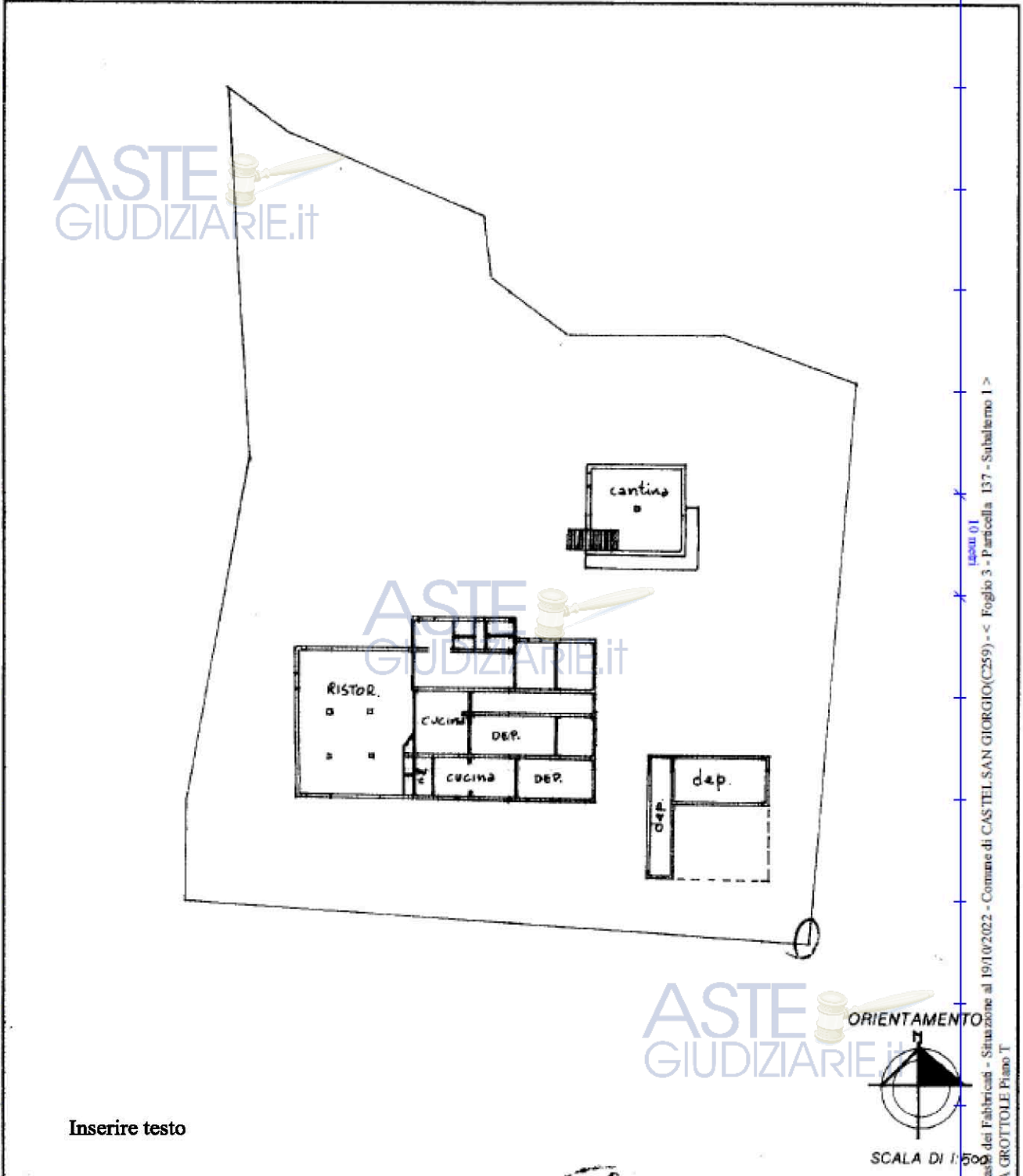
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **EN** (CEU)

LIRE
500

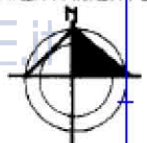
Planimetria di u.i.u. in Comune di **CASTEL S. GIORGIO** via

CIV.



Inserire testo

ASTE GIUDIZIARIE.it
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

caso 01
Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 19/10/2022 - Comune di CASTEL SAN GIORGIO (C259) - < Foglio 3 - Particella 137 - Subalterno 1 ->
VIA GROTTOLLE Piano T

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Compilata dal **ING. ANTONINO COPPOLA**
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 30/11/1995 - Data: 19/10/2022 - n. T313277 - Richiedente: LVNLNS65H151438C

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

F. 3

n. 137

sub. 1

Ingegnere **SALEANO**

della provincia di **SALEANO**

data Firma **Antonino Coppola**

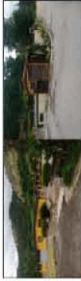
122



ASTE GIUDIZIARIE.it
 N. Tavola
R. 01

Elaborato:
 Pianta piano terra - corpo A
 - superficie utile residenziale
 - destinazioni

P.E. n. 141/1988 R.G.E.
 Creditore: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.



C.T.U. arch. Maria Grazia Agovino
 Via San Valentino 76
 84087 Sarno



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

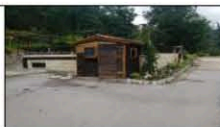


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. arch. Maria Grazia Agovino
Via San Valentino, 76
84087 Sarno



Elaborato:
Pianta piano cantinato_Corpo C
-quote interne
-destinazioni

N. Tavola
R.03

Consistenza

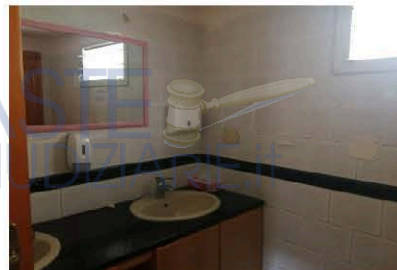
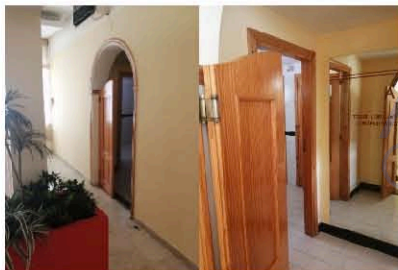
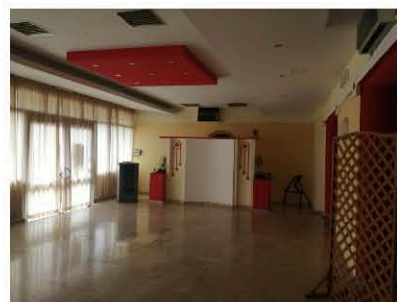
Complesso edilizio destinato ad attività turistico - ricettiva denominato “ [REDACTED] ” composto da n. 3 corpi di fabbrica in Catasto al foglio 3 p.lla 137 sub1/ 2; precisamente:

- Corpo di fabbrica “A” destinato ad attività ricettiva denominato “ [REDACTED] ” riportato in Catasto al Foglio 3 p.lla 137 sub 2 con sala ristorante/pizzeria ed annessi bar, cucine, forno, depositi e servizi;
- Corpo di fabbrica “B” destinato parte a sala ristorante con servizi e deposito, ora in disuso, parte ad abitazione, in Catasto al Foglio 3 p.lla 137 sub 1;
- Corpo di fabbrica “C” cantina parzialmente interrata con accesso dall’area esterna comune agli altri corpi di fabbrica in Catasto al Foglio 3 p.lla 137 sub 1;
- Area di sedime di due piccoli locali deposito costituenti originariamente una vecchia porcellaia in Catasto al Foglio 3 p.lla 137 sub 1;
- Fondo rustico, vigneto, riportato in Catasto al foglio 3 p.lla 101;
- Striscia di terreno, vigneto, in Catasto al foglio 3 p.lla 354 ;

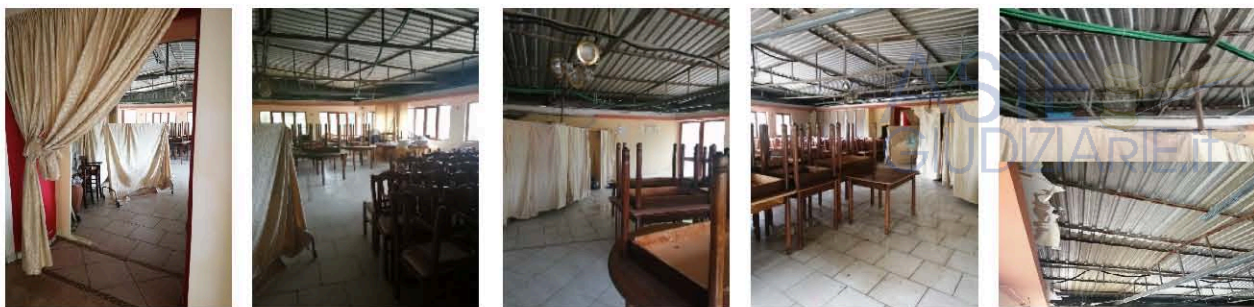
Tutti oggetto di pignoramento immobiliare del 9 ottobre 1998 rep.n.2070/98 trascritto in data 14 ottobre 1998 ai nn. 31230/25533 e successivo atto di pignoramento in rinnovazione del 15 ottobre 2018 trascritto ai nn.39542/30501.

Descrizione degli immobili

I corpi di fabbrica, individuati come complesso ricettivo adibito ad attività di ristorazione denominato “la Fioravante”, costituiscono la maggiore consistenza del compendio pignorato. Il corpo indicato in planimetria con la lettera “A” è composto da un piano rialzato posto alla quota di + 1 m. rispetto alla quota esterna. Esso comprende sala ristorazione, bar, forno pizzeria, cucina, servizi, depositi e cella frigorifera per una superficie totale di circa 635,00 mq. Le condizioni manutentive sono buone eccezion fatta per l’ampliamento, sempre adibito a sala ristorante - pizzeria, che attualmente presenta un cattivo stato conservativo e necessita di urgenti interventi di manutenzione.



SALA RISTORANTE



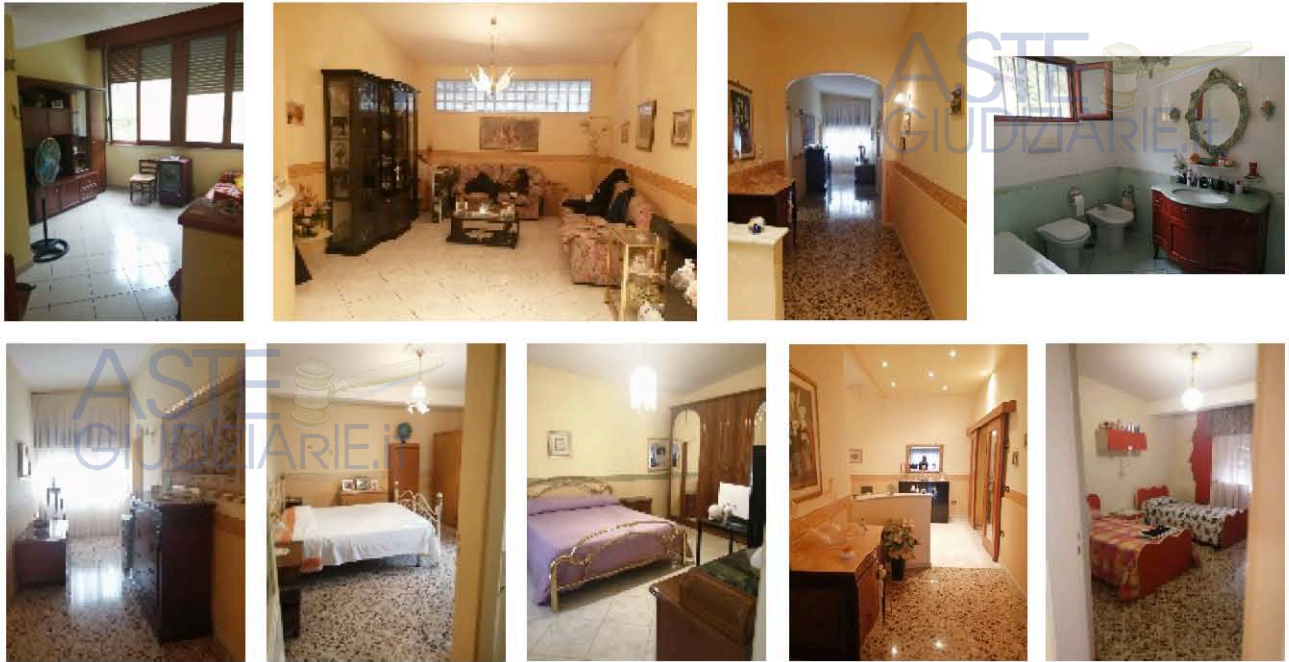
SALA RISTORANTE annessa alla principale



CUCINA – FORNO - SERVIZI E DEPOSITO

Il secondo corpo di fabbrica “B”, costituito da un piano unico posto alla stessa quota del piazzale esterno, comprende un'altra sala ristorazione, cucina, servizi, depositi, uffici, e parte destinata ad unità abitativa. La sua superficie è di mq. 453,00 in buone condizioni per la parte destinata ad abitazione, mentre la restante superficie, in origine destinata ad altra sala ristorante con servizi e depositi, versa in stato di abbandono e necessita di opere di completamento e straordinaria manutenzione.

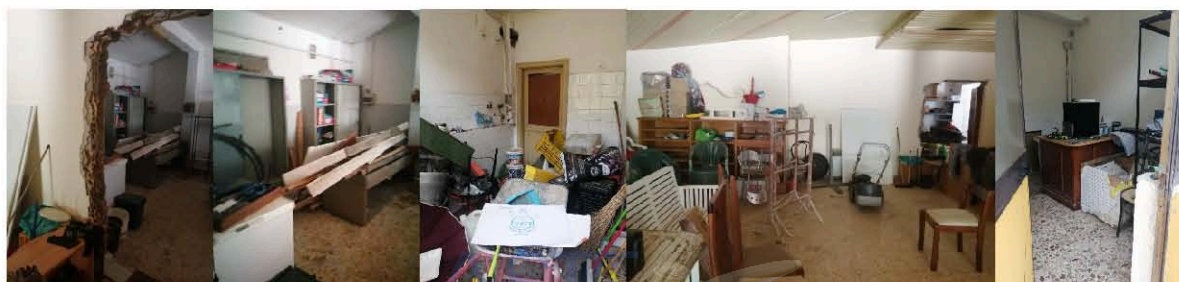




PARTE DEL CORPO "B" ADIBITA AD ABITAZIONE



SPAZI A SERVIZIO DELL'ABITAZIONE



**CORPO "B" ALTRA SALA RISTORANTE (con servizi depositi ed uffici)
ORA DISMESSA**

Il terzo corpo di fabbrica "C" è costituito da una cantina, parzialmente interrata, con altezza interna utile pari a ml.4,60. La sua superficie è pari a mq. 68,30. Vi si accede attraverso una scala che si diparte dal piazzale antistante, comune e pertinenziale, all'intero complesso. Per la sua destinazione d'uso presenta un discreto stato manutentivo.



CANTINA CORPO "C" – PERTINENZA DEI CORPI "A" E "B"

Area di sedime, era in origine un'antica porcilaia divenuta successivamente una superficie di pertinenza costituita da due piccoli depositi di superficie pari l'uno a mq.39,15 l'altro pari a mq.25,50 di cui restano tracce al suolo della struttura lignea.



L'intero spazio circostante, costituito altresì dalle p.lle 101 e 354, di pertinenza ai sub 1 e 2 della p.lla 137, costituisce parte integrante dell'intero complesso.



Provenienza

I beni oggetto di perizia risultano proprietà della Sig.ra [redacted] come da visure catastali effettuate (all.ti 6-7-8); la signora [redacted] è deceduta in data 27 marzo 2017, pertanto per Successione Legittima gli stessi beni immobili appartengono agli eredi [redacted].

La provenienza per ciascuno di essi è la seguente:

- **p.lla 137 (ex 101b) - 137 sub 1/2**, fondo rustico di are 39,50, poi trasferito all'urbano, in Contrada Grottole, foglio 3 comune di Castel San Giorgio, cat.D2 R. € 2.634,97 Via Grottole p.T confinante con beni [redacted], [redacted], pervenuta a [redacted] in virtù di Atto di stralcio di quota divisionale rogato dal Notaio Barela del [redacted] gennaio [redacted] e registrato a Salerno il [redacted] gennaio [redacted] al n. [redacted], trascritto a Salerno ai nn. [redacted] in data 22 gennaio 1977;

- **p.lla 101, ([redacted] a)** vigneto cl.2 are 29,00 foglio 3 Comune di Castel San Giorgio, in ditta Rescigno Luigia (a volturarsi), di proprietà [redacted] per Atto di Acquisto rogato dal Notaio Torella in data 21 settembre 1988 rep.n. [redacted] trascritto a Salerno ai nn. 25257/20025 il 23 settembre 1988 dalla sig.ra [redacted] nata a Castel San Giorgio il 10 dicembre [redacted], confinante con beni [redacted], beni [redacted] e [redacted]; alla signora [redacted] il suddetto bene era pervenuto dalla Successione della madre [redacted] presentata all'Ufficio del Registro di Nocera Inferiore al n. [redacted] vol. [redacted] e successivo atto di assegnazione a rogito del notaio Angrisani in data [redacted] trascritto a Salerno in data 15 febbraio 1980 ai nn. [redacted]:

- **p.lla 354**, vigneto are 2,50 foglio 3 Comune di Castel San Giorgio in ditta [redacted] Anna (a volturarsi) pervenuta a [redacted] in virtù di Scrittura Privata di permuta del [redacted] autenticata dal Notaio Torella trascritta ai nn. [redacted]; confinante con beni Parrocchia [redacted], beni [redacted] e beni [redacted].

I costi per la pratica inerente alle volture catastali (p.lle nn. [redacted]) ammontano ad € 200,00.

Stato di possesso

I beni pignorati sono detenuti dagli eredi [redacted]:

- [redacted] nato a Salerno il [redacted] risulta deceduto in Vallo della Lucania in data 1 gennaio 2008.
- [redacted] nato a Castel San Giorgio il [redacted] residente in Via degli Iuliani 68 il cui nucleo familiare è composto da [redacted] [redacted] nata il [redacted] [redacted] (Svizzera); [redacted] risulta coniugato con [redacted] dall'anno 1989 e con atto in data [redacted] del notaio Maria D'Alessio hanno scelto il regime di separazione dei beni.
- [redacted] nata a Castel san Giorgio il [redacted] residente in Via Capuano Avvocato Aniello 18 ed il cui nucleo familiare e' composto da [redacted] nato il [redacted] a Camerota e [redacted] nata il [redacted] ad Avellino; [redacted] risulta coniugata con [redacted] dall'anno 1992 e con atto in data [redacted] del notaio Pasquale Cammarano hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Questa la situazione che si evince dai certificati anagrafici e di stato civile prodotti (all. 9).

Situazione Urbanistica – Legittimità dei beni

I beni descritti in precedenza, relativamente agli immobili che costituiscono l'attività ricettiva denominata "██████████", sono stati legittimamente edificati con C.E. n. █████ del 26 novembre █████, n. █████ del 27 maggio █████, n. █████ del 30 marzo █████ e, successivamente alle opere abusivamente realizzate, con C.E. in Sanatoria L.47/85 n. █████ del 13 maggio █████. Negli anni a seguirsi sono stati commessi ulteriori abusi edilizi che, ai sensi delle leggi vigenti in materia di esecuzioni immobiliari, artt. 46 comma 5 DPR 380/2001 e 40, comma 6 L.47/8, art.32 comma 25 L.326/2003, potranno essere sanati dall'aggiudicatario che entro 120 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento deve depositare la domanda di concessione in sanatoria, in base alle norme dettate dal D.L.

Gli abusi di cui innanzi hanno interessato prevalentemente il corpo "A", per la realizzazione di superfici in ampliamento agli spazi principali, in minima parte il corpo "B" per la realizzazione del corpo servizi dell'abitazione e di spazi accessori; la superficie abusiva realizzata è stata computata per un totale di mq. 370,45.

Dal calcolo degli oneri oblativi e concessori si ricaverà la somma da detrarre dal prezzo di vendita.

- Oblazione € 150,00 x 370,45 = € 55.567,50
- Oneri Concessori, raddoppiati ai sensi della Legge Regionale n. 56/04, € 110,00 x 370,45 = € 40.749,50

Totale da corrispondere per la sanatoria degli abusi € 96.317,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oneri giuridici

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie (all.10), la disamina degli atti notarili oltre che degli atti catastali e della documentazione tecnica, non hanno rivelato esistenza alcuna di riferimenti a vincoli e/o pesi gravanti sull'immobile, ad eccezione di quanto di seguito riportato.

Si determina dunque che:

- Risulta Trascrizione di verbale di pignoramento per cui si procede, e precisamente:
TRASCRIZIONE di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 14 ottobre [redacted] -Registro Particolare [redacted] – Registro Generale [redacted] (all.11).
Pubblico Ufficiale Uff. Giud. Tribunale Ordinario Nocera Inferiore rep. n. [redacted] del 9 ottobre [redacted] gravante sull'intera quota di proprietà dei beni staggiti di cui alla presente procedura;
risulta inoltre:
- **TRASCRIZIONE di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Atto Esecutivo o cautelare in Rinnovazione del 15 ottobre [redacted] -Registro Particolare [redacted] – Registro Generale [redacted] (all.12).
Pubblico Ufficiale Uff. Giud. Tribunale Ordinario Nocera Inferiore rep. n. [redacted] del 9 ottobre [redacted] gravante sull'intera quota di proprietà dei beni staggiti di cui alla presente procedura;
- **ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA** – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo del 4 marzo 1997 –Registro Particolare [redacted] –Registro generale [redacted] (all.113).
Pubblico Ufficiale Rosa Troiano Rep. n. [redacted] del 27 febbraio [redacted] gravante sulla p.lla n. [redacted];
- **ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA** – Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo del 28 giugno [redacted] – Registro Particolare [redacted] – Registro Generale [redacted] (all.14).
Pubblico Ufficiale Rosa Troiano Rep. n. [redacted] del 27 febbraio [redacted] gravante sulla p.lla [redacted];
- **ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA** – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato del 12 marzo [redacted] –Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] (all.15).
Pubblico Ufficiale Rosa Troiano Rep. n. 37725 dell'8 marzo 1996 gravante sulla p.lla [redacted];
- **ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA** – Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato del 23 novembre [redacted] – Registro Particolare [redacted] –Registro Generale [redacted] (all.16).
Pubblico Ufficiale Rosa Troiano Rep.n. [redacted] dell'8 marzo [redacted] gravante sulla p.lla n. [redacted];
- **ISCRIZIONE di IPOTECA LEGALE** - Ipoteca Legale Derivante da Intimazione

Esattoriale del 5 luglio [REDACTED] – Registro Particolare [REDACTED] – Registro Generale 1 [REDACTED] (all.17).
Pubblico Ufficiale E.TR. SPA Rep. n. [REDACTED] dell'1 giugno 2 [REDACTED] gravante sulla p.lla n. [REDACTED].

Metodologia di valutazione

Oggetto della stima è la determinazione del valore venale in comune commercio dei beni come innanzi individuati, il valore cioè che avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto d' incontro tra domanda e offerta.

La difficoltà di reperire in campo di vendite immobiliari beni analoghi, con particolare riferimento all'ubicazione ed alle caratteristiche degli stessi, nonché la mancanza di riferimenti ufficiali circa le quotazioni immobiliari di zona, porta alla determinazione del valore del compendio immobiliare “ a corpo “ e non “a misura” come di prassi nelle esecuzioni immobiliari.

Il valore “a Corpo” degli immobili appartenenti al complesso ricettivo denominato “ La Fioravante” viene dato sulla scorta dell'esperienza professionale in materia edilizia e di tecnica estimativa che consente di asserire con buona approssimazione che gli immobili, seppur differenti per tipologia e destinazione d'uso, costituiscono un insieme unico non scindibile giacché una loro ipotetica separazione andrebbe a penalizzare il valore e a rendere difficoltosa la vendita.

La valutazione dell'intero complesso viene pertanto effettuata in relazione alle considerazioni fatte, allo stato manutentivo, alla destinazione d'uso, alla ubicazione, alla qualità architettonica nonché a quella urbanistica del luogo di ubicazione, ritenendo di assegnare in maniera equa i seguenti valori “ a corpo ” :

- Corpo A - Ristorante - € 550.000,00
- Corpo B - Unità Abitativa e Sala Ristorazione – 250.000,00
- Corpo C - Cantina - € 20.000,00
- Ex Corpo D – area di sedime- € 450,00

VALORE COMPLESSIVO € 770.450,00

A questo valore vanno sottratti i costi inerenti agli oneri (Concessori ed Oblativi) per la sanatoria degli abusi, art. 32 comma 25 L.326/03, ed i costi per la rettifica catastale e per le volture.

**Si avrà un valore finale pari a : € 770.450,00 - € 96.317,00 - € 3.500,00 - € 200,00 =
€ 670.433,00**



