

# RELAZIONE TECNICA

## DI STIMA DEGLI IMMOBILI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### PREMESSA, QUESITI, SOPRALLUOGHI

...Pag. 3

Il sottoscritto Ing. Antonello Imperatrice, con studio tecnico in Potenza alla Via Mazzini, 23, iscritto all'albo all'Ordine degli Ingegneri della provincia di

.. Pag. 6

Potenza iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza in data 23/05/1997 con il n....., è stato nominato **esperto per la stima degli immobili**

..Pag. 8

offerti per il **Concordato Preventivo della ditta** [REDACTED] di [REDACTED]

Pag. 14

[REDACTED] con Decreto del Giudice Delegato in data 25/09/2012, cron. n. 2155/12, Reg. Inc. n. 55/12; in data 09/11/2012 ha prestato il giuramento di rito ai sensi degli artt. 68 cod. proc. civ. e 161 disp. att. cod. proc. civ.; in pari

..pag. 16

data il Giudice Delegato ha conferito l'incarico di dare risposta ai seguenti quesiti:

..pag. 17

1) *Identifichi gli immobili in oggetto, con i precisi e attuali dati catastali ed i confini (in numero pari almeno a tre), e verifichi la corrispondenza o meno dei dati rilevati con quelli indicati negli atti (atto di acquisto, domanda di concordato preventivo, trascrizione del decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo, ecc.), in particolare, con le risultanze catastali e con i dati della scheda catastale e della planimetria allegata al titolo di provenienza:*

pag. 19

pag. 21

2) *Descriva sommariamente gli immobili in oggetto, previo necessario accesso e rilievo metrico, indicando l'esatta ubicazione, la tipologia del bene, la composizione e le caratteristiche interne, le dimensioni (superficie calpestabile e numero di vani), l'altezza utile interna e, in formato tabellare, la superficie netta, la superficie commerciale e il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale, l'esposizione, le caratteristiche strutturali, le condizioni di manutenzione, il contesto in cui l'immobile si trova (condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni), la zona in cui l'immobile è ubicato e la destinazione e le caratteristiche della stessa e i servizi offerti, nonché le eventuali pertinenze e le eventuali dotazioni condominiali:*

pag. 30

pag. 33

pag. 34

pag. 35

*alleghi la documentazione fotografica dello stato dei luoghi sia degli interni (in caso di costruzione) che degli esterni, in formato jpeg oppure tiff, nonché alleggi gli elaborati tecnici (planimetrie, ecc.);*

3) *Verifichi lo stato di possesso degli immobili e indichi se gli stessi sono occupati da terzi, il titolo (contratto di locazione, di affitto, di comodato, ecc.) che legittima l'occupazione (possesso o detenzione) e la consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente o anche successiva al decreto di ammissione a concordato preventivo;*

pag. 2

Tribunale di Potenza Conc. Prev. n. 03/02 Relazione tecnica di stima degli immobili pag. 3

4) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attività edificatoria dello stesso, i vincoli di carattere artistico, storico, archeologico, etnografico, ecc., ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 della legge n. 1089/39 e della vigente normativa di cui al Testo Unico approvato con D. Lgs. n. 490/99, i vincoli culturali e paesaggistici di cui all'art. 2 D. Lgs. n. 42/2004 e altri vincoli similari (alberghieri, idrogeologici, ecc.); ovvero altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

nonché verifichi l'esistenza sui beni acquisiti alla massa attiva di diritti demaniali (di superficie o di servizi pubbliche) o di usi civici, di censo o livello, evidenziando se vi è stata affrancazione da tali pesi e gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto e se il diritto sul bene immobile del fallito sia di proprietà o di natura concessoria in virtù degli istituti sopra richiamati;

altresi, verifichi se i beni immobili acquisiti alla massa attiva ricadono su suolo demaniale o appartenente a patrimonio indisponibile di un ente pubblico ex art. 826 cod. civ., precisando se vi è stato provvedimento di declassamento o se è in corso la pratica per lo stesso ed acquisendo presso l'ente territoriale competente la certificazione attestante la demanialità o l'appartenenza al patrimonio indisponibile;

5) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6) Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili e l'agibilità degli stessi, acquisendo la dichiarazione di agibilità per i fabbricati; nonché indichi la destinazione urbanistica per i terreni, acquisendo il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del T.U. approvato con Dpr. 6 giugno 2001, n. 380; nel caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa edilizia ed urbanistica, descriva in maniera dettagliata (anche mediante riproduzione grafica) la tipologia degli abusi riscontrati e verifichi se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dell'art. 40, comma VI, della legge 3 febbraio 1985, n. 47 (e successive modifiche: legge 23 dicembre 1994, n. 724, art. 39; legge 23 dicembre 1999, n. 662, art. 2) e dell'art. 46, comma V, Dpr. 6 giugno 2001, n. 380, verificando se è stata presentata la relativa domanda di condono edilizio e lo stato del relativo procedimento amministrativo, nonché indicando i costi da sostenere (anche in via approssimativa) per la sanatoria degli abusi riscontrati, con detrazione di tali costi dal valore di stima;

7) Determini il valore degli immobili ovvero dei diritti reali immobiliari acquisiti alla massa attiva, al fine di fissare il prezzo base di vendita, anche se relativi a beni realizzati abusivamente, specificando compiutamente i criteri di stima adottati e le fonti delle informazioni utilizzate sia per la stima (pubblicazioni di agenzie immobiliari, OMI, borsini immobiliari, atti di compravendita per immobili similari, ecc.) sia per il calcolo della superficie (certificazioni catastali, ecc.);

formi lotti separati, qualora tale soluzione sia idonea sotto il profilo tecnico ovvero sia utile per conseguire occasioni di vendita più rapide e/o vantaggiose oppure una migliore individuazione dei beni, individuando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto;

8) Predisponga per ciascuno dei lotti formati uno schema riepilogativo, redatto in base al prospetto sintetico riportato nel foglio di prescrizioni all'esperto (vademecum), consegnato contestualmente al conferimento dell'incarico, contenente la descrizione finale degli immobili, con l'esatta e sintetica indicazione per ciascuno dei lotti formati del diritto reale (proprietà, usufrutto, ecc.) acquisito all'attivo fallimentare per intero o per quota, della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione (comune, frazione, via, numero civico, piano e interno), dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti a seguito di eventuali variazioni catastali intervenute anche in pendenza della procedura fallimentare), delle

eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, dello stato di possesso, della conformità o meno agli strumenti edilizi ed urbanistici ed infine del titolo di acquisto (atto di compravendita, donazione, permuta, successione mortis causa, sentenza, ecc.).

Inoltre, il Giudice Delegato ha disposto che l'esperto consegni la propria relazione scritta entro **novanta giorni dal giuramento**; in data 06/02/2013 ed in data 26/02/2013 il sottoscritto ha depositato due istanze motivate di proroga fino al **11/03/2013**.

Il sottoscritto per ispezionare i beni immobili offerti dalla ditta concordataria ha svolto tre sopralluoghi in data 30/01/2013; in data 08/02/2013 ed in data 01/03/2013.

Nel corso di dei sopralluoghi in data 30/01/2013 ed in data 01/03/2013 il sottoscritto ha ispezionato i beni offerti dalla ditta Concordataria siti nel comune di Eboli (SA); in data 08/02/2013 sono stati ispezionati i beni offerti dalla ditta Concordataria ubicati nel comune di Battipaglia (SA).

Nel corso degli accessi il sottoscritto ha effettuato alcuni controlli metrici, ha ripreso propria documentazione fotografica ed ha acquisito, per l'immobile sito in comune di Eboli (SA), i documenti riportati nel verbale di accesso del 30/01/2013 (vedi Allegato 2.4).

Dopo l'accesso ai luoghi del 01/03/2013, il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Eboli (SA) dove ha preso visione degli elaborati grafici originali relativi alle concessioni occorse per la esecuzione del capannone offerto dalla ditta Concordataria (fg. 24 part. 937) ed ha estratto copia delle medesime concessioni (vedi allegati 6.1 e 6.2).

## PARAGRAFO PRIMO

### QUESITO n. 1 – IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

1) *Identifichi gli immobili in oggetto, con i precisi e attuali dati catastali ed i confini (in numero pari almeno tre), e verifichi la corrispondenza o meno dei dati rilevati con quelli indicati negli atti (atto di acquisto, domanda di concordato preventivo, trascrizione del decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo, ecc.), in particolare, con le risultanze catastali e con i dati della scheda catastale e della planimetria allegata al titolo di provenienza;*

Gli immobili offerti dalla ditta [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] s.p.a. per l'ammissione al Concordato Preventivo sono ubicati nei comuni di Eboli (SA) e Battipaglia (SA), come di seguito riportato in dettaglio:

#### Comune di Eboli (SA):

1) Attività commerciale ora opificio (produzione di materassi a molle) ubicato nel Comune di Eboli (SA) alla C/da Santa Chiarella individuato in N.C.E.U. al foglio 24, particella 937 cat. D/8, piano terra, rendita catastale pari ad € 4.364,06, intestato a [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in Eboli (SA);

**Confini:** a NORD Via S. Chiarella – Via G. Fortunato; a SUD part. 2995 e 2996, intestate ad altri; ad OVEST part. 963 e 1063 intestate ad altri; ad EST part. 2070 e 2076, intestate ad altri.

Il lotto, compresa l'area di sedime del capannone, ha superficie catastale pari a mq. 4170;

#### Comune di Battipaglia (SA):

1) Attività commerciale ubicata nel Comune di Battipaglia (SA) alla Strada Statale 18 (ora Via Barassi) individuata in N.C.E.U. al foglio 5, particella 85 sub 105 cat. D/8, piano 1S, rendita catastale pari ad € 3.544,96, intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED];

**Confini:** a NORD Via Sabatini; a SUD altra proprietà; ad OVEST altra proprietà; ad EST prospetto del fabbricato e rampa di accesso;

2) Attività commerciale ubicata nel Comune di Battipaglia (SA) alla Strada Statale 18 (ora Via Barassi) individuata in N.C.E.U. al foglio 5, particella 85

sub 4 categoria C/1, classe 7°, piano terra, consistenza pari a mq. 328, rendita catastale pari ad € 3.743,69, intestato a [REDACTED] e [REDACTED]

**Confini:** a NORD Via Sabatini; a SUD Via Barassi; ad OVEST vano scala condominiale e prospetto del fabbricato; ad EST vano scala condominiale e prospetto del fabbricato;

La particella 937 del Foglio 24 sita nel Comune di Eboli (SA) così come risulta in atti è pervenuta alla [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] sas con atto pubblico rogato dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] di Battipaglia (SA) in data 21/11/1991 Rep. 27468, trascritto il 16/12/1991 ai n. 31291/25472.

La particella 852 sub 4 del Foglio 5 e la particella 852 sub 105 del Foglio 5, entrambe site nel Comune di Battipaglia (SA), così come risultano in atti sono pervenute alla [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] con atto pubblico per Notar [REDACTED] del 01/12/1995 Rep 42636, trascritto in data 12/12/1995 ai n. 23649/26120.

La particella 937 del Foglio 24 sita nel Comune di Eboli (SA) così come risulta in atti è gravata da servitù di passaggio a favore della sig.ra [REDACTED] venditrice dell'immobile, costituita con lo stesso atto di acquisto sopracitato.

Le visure catastali sono compiegate agli allegati 1.1 e 1.2; gli estratti di mappa all'allegato 1.3.



## PARAGRAFO SECONDO

### QUESITO n. 2 – DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

2) *Descriva sommariamente gli immobili in oggetto, previo necessario accesso e rilievo metrico, indicando l'esatta ubicazione, la tipologia del bene, la composizione e le caratteristiche interne, le dimensioni (superficie calpestabile e numero di vani), l'altezza utile interna e, in formato tabellare, la superficie netta, la superficie commerciale e il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale, l'esposizione, le caratteristiche strutturali, le condizioni di manutenzione, il contesto in cui l'immobile si trova (condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni), la zona in cui l'immobile è ubicato e la destinazione d'uso, le caratteristiche della stessa e i servizi offerti, nonché le eventuali pertinenze e le eventuali altre particolarità;*

*alleggi la documentazione fotografica dello stato dei luoghi sia degli interni (in caso di costruzione) che degli esterni, in formato jpeg oppure tiff, nonché alleggi gli elaborati tecnici (planimetrie, ecc.);*

I beni offerti dalla ditta concordataria, elencati al paragrafo precedente, sono ubicati nei Comuni di Eboli (SA) e di Battipaglia (SA); pertanto nella risposta al quesito si procederà ad analizzare gli immobili in relazione al comune di Eboli e alla loro ubicazione.

#### Immagine ubicata nel Comune di Eboli (SA)

Il fabbricato, censito al N.C.E.U. del comune di Eboli (SA) al Foglio 24 n. 937, è ubicato nella zona destinata agli insediamenti produttivi del Comune di Eboli (vedi allegato n. 1.4).

Ad esso si accede direttamente dalla viabilità consortile (Via S. Chiarella - G. Fortunato), a sua volta collegata direttamente all'Autostada A3 Salerno - Reggio Calabria.

Quindi esso è servito dalla viabilità nazionale ed inoltre è sito a pochi chilometri di distanza dalla linea ferroviaria nazionale Tirrenica.

Il fabbricato, con forma regolare, è costituito da due corpi giuntati; il primo è stato realizzato all'inizio degli anni '80 del secolo scorso avente dimensioni in pianta pari a mt. 44,50 x 11,82 ed altezza minima interna pari a mt. 4,50 e il secondo è stato realizzato all'inizio degli anni '90 del secolo scorso avente dimensioni in pianta pari a mt. 66,67 x 11,25 ed altezza minima interna pari a mt. 5,80.

L'immobile è destinato ad opificio per la produzione di materassi a molle; nella parte realizzata per prima sono allocati la zona di deposito e la zona di lavorazione.

Tribunale di Potenza Conc. Prev. n. 03/02 Relazione tecnica di stima degli immobili

## OBILI

componentistica, gli spogliatoi ed i servizi igienici; in quella realizzata successivamente sono allocati la produzione, la zona di carico delle merci e gli uffici.

La parte dell'immobile destinata a deposito ha struttura in conglomerato cementizio armato gettato in opera, con copertura ad unica falda spiovente impermeabilizzata con lamiera grecata e tompagnature in muratura intonacata e tinteggiata; il pavimento è del tipo in marmette, le pareti sono in parte piastrellate ed in parte tinteggiate, gli infissi sono in metallo.

La parte dell'immobile destinato a produzione ha struttura in conglomerato cementizio armato gettata in opera per le fondazioni e parte dell'elevazione; l'impalcato di copertura è costituito da elementi in conglomerato cementizio armato precompresso, ad unica falda spiovente impermeabilizzata con guaina bituminosa e tompagnature in muratura intonacata e tinteggiata; il pavimento è del tipo industriale in battuto di cemento con finitura superficiale a spolvero di cemento e quarzo, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in metallo.

La zona destinata ad uffici è rifinita a civile con tramezzi in cartongesso tinteggiato, controsoffitto in fibra minerale ispezionabile, infissi interni in legno tamburato ed esterni in metallo, il pavimento è del tipo in laminato "finto parquet"; nei servizi igienici il pavimento è in gres ed il rivestimento è in ceramica.

L'intero immobile è dotato di impianto elettrico idrico e di scarico; la parte destinata a produzione e deposito è dotata anche di impianto di aria compressa.

L'area esterna di pertinenza è completamente recintata; la recinzione è costituita su tre lati da muro in blocchetti cementizi e rete metallica romboidale e paletti in acciaio zincato montati in testa al muro.

Sul lato dove è posizionato l'accesso al lotto, essa è costituita da muretto in blocchetti cementizi avente altezza pari a cm. 70 e da inferriata metallica montata in testa al muro avente altezza pari a cm. 120.

L'accesso al lotto avviene a mezzo di cancello metallico motorizzato avente larghezza pari a mt. 4,00.

L'area di pertinenza è completamente pavimentata con conglomerato bituminoso; intorno al corpo di fabbrica è stato realizzato un marciapiede avente larghezza pari a mt. 1,00 pavimentato con pietrini di cemento.

L'illuminazione esterna è assicurata da faretti e da lampade al neon a temperatura stagna montate sui prospetti e sulla copertura del capannone.

Le acque piovane della copertura tramite gronde e pluviali in lamiera vengono smaltite direttamente sul piazzale asfaltato.

Sul lato OVEST del capannone (vedi fotografia n. 8) la ditta conduttrice ha montato una tettoia rimovibile per razionalizzare la zona produttiva.

Il fabbricato in oggetto e la sua area di pertinenza sono in buono stato di conservazione e manutenzione.

Per il calcolo della superficie, data la modesta presenza di tramezzature dovute alla destinazione d'uso di tipo industriale, non si distingue tra superficie lorda e netta, perchè esse sono praticamente coincidenti; si riporta di seguito il calcolo della **superficie lorda o commerciale**:

**- Calcolo delle superfici commerciali:**

- Capannone originario: mt. 44,50x11,82=	mq.	530
- Ampliamento: mt. 66,67x11,25=	mq.	750
	<b>Totale: mq.</b>	<b>1.280</b>

L'area **reale** di pertinenza del capannone così come rilevata in sede di sopralluogo non coincide con l'area di pertinenza catastale.

Infatti secondo quanto si desume dagli atti catastali la particella 937 che comprende il fabbricato, misura mq. 4.170 ed è su due fronti, per una larghezza pari a mt. 6,00 circa ciascuno, confinante con la strada consortile (Via Chiarella - Via G. Fortunato).

Invece (vedi allegato n. 2.1) la situazione **reale** è differente; infatti la recinzione del lotto è distante mt. 13,90 dal prospetto del capannone ed individua un'area che misura, compresa l'area di sedime dell'immobile, circa mq. 3.170, mentre la porzione di particella 937 esterna alla recinzione non è nella disponibilità della ditta Concordataria.

Nell'allegato n. 2.1 è riportata sia la planimetria del lotto secondo gli

catastali, sia quella **reale rilevata in sede di sopralluogo**.

In quest'ultima planimetria con colore azzurro è indicata la porzione di particella 937, che, per mq. 496,96 circa, costituisce pertinenza della part. 1728; mentre con tratteggio obliquo è indicata la porzione della medesima particella in comune tra la particella 1728 ed il lotto di proprietà della ditta Concordataria, che misura mq. 491,21 circa.

La parte tratteggiata costituisce sia l'accesso al capannone della ditta concordataria sia l'accesso ad alcune unità immobiliari appartenenti all'edificio che insiste sulla particella 1728.

Pertanto è necessario, ad avviso dello scrivente, procedere ad una frazionamento catastale che:

1. attribuisca un numero di particella alla parte indicata con colore azzurro, in modo da individuarne consistenza, categoria, classe e rendita;
2. riduca la superficie della attuale particella 937, che identifica il lotto con entrostante fabbricato, in modo da renderla corrispondente a quella realmente nella disponibilità della ditta Concordataria;
3. infine definisca, con **ulteriore** numero di particella, la parte tratteggiata, in modo da individuarne consistenza, categoria, classe e rendita, che è gravata di servitù di passaggio a favore della particella 1728. L'area di pertinenza del capannone reale così come rilevata in sede di sopralluogo non coincide con l'area di pertinenza catastale; infatti la particella 937 del foglio 24, compreso il fabbricato, misura mq. 4.170 ed è su due fronti, per una larghezza pari a ml. 6,00 ciascuno, confinante con la strada consortile (Via S. Chiarella – Via G. Fortunato).

#### **Immobile ubicato nel Comune di Battipaglia (SA)**

L'immobile in oggetto è censito al N.C.E.U del Comune di Battipaglia (SA) al fg. 5 part. 852 sub 4 e sub 105.

Esso fa parte di un edificio destinato prevalentemente a civile abitazione ed è ubicato in zona residenziale dell'abitato di Battipaglia.

L'edificio è costituito da cinque piani fuori terra oltre copertura piana e da un interrato; esso è ben rifinito e, nel complesso, versa in discreto stato di

manutenzione e conservazione. L'immobile di proprietà della ditta Conco-  
Concordataria è ubicato in parte al piano terra (sub 4) ed in parte al piano  
interrato (sub 105) ed è destinato ad attività commerciale.

La parte al piano terra (sub 4) affaccia sia sulla Via Barassi che sulla  
Sabatini, lungo la quale è ubicato l'ingresso; la parte al piano interrato  
ingresso dalla base della rampa carrabile, che consente anche l'accesso  
autorimesse.

In sede di sopralluogo è stato possibile ispezionare il solo piano terra; in  
gli emissari della ditta conduttrice, che ancora non ha intrapreso la pro-  
attività, non sono riusciti a rimuovere il lucchetto sul serramento metallico  
accesso.

Il piano terra è attrezzato per l'esercizio di un supermercato destinato  
alimentari; gli arredi e le attrezzature presenti nel locale sono di proprietà  
ditta conduttrice, con la sola del montacarichi.

Il piano terra è completamente libero da tramezzi con la sola margi-  
eccezione della zona occupata dalle celle frigo (vedi lettera B sulla p  
compiegata all'allegato 2.2) ed ha una forma ad "L" ed altezza interna pari  
3,30.

Il locale è rifinito a civile e versa in discreto stato di manutenzione  
conservazione; il pavimento è in gres porcellanato; il controsoffitto è in d  
metalliche; le rompagnature esterne in laterizio con camera d'aria  
intonacate e tinteggiate; il locale è dotato di impianto elettrico e di riscaldar  
- raffrescamento ed è collegato all'impianto condominiale di scarico  
approvvigionamento di acqua sanitaria; gli infissi sono in parte in acciaio  
parte in alluminio.

Il locale al piano interrato ha una forma regolare e, come già detto, non è  
ispezionato, in quanto gli emissari della ditta conduttrice, non essendo a  
aperta al pubblico l'attività commerciale, non sono riusciti a sblocc  
lucchetto di ingresso.

Dalla planimetria catastale richiesta dal sottoscritto in copia conforme  
telematica all'Ufficio del Territorio di Salerno, si desume che esse

dimensioni lorde pari a mt. 24,40 x 22,50 ed altezza interna pari a mt. 4,20.

Gli infissi, compresa la serranda avvolgibile di accesso, sono metallici; esso è collegato al piano terra per mezzo del montacarichi.

Per il calcolo della superficie, data la modesta presenza di tramezzature dovuta alla destinazione d'uso di tipo commerciale, non si distingue tra superficie lorda e netta, perchè esse sono praticamente coincidenti; si riporta di seguito il calcolo della **superficie lorda**:

**- Calcolo delle superfici lorde al piano terra (sub 4):**

mt. 8,55x29,00=	mq.	247,95
celle frigo: mt. 3,30x8,10=	mq.	26,73
mt. 8,55x6,65=	mq.	56,86
mt. 12,90x12,40=	mq.	<u>159,96</u>
	<b>Totale:</b>	<b>mq. 491,50</b>

**- Calcolo delle superfici lorde al piano interrato (sub 105):**

mt. 24,40x22,50=	mq.	<b>549,00</b>
------------------	-----	---------------

La superficie **commerciale** dell'intero compendio si ottiene sommando quelle lorde che si riferiscono ai due piani:

- Piano terra (sub 4):	mq.	491,50
- Piano interrato (Sub 105) :	mq.	<u>549,00</u>
	<b>Totale:</b>	<b>mq. 1.040,50</b>

Le planimetrie e le piante che si riferiscono ai due immobili, quello sito in comune di Eboli e quello sito in comune di Battipaglia, sono compiegate agli allegati n. 2.1 e n. 2.2; le fotografie costituiscono l'allegato 2.3.

## PARAGRAFO TERZO

### QUESITO n. 3 – VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

3) Verifichi lo stato di possesso degli immobili e indichi se gli stessi sono occupati da terzi, il titolo (contratto di locazione, di affitto, di comodato, ecc.) che legittima l'occupazione (possesso o detenzione) e la consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente o anche successiva al decreto di ammissione a concordato preventivo;

Ovviamente la verifica richiesta nel quesito sarà condotta separatamente per i singoli beni immobili:

#### Immobile ubicato nel Comune di Eboli (SA)

Il fabbricato, censito al N.C.E.U. del comune di Eboli (SA) al Foglio 24 part. 937 (vedi allegato 1.1 ed allegato 1.3), è ubicato nella zona destinata a insediamenti produttivi del Comune di Eboli (vedi allegato n. 1.4).

Al momento del sopralluogo, svoltosi nei giorni 30/01/2013 e 01/03/2013, l'immobile censito era occupato dalla società [REDACTED] con sede in Battipaglia Località Buccoli, che produce materassi a molle, in virtù del contratto di locazione commerciale stipulato con la ditta concordataria in data 31/10/1998, registrato ad Eboli al n. 5406 (vedi allegato 3.1), contratto che stabilisce un canone annuo di locazione pari a £. 18.000.000, cioè € 9.296,22.

#### Immobile ubicato nel Comune di Battipaglia (SA)

L'immobile in oggetto è censito al N.C.E.U. del Comune di Battipaglia (SA) al fog. 5 part. 852 sub 4 e sub 105 (vedi allegato 1.2 ed allegato 1.3), è ubicato in zona residenziale del Comune di Battipaglia tra le Vie Barassi e Sabatini.

Al momento del sopralluogo, svoltosi nei giorni 30/01/2013 e 08/02/2013, l'immobile censito era occupato dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] (NA) [REDACTED] che deve riprendere l'attività di commercio di generi alimentari e non alimentari, in virtù del contratto di locazione commerciale stipulato dalla [REDACTED] con sede in [REDACTED] con la ditta concordataria in data 01/12/1998, (vedi allegato 3.1), contratto che stabilisce un canone mensile di locazione pari a £. 6.500.000, cioè € 3.356,97.

La [redacted] è subentrata nel contratto di locazione alla [redacted] in liquidazione in virtù dell'atto di cessione di ramo d'azienda stipulato dal notaio [redacted] Salerno in data 26/01/2012 rep. 17.392 Racc. 3.832.

Sia la proprietà che i contratti di affitto sono in capo a persone giuridiche; pertanto si omette l'indicazione della consistenza del nucleo familiare del concordatario o dell'occupante.

**ESSO DEGLI**

il titolo (contratto  
) e la consistenza de  
ti registrati in dat

atamente per

oglio 24 part  
destinata agli

e 01/03/2013.

**n Battipaglia**

l contratto di

a 31/10/1998,

stabilisce un

aglia (SA) al

ubicato zona

08/02/2013,

sede in San

: riprendere

i virtù del

on sede in

998, (vedi

e pari a £.

bili pag. 14

## PARAGRAFO QUARTO

### QUESITO n. 4 - FORMALITA', VINCOLI O PESI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

4) *Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attività edificatoria dello stesso, i vincoli di carattere artistico, storico, archeologico, etnografico, ecc., ai sensi della vigente normativa di cui agli artt. 1 e 3 della legge n. 1089/39 e della vigente normativa di cui al Testo Unico approvato con D. Lgs. n. 490/99, i vincoli culturali e paesaggistici di cui all'art. 2 D. Lgs. n. 42/2004 e i vincoli simili (alberghieri, idrogeologici, ecc.); ovvero altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*

*nonché verifichi l'esistenza sui beni acquisiti alla massa attiva di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o di usi civici, di censo o livello, evidenziando se vi è stata affrancazione da tali pesi e gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto e se il diritto sul bene immobile del fallito sia di proprietà o di natura concessoria in virtù degli istituti sopra richiamati;*

*altresi, verifichi se i beni immobili acquisiti alla massa attiva ricadono su suolo demaniale o appartengono al patrimonio indisponibile di un ente pubblico ex art. 826 cod. civ., precisando se vi è stato provvedimento di declassamento o se è in corso la pratica per lo stesso ed acquisendo presso l'ente territoriale competente la certificazione attestante la demanialità o l'appartenenza al patrimonio indisponibile;*

Per quanto è stato possibile appurare non esistono vincoli di carattere artistico, storico, né esistono vincoli paesaggistico ed idrogeologico.

Non esistono atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura, né usi civici o livelli.

Non sono, inoltre, emerse difformità urbanistiche o edilizie.

In merito all'immobile sito in Eboli (SA) e censito al N.C.E.U. al Fg. 24 part. 937, si deve evidenziare che sull'area di pertinenza del capannone servitù di passaggio a favore della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il 08/10/1938, costituita con atto pubblico rogato dal Notaio [REDACTED] in data 21/11/1991 rep. 27468 e trascritto il 16/12/1991 al n. 31291/25472.

## PARAGRAFO QUINTO

### QUESITO n. 5 - ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O PESI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

5) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Per quanto riguarda la trascrizione di pignoramenti o ipoteche si rimanda alla relazione notarile del Notaio [REDACTED]

Si sottolinea che sui beni offerti dalla ditta Concordataria ed identificati nei paragrafi precedenti è stato trascritto il Decreto di Ammissione a Concordato Preventivo.

Per quanto riguarda l'immobile sito in **Comune di Eboli (SA)** e censito in catasti al Fg. 24 particella 937, si deve evidenziare quanto di seguito riportato.

L'area **reale** di pertinenza del capannone così come rilevata in sede di sopralluogo non coincide con l'area di pertinenza catastale.

Infatti secondo quanto si desume dagli atti catastali la particella 937 citata, compreso il fabbricato, misura mq. 4.170 ed è su due fronti, per una larghezza pari a ml. 6,00 circa ciascuno, confinante con la strada consortile (Via S. Chiarella - Via G. Fortunato).

Invece (vedi allegato n. 2.1) la situazione reale è differente; infatti la recinzione del lotto è distante ml. 13,90 dal prospetto del capannone ed individua un lotto che misura, compresa l'area di sedime dell'immobile, circa mq. 3.170, mentre la porzione di particella 937 esterna alla recinzione non è nella disponibilità piena della ditta Concordataria.

Nell'allegato n. 2.1 è riportata sia la planimetria del lotto secondo gli atti catastali, sia quella **reale rilevata in sede di sopralluogo**.

In quest'ultima planimetria con colore azzurro è indicata la porzione di particella 937, che, per mq. 496,96 circa, costituisce pertinenza della part. 1728; mentre con tratteggio obliquo è indicata la porzione della medesima particella in comune tra la particella 1728 ed il lotto di proprietà della ditta Concordataria, che misura mq. 491,21 circa.

La parte tratteggiata costituisce sia l'accesso al capannone della concordataria sia l'accesso ad alcune unità immobiliari appartenenti all'edificio che insiste sulla particella 1728.

Pertanto è necessario, ad avviso dello scrivente, procedere ad una frazionamento catastale che:

1. attribuisca un numero di particella alla parte indicata con colore arancione nell'allegato 2.1, in modo da individuare consistenza, categoria, classe e rendita;
2. riduca la superficie della attuale particella 937, che identifica il lotto retrostante fabbricato, in modo da renderla corrispondente a quella realmente nella disponibilità della ditta Concordataria;
3. infine definisca, con ulteriore numero di particella, la parte tratteggiata nell'allegato n. 2.1, che è gravata da servitù di passaggio a favore della particella 1728, in modo da individuare consistenza, categoria, classe e rendita.

**La redazione di tale frazionamento catastale è fondamentale per l'individuazione dei lotti da porre in vendita.**

In merito alle spese condominiali, non è stato possibile, per l'immobile in Battipaglia (SA), risalire alle generalità dell'Amministratore; pertanto esse non sono state quantificate.

## PARAGRAFO SESTO

### QUESITO n. 6 – VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

6) *Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili e l'agibilità degli stessi, acquisendo la dichiarazione di agibilità per i fabbricati; nonché indichi la destinazione urbanistica per i terreni, acquisendo il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del T.U. approvato con Dpr. 6 giugno 2001, n. 380; nel caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa edilizia ed urbanistica, descriva in maniera dettagliata (anche mediante riproduzione grafica) la tipologia degli abusi riscontrati e verifichi se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dell'art. 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (e successive modifiche: legge 23 dicembre 1994, n. 724, art. 39; legge 23 dicembre 1996, n. 662, art. 2) e dell'art. 46, comma V, Dpr. 6 giugno 2001, n. 380, verificando se è stata presentata la relativa domanda di condono edilizio e lo stato del relativo procedimento amministrativo, nonché indicando i costi da sostenere (anche in via approssimativa) per la sanatoria degli abusi riscontrati, con detrazione di tali costi dal valore di stima;*

Ovviamente la verifica richiesta nel quesito sarà condotta separatamente per i singoli beni immobili:

#### Immobilie ubicate nel Comune di Eboli (SA)

Il fabbricato, censito al N.C.E.U. del comune di Eboli (SA) al Foglio 24 part. 937 (vedi allegato 1.1 ed allegato 1.3), è ubicato nella zona destinata agli insediamenti produttivi del Comune di Eboli (vedi allegato n. 1.4).

Il fabbricato offerto dalla ditta concordataria è stato realizzato in virtù di due concessioni edilizie in epoca successiva al 1967, documenti che di seguito si elencano e che costituiscono l'allegato 6.2:

- Concessione Edilizia prot. 10969 del 02/02/1989 rilasciata alla società [REDACTED] snc con C.F. e P.I. [REDACTED], relativa al capannone originario;
- Concessione Edilizia prot. 3852/89 del 06/02/1990 intestata alla sig.ra [REDACTED] C.F. [REDACTED], relativa alla realizzazione dell'ampliamento al capannone.

Il sottoscritto in data 01/03/2013, a seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Eboli (SA), la cui documentazione costituisce l'allegato 6.1, ha preso visione degli elaborati allegati alle due concessioni sopracitate ed ha constatato che il realizzato è conforme alle concessioni rilasciate.

Si deve notare che con la concessione del 06/02/1990 è stata autorizzata anche l'esecuzione del fabbricato che costituisce l'attuale particella 1728, limitrofa a quella offerta dalla ditta Concordataria.

**Immobile ubicato nel Comune di Battipaglia (SA)**

L'immobile in oggetto è censito al N.C.E.U del Comune di Battipaglia (SA) fig. 5 part. 852 sub 4 e sub 105 (vedi allegato 1.2 ed allegato 1.3), è ubicato zona residenziale del Comune di Battipaglia tra le Vie Barassi e Sabatini.

Il sottoscritto non ha ritenuto di eseguire accertamenti presso il Comune di Battipaglia (SA), in quanto alla relazione notarile già citata nei paragrafi precedenti è, tra l'altro, allegata la sentenza n. 2090/94 emessa dal Tribunale di Salerno - Terza Sezione Civile - nel contenzioso che ha visto opposti la ditta Concordataria e la [REDACTED], dalla quale la ditta concordataria aveva acquistato gli immobili sopracitati.

Tale sentenza, sulla base della CTU espletata in corso di causa, evidenzia che il fabbricato di cui fanno parte i due subalterni di proprietà della ditta Concordataria sono stati eseguiti in virtù delle seguenti concessioni:

- Concessioni Edilizie n. 14435/15819 e 14434/15820 del 23/01/1984 e successive varianti n. 25636 del 07/01/1987 e n. 11107 del 21/01/1987;
- Concessione Edilizia in variante del 17/07/1992 n. 11062 con la quale si concedeva di dividere i locali al piano interrato, da cui sono derivate anche le due unità immobiliari acquistate dalla ditta Concordataria;
- Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 art. 13 per la particella 5820/95 n. 96/96 4/g del 24/05/1996, con la quale sono state sanate la tettoia esterna a sbalzo, il montacarichi che collega le due unità immobiliari in oggetto ed alcune trascurabili variazioni prospettiche.

## PARAGRAFO SETTIMO

### QUESITO n. 7 – STIMA DEGLI IMMOBILI OVVERO DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI ACQUISITI ALLA MASSA ATTIVA

7) *Determini il valore degli immobili ovvero dei diritti reali immobiliari acquisiti alla massa attiva, al fine di fissare il prezzo base di vendita, anche se relativi a beni realizzati abusivamente, specificando compiutamente i criteri di stima adottati e le fonti delle informazioni utilizzate sia per la stima (pubblicazioni di agenzie immobiliari, OVI, borsini immobiliari, atti di compravendita per immobili similari, ecc.) sia per il calcolo delle superfici (certificazioni catastali, ecc.);*

*formi lotti separati, qualora tale soluzione sia idonea sotto il profilo tecnico ovvero sia utile per conseguire occasioni di vendita più rapide e/o vantaggiose oppure una migliore individuazione dei beni, individuando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto.*

La stima degli immobili in oggetto può essere eseguita col metodo sintetico – comparativo, che ottiene il valore di mercato di un bene in condizioni di ordinarietà confrontando il prezzo pagato per beni simili a quello oggetto di stima o applicando il prezzo medio di mercato per immobili similari desunto da indagini di mercato o da listini accreditati (per es. O.M.I.).

Tali valori devono poi essere rapportati al bene oggetto di stima, considerando essenzialmente le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene stesso e la sua appetibilità.

Le condizioni a contorno, essenziali nella decisione di procedere all'acquisto di un immobile destinato a ad attività produttiva o ad attività commerciale, ma non suscettibile di essere trasformato in attività diversa da quella originaria, sono essenzialmente:

- Servizi presenti nell'area;
- Facilità di accesso;
- Infrastrutture di collegamento;
- Possibilità di ampliamento;
- Costo dei servizi offerti dal gestore dell'area di insediamento;
- Possibilità di accedere a finanziamenti agevolati o a fondo perduto.

Nel caso in oggetto si tratta di beni ubicati nei comuni di Eboli e di Battipaglia in provincia di Salerno; pertanto si procederà alla formazione di **tre lotti**:

- **Lotto n. 1:** Capannone ad uso produttivo ed area di pertinenza ubicati nel Comune di **Eboli (SA)** costituenti il complesso "**Produzione**" in N.C.E.U.

Tribunale di Potenza Conc. Prev. n. 03/02 Relazione tecnica di stima degli immobili pag. 21

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

al Fg. 24 particella 937 (parte) per complessivi mq. 3.170 circa compresi  
area di sedime del fabbricato;

- **Lotto n. 2:** Area di pertinenza ubicata nel Comune di Eboli (SA) a servizio esclusivo della part. 1728 del fg. 24 ed individuata in N.C.T. al Fg. 24 particella 937 (parte) per complessivi mq. 500 circa;
- **Lotto n. 3:** Unità immobiliari urbane ad uso commerciale ubicate nel Comune di Battipaglia (SA) costituenti il complesso "Supermercato" N.C.E.U. al Fg. 5 particella 852 sub 4 e sub 105.

Preliminarmente per i lotti n. 1 e n. 2 in Comune di Eboli (SA) è necessario ribadire che, ad avviso dello scrivente, prima della vendita si deve procedere a una frazionamento catastale che:

1. attribuisca un numero di particella alla parte indicata con colore azzurro nell'allegato 2.1, in modo da individuarne consistenza, categoria, classe e rendita;
2. riduca la superficie della attuale particella 937, che identifica il lotto attualmente entrostante fabbricato, in modo da renderla corrispondente a quella realmente nella disponibilità della ditta Concordataria;
3. infine definisca, con ulteriore numero di particella, la parte trattata nell'allegato n. 2.1, che è gravata da servitù di passaggio a favore della particella 1728, in modo da individuarne consistenza, categoria, classe e rendita.

**La redazione di tale frazionamento catastale è fondamentale per l'esatta individuazione dei lotti da porre in vendita.**

**Lotto n. 1: "Produzione":**

Il lotto in oggetto è formato dal fabbricato destinato alla produzione di materassi a molle, censito al Fg. 24 particella 937 del comune di Eboli (SA) e dall'area di pertinenza.

L'area di pertinenza a disposizione dell'attività non ha superficie definita univocamente, in quanto lo stato di fatto è differente da quello catastale; pertanto la sua estensione è diversa da quella catastale, ma misurata complessivamente circa **mq. 1.900,00**, derivante dalla differenza tra

superficie dell'intero lotto, quella lorda del fabbricato e quella delle due zone esterne alla recinzione ed indicate nell'allegato 2.1 con colore azzurro e con tratteggio obliquo; il fabbricato ha una superficie coperta pari a **mq. 1.280,48** (vedi pianta dell'allegato 2.1).

Il complesso industriale è ubicato in una zona favorevole per le attività di tipo industriale e connesse, in quanto l'area PIP del comune di Eboli ospita ormai da tempo molte attività di questo tipo ed in quanto essa è ben servita sia dalla viabilità nazionale a scorrimento veloce che dalla ferrovia nazionale Tirrenica e può quindi contare su un consistente bacino di utenti.

Per la stima del bene con il metodo sintetico-comparativo non è possibile assumere quale termine di paragone il valore esposto in atti di compra-vendita, che spesso non rispecchiano il reale valore della transazione; inoltre si deve tener conto che il mercato attualmente per la particolare congiuntura economica non è particolarmente dinamico.

Per la stima dell'**opificio destinato alla produzione** il sottoscritto ritiene di dover considerare il valore unitario relativo alle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio Regionale per il Comune di EBOLI (SA), relativo alla zona DI definita "periferica" che comprende l'area PIP comunale, con riferimento alle attività produttive.

Pertanto per la zona sopracitata si considera il listino dell'OMI che indica i seguenti valori unitari per i "capannoni industriali":

- Capannoni: min. €/mq 445,00; max €/mq. 580,00, con media pari a €/mq. 512,50;

Nel caso in oggetto si può considerare quale valore di partenza a nuovo dei capannoni industriali pari a €/mq. **1.000,00**; successivamente per ottenere il valore unitario del bene oggetto di stima, si applicano alcuni coefficienti di deprezzamento.

L'Allegato 7.1 contiene i listini dell'OMI da cui sono stati desunti i valori unitari medi di mercato sopra riportati.

Il complesso costituito dal fabbricato sopra descritto versa in buone condizioni

di manutenzione e conservazione generali; anche perchè l'attività attualmente operativa e quindi il capannone è utilizzato.

Inoltre il complesso è regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio.

Il fabbricato in oggetto non è in effetti a "destinazione rigida", ma in ogni caso il cambiamento del tipo di produzione è possibile con radicali interventi non solo sugli impianti di produzione, ma anche su quelli a corredo, anche se esso deve essere sempre destinato a produzione di manufatti che non abbisognano, per la movimentazione dei componenti e del prodotto finito, dei carri-ponte e che necessitano, per esigenze produttive, dell'installazione di macchine operatrici particolarmente ingombranti.

Si tratta comunque di fabbricato la cui costruzione è stata eseguita in due fasi che quindi ha un'età variabile tra i venti ed i trenta anni.

Pertanto il potenziale acquirente deve eseguire alcuni lavori di ristrutturazione di adeguamento funzionale, nel caso ritenga di dover cambiare destinazione d'uso, o lavori di manutenzione ordinaria nel caso ritenga di mantenere l'attuale produzione.

Si devono quindi applicare al valore unitario assunto come riferimento di stima le seguenti coefficienti di riduzione:

- Coefficiente di vetustà: 25%;
- Coefficiente riduttivo per eventuale trasformazione: 15%.

di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del fabbricato scaturisce dal seguente conteggio:

$$\text{- €/mq. } 1.000,00 \times (1-0,25-0,15) = (\text{in C.T.}) \quad \text{€/mq. } 600,00$$

Si deve evidenziare che tale valore è praticamente coincidente con quello indicato dall'O.M.I. per i capannoni industriali in condizioni normali.

La superficie commerciale calcolata nella risposta n. 2 come somma della superficie lorda che considera la superficie al lordo delle strutture portanti, delle compagnature perimetrali e delle tramezzature interne è pari a mq. 1.240,48

Quindi il valore di mercato del fabbricato è pari a :

$$\text{- mq. } 1.280,48 \times \text{€/mq } 600,00 = (\text{in C.T.}) \quad \text{€ } 744.288$$

Per la stima della corte di pertinenza si fa riferimento alla differenza tra la superficie del fabbricato e l'area di pertinenza.

superficie dell'intera particella 937, quella lorda del fabbricato e quelle delle due parti indicate con colore azzurro e con tratteggio obliquo nella planimetria dell'allegato 2.1, in quanto lo stato di fatto non coincide con quello catastale.

Infatti la parte colorata in azzurro in effetti costituisce pertinenza esclusiva della particella 1728; la parte indicata con tratteggio obliquo costituisce una zona di passaggio comune al capannone in capo alla ditta Concordataria ed alla particella 1728 e non contribuisce, quindi, al valore del complesso da cedere.

Si riporta di seguito il calcolo della superficie dell'area di pertinenza, con l'avvertenza che le superfici reali saranno note solo a frazionamento catastale avvenuto, anche se esse avranno variazioni minime:

- Fg. 24 part. 937:	mq.	4.170
- A detrarre parte colorata in azzurro in C.T.:	mq.	497
- A detrarre parte a tratteggio obliquo in C.T.:	mq.	491
- A detrarre area del fabbricato al lordo in C.T.:	mq.	<u>1.280</u>
Totale in C.T.:		<b>mq. 1.900.</b>

In generale le aree di pertinenza di fabbricati ad uso industriale trasformate, ma ormai prive della cubatura, hanno un valore per mq. di area variabile tra 6% e 8%.

Nel caso in oggetto, il sottoscritto ritiene che si possa prendere quale riferimento per la stima il valore, in C.T., pari al 7% dell'importo unitario indicato per il calcolo del valore venale del capannone, come si evince dal seguente conteggio:

- €/mq. 580,00 x 7% = (in C.T.) €/mq 40,00.

Quindi il valore di mercato dell'area di pertinenza urbanizzata, è pari a :

- mq. 1.900,00 x €/mq 40,00 = (in C.T.) € 76.000,00.

Il valore di mercato del lotto n. 1 "Produzione" ricavato con il metodo sintetico-comparativo è:

- Fabbricato: € 744.300,00

- Area di pertinenza: € 76.000,00

Totale in C.T.: **€ 820.300,00.**

E' possibile procedere anche alla stima con il metodo analitico, in quanto è disponibile il contratto di affitto stipulato dalla ditta concordataria con la [REDACTED]



Fig. 24, censita al Fig. 24 particella 937 del comune di Eboli (SA).

Essa ha una superficie pari a circa **mq. 500,00**.

Per la determinazione del prezzo unitario valgono le considerazioni esposte al precedente paragrafo; pertanto esso vale **€/mq. 40,00**; mentre il valore del lotto (V.V.) scaturisce dal seguente conteggio:

- V.V. = €/mq. 40,00 x mq. 500,00 = (in C.T.) **€ 20.000,00.**

**Lotto n. 3: "Supermercato":**

Il lotto in oggetto è formato dal fabbricato destinato ad attività commerciale, censito al Fig. 5 particella 852 sub 4 e sub 105 del comune di Battipaglia (SA) con ingressi su Via Barassi e su Via Sabatini.

Tale attività commerciale è costituita da due locali comunicanti a mezzo di montacarichi ubicati l'uno al piano terra e l'altro al piano seminterrato di un fabbricato destinato in prevalenza a civile abitazione; esso è sito in una zona favorevole per le attività di tipo commerciale proprio perchè il quartiere è prevalentemente destinato a residenza.

Per la stima del bene con il metodo sintetico-comparativo non è possibile assumere quale termine di paragone il valore esposto in atti di compra-vendita, che spesso non rispecchiano il reale valore della transazione; inoltre si deve tener conto che il mercato attualmente per la particolare congiuntura economica non è particolarmente dinamico.

Per la stima dell'**immobile destinato ad attività commerciale** il sottoscritto ritiene di dover considerare il valore unitario relativo alle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio Regionale per il Comune di BATTIPAGLIA (SA), relativo alla zona D2 definita "periferica" che comprende la zona in cui è allocato l'immobile in oggetto, con riferimento alle attività commerciali.

Pertanto per la zona sopracitata si considera il listino dell'OMI che indica i seguenti valori unitari per i "negozi":

- Negozi: min. €/mq 1.300,00; max €/mq. 1.850,00, con media pari a €/mq. 1.575,00;

L'Allegato 7.1 contiene i listini dell'OMI da cui sono stati desunti i valori

unitari medi di mercato sopra riportati.

Nel caso in oggetto si può considerare quale valore venale dell'immobile l'importo unitario pari a **€/mq. 1.500,00**, valore in C.T. equivalente alla media dei valori esposti dall'O.M.I.

Tale scelta è giustificata dalle seguenti circostanze:

- 1) buone condizioni di manutenzione e conservazione generali, anche l'attività attualmente non è operativa;
- 2) regolarità urbanistica ed edilizia;
- 3) dimensioni dell'immobile, posto su due piani, per complessivi mq. 1.000,00 circa, adatto ad attività di medie dimensioni (**tipo piccoli supermercati**), particolarmente adatte all'insediamento in zone residenziali non particolarmente servite e congestionate;
- 4) età dell'immobile realizzato circa 20 anni fa.

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come somma della superficie lorda che considera la superficie al lordo delle strutture e delle tompanature perimetrali e delle tramezzature interne è pari a **mq. 1.040,50**.

Quindi il valore di mercato dell'immobile (V.V.) è pari a :

$$- V.V. = \text{mq. } 1.040,50 \times \text{€/mq } 1.500,00 = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{\text{€ } 1.560.750}}$$

E' possibile procedere anche alla stima con il **metodo analitico**, in quanto disponibile il contratto di affitto stipulato dalla ditta concordataria con [REDACTED], alla quale è subentrata la [REDACTED], ed allegato al n. 3.1

Tale contratto è stato stipulato nell'anno 1998 e stabilisce che la ditta affittataria corrisponda alla [REDACTED] un canone annuo in cifra tonda pari a **€/anno 40.280** come si evince dal seguente conteggio:

$$- \text{€}/\text{mese } 6.500.000/1.936,27 \times 12 \text{ mesi} = (\text{in C.T.}) \quad \text{€/anno } 40.280$$

Il medesimo contratto prevede che il canone venga aggiornato anno per anno secondo l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai computato al 75%.

Dal 1998 al 2012 tale indice è pari al 36,2%; pertanto per il calcolo del canone aggiornato si considera l'intero incremento applicato all'importo iniziale, quanto è lecito considerare equivalente la mancata applicazione dell'indice.

annuo all'importo incrementato anno per anno alla riduzione del 25%.

Il calcolo si riporta di seguito:

$$- \text{€}/\text{anno } 40.280,00 \times 1,362 = (\text{in C.T.})$$

**€/anno 54.860,00.**

Per calcolare il valore venale del bene partendo dall'affitto percepito del titolare si devono considerare due fattori:

1) l'indice di capitalizzazione che per le attività di tipo commerciale è pari in media al **3,5%**;

2) la riduzione del canone annuo per tener conto delle spese del proprietario relative ad eventuali periodi di sfitto, a tasse, ammortamenti ecc., che per attività di tipo industriale si considera in media pari al **20%**.

Pertanto il valore venale dell'immobile calcolato con il metodo analitico scaturisce dal seguente conteggio:

$$- \text{Valore venale} = (\text{€}/\text{anno } 54.860 \times 0,80) / 0,035 = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{\text{€ } 1.253.940,00.}}$$

In definitiva il più probabile valore di mercato del bene (V.V.) costituito dall'immobile destinato ad attività commerciale sopra descritta scaturisce dalla media dei due valori calcolati con il metodo **sintetico-comparativo** e con il metodo **analitico**:

$$- \text{V.V.} = (\text{€ } 1.560.750,00 + \text{€ } 1.253.940,00) / 2 = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{\text{€ } 1.407.345,00.}}$$

## PARAGRAFO OTTAVO

### QUESITO n. 8 – FORMAZIONE DEI LOTTI

8) *Predisponga per ciascuno dei lotti formati uno schema riepilogativo, redatto in base al prospetto riportato nel foglio di prescrizioni all'esperto (vademecum), consegnato contestualmente al conferimento dell'incarico, contenente la descrizione finale degli immobili, con l'esatta e sintetica indicazione per ciascuno dei lotti formati del diritto reale (proprietà, usufrutto, ecc.) acquisito all'attivo fallimentare per intera quota, della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione (comune, frazione, via, numero civico, p.zza, interno), dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti, a seguito di eventuali variazioni catastali intervenute anche in pendenza della procedura fallimentare), delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, dello stato di possesso, della conformità o meno agli strumenti edilizi ed urbanistici ed infine del titolo di acquisto (compravendita, donazione, permuta, successione mortis causa, sentenza, ecc.);*

#### LOTTO n. 1 "Produzione"

Piena ed intera proprietà di fabbricato industriale ubicato nel Comune di Eboli (SA), alla C/da Santa Chiarella individuato in N.C.E.U al foglio 24, parti 937 cat. D/8, piano terra, rendita catastale pari ad € 4.364,06, intestato a [REDACTED] con sede in Eboli (SA);

**Confini:** a NORD Via S. Chiarella – Via G. Fortunato; a SUD part. 2996, intestate ad altri; ad OVEST part. 963 e 1063 intestate ad altri; ad EST part. 2070 e 2076, intestate ad altri.

Il lotto, compresa l'area di sedime del capannone, ha superficie catastale pari a **mq. 4170**; la reale consistenza catastale del lotto sarà determinata dal frazionamento catastale necessario prima della vendita.

L'immobile è attualmente nella disponibilità della ditta affittuaria [REDACTED] con sede in Battipaglia Località Buccoli.

L'immobile è conforme agli strumenti urbanistici ed edilizi, in quanto realizza in virtù dei seguenti permessi di costruire:

- Concessione Edilizia prot. 10969 del 02/02/1989, relativa al capannone originario;
- Concessione Edilizia prot. 3852/89 del 06/02/1990, relativa alla realizzazione dell'ampliamento al capannone.

L'immobile è stato acquistato dalla [REDACTED] con atto del Notaio [REDACTED] di Battipaglia (SA) del 21/11/1991 rep. 27468 e trascritto in data 16/12/1991 n. 31290/25471.

Prezzo base euro 687.000,00 (seicentottantasettemila/00).

### **LOTTO n. 2 "Parte area di pertinenza part. 1728"**

Piena ed intera proprietà di parte dell'area di pertinenza della part. 1728, ubicata nel Comune di Eboli (SA), alla C/da Santa Chiarella individuato in N.C.T. al foglio 24, particella 937 consistenza pari a mq. 4.170, intestato a [REDACTED] con sede in Eboli (SA);

**Confini:** a NORD Via S. Chiarella – Via G. Fortunato; a SUD part. 2995 e 2996, intestate ad altri; ad OVEST part. 963 e 1063 intestate ad altri; ad EST part. 2070 e 2076, intestate ad altri.

**La reale consistenza catastale di tale area di pertinenza della part. 1728 sarà determinata dopo il frazionamento catastale necessario prima della vendita.**

L'immobile è attualmente nella disponibilità dei proprietari della particella 1728 del fg. 24 del Comune di Eboli.

L'immobile è stato acquistato dalla [REDACTED] con atto del Notaio [REDACTED] di Battipaglia (SA) del 21/11/1991 rep. 27468 e trascritto in data 16/12/1991 n. 31290/25471.

Prezzo base euro 20.000,00 (ventimilamila/00).

### **LOTTO n. 3 "Supermercato"**

Piena ed intera proprietà di immobile ad uso commerciale ubicato nel Comune di Battipaglia (SA), alle Vie Barassi - Sabatini come di seguito individuate

1) Attività commerciale ubicata nel Comune di Battipaglia (SA) alla Strada Statale 18 (ora Via Barassi) individuata in N.C.E.U al foglio 5, particella 852 sub 105 cat. D/8, piano 1S, rendita catastale pari ad € 3.544,96, intestato a [REDACTED]

**Confini:** a NORD Via Sabatini; a SUD altra proprietà; ad OVEST proprietà; ad EST prospetto del fabbricato e rampa di accesso;

- 2) Attività commerciale ubicata nel Comune di Battipaglia (SA) alla Strada Statale 18 (ora Via Barassi) individuata in N.C.E.U al foglio 5, particella sub 4 categoria C/1, classe 7°, piano terra, consistenza pari a mq. 328, recata catastale pari ad € 3.743,69, intestato a [REDACTED] sas;

**Confini:** a NORD Via Sabatini; a SUD Via Barassi; ad OVEST vano condominiale e prospetto del fabbricato; ad EST vano scala condominiale e prospetto del fabbricato;

L'immobile è attualmente nella disponibilità della ditta affittuaria [REDACTED] con sede in S. Giuseppe Vesuviano Via Ammendola, 187/12.

L'immobile è conforme agli strumenti urbanistici ed edilizi, in quanto realizzato in virtù dei seguenti permessi di costruire:

- Concessioni Edilizie n. 14435/15819 e 14434/15820 del 23/01/1987 e successive varianti n. 25636 del 07/01/1987 e n. 11107 del 21/01/1987;
- Concessione Edilizia in variante del 17/07/1992 n. 11062;
- Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 art. 13; n. 5820/95 n. 96/96 4/g del 24/05/1996.

L'immobile è stato acquistato dalla [REDACTED] con atto pubblico per N. [REDACTED] del 01/12/1995 Rep 42636, trascritto in data 12/12/1995 n. 23649/26120.

**Prezzo base euro 1.407.345,00 (unmilionequattrocentosettemilatrecentoquarantacinque/00).**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Potenza Conc. Prev. n. 03/02 Relazione tecnica di stima degli immobili per

Tribunale di

## PARAGRAFO NONO

### CONCLUSIONI

In conclusione è necessario sinteticamente evidenziare quanto segue:

A) Per i lotti n. 1 e n. 2 in Comune di Eboli (SA) è necessario ribadire che, ad avviso dello scrivente, prima della vendita si deve procedere ad una frazionamento catastale che:

1. attribuisca un numero di particella alla parte indicata con colore azzurro nell'allegato 2.1, in modo da individuarne consistenza, categoria, classe e rendita;
2. riduca la superficie della attuale particella 937, che identifica il lotto con entrostante fabbricato, in modo da renderla corrispondente a quella realmente nella disponibilità della ditta Concordataria;
3. infine definisca, con ulteriore numero di particella, la parte tratteggiata nell'allegato n. 2.1, che è gravata da servitù di passaggio a favore della particella 1728, in modo da individuarne consistenza, categoria, classe e rendita.

**La redazione di tale frazionamento catastale è fondamentale per l'esatta individuazione dei lotti da porre in vendita.**

B) Si riportano di seguito le valutazioni relative ai tre lotti formati:

**LOTTO n. 1 "Produzione"** fabbricato industriale ubicato nel Comune di Eboli (SA), alla C/da Santa Chiarella individuato in N.C.E.U al foglio 24, particella 937 in parte, con valore pari a € 687.000,00 ;

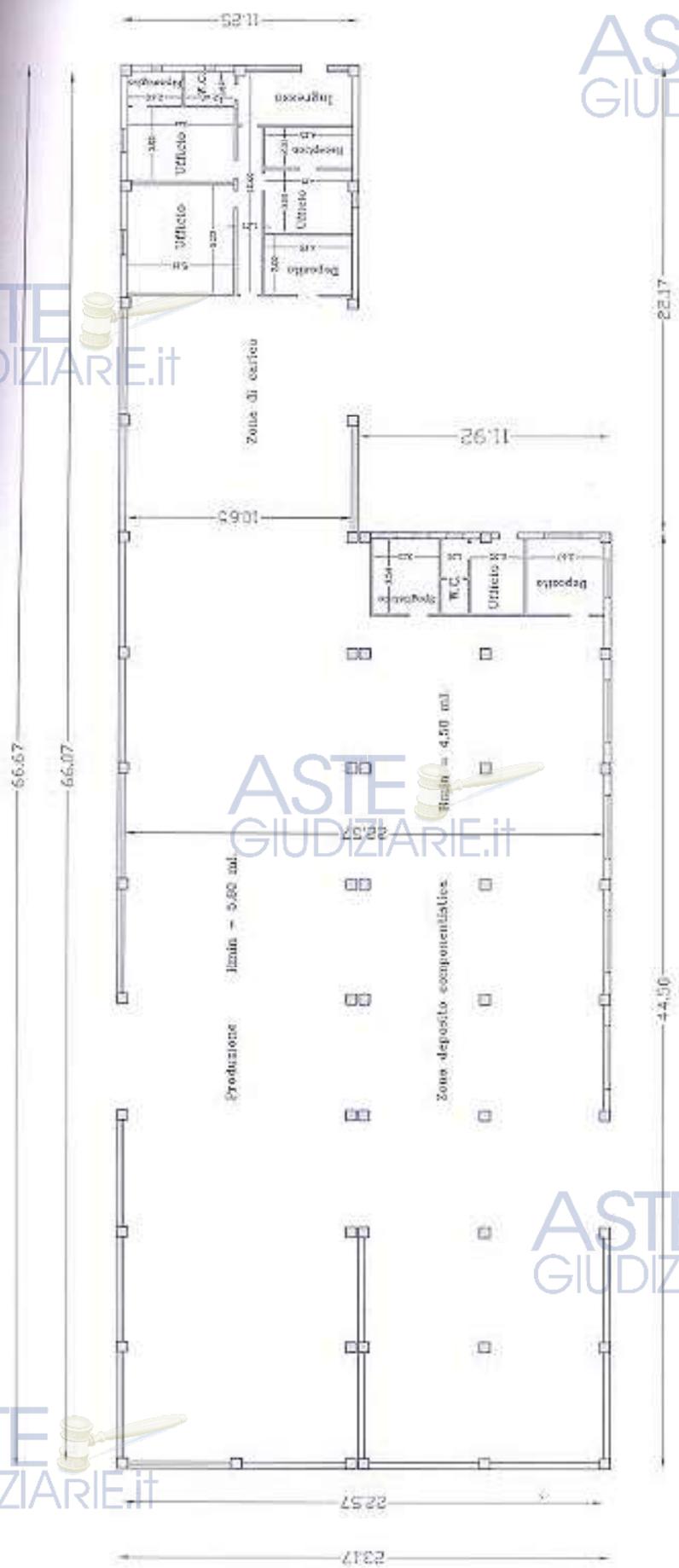
**LOTTO n. 2 "Parte area di pertinenza part. 1728"** ubicata nel Comune di Eboli (SA), alla C/da Santa Chiarella individuato in N.C.E.U al foglio 24, particella 937 in parte, con valore pari a € 20.000,00 ;

**LOTTO n. 3 "Supermercato"** immobile ad uso commerciale ubicato nel Comune di Battipaglia (SA), alle Vie Barassi - Sabatini come di seguito individuate in N.C.E.U al foglio 5, particella 852 sub 105 e sub 4 con valore pari a € 1.407.345,00.





Pianta del capannone Scala a vista Sup. Lorda = mq. 1.280,48

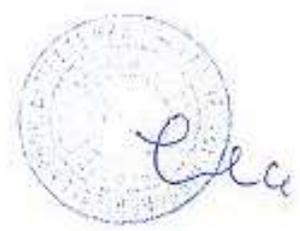


ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT





MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

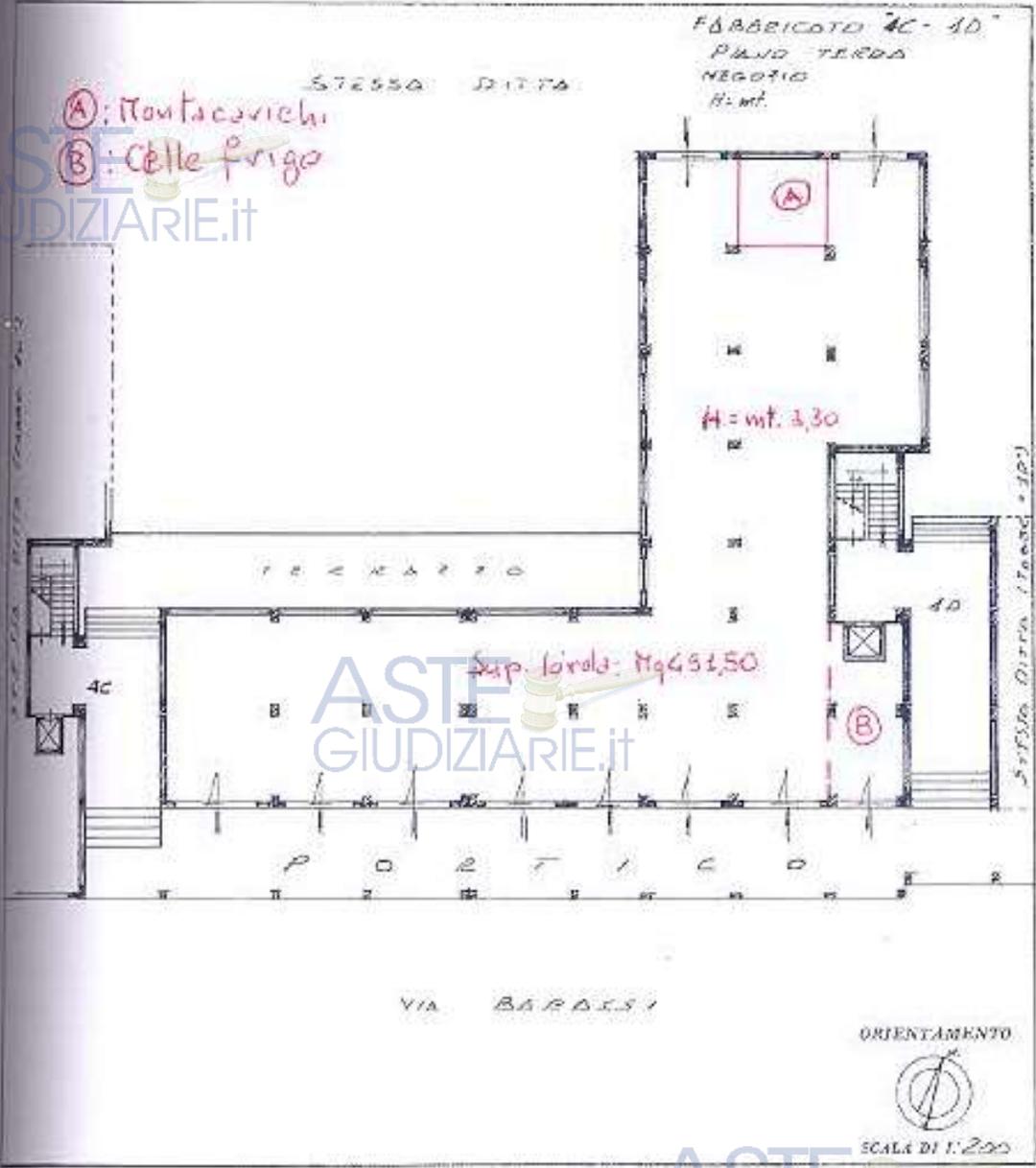
Lire 150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETI-LGGE 11 APRILE 2008, N. 42)

Indirizzo dell'immobile situato nel Comune di BATTIFAGLIA Via BARBESI 48

Allegato alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SALERNO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° 48	foglio 9 part. 852 sub. 4
---------------------	------------------------------

Completato dal [redacted]  
 Iscritto all'Albo dei [redacted]  
 della Provincia di Salerno  
 data: 31/8/88  
 Firma: [redacted]



ASTE GIUDIZIARIE.it





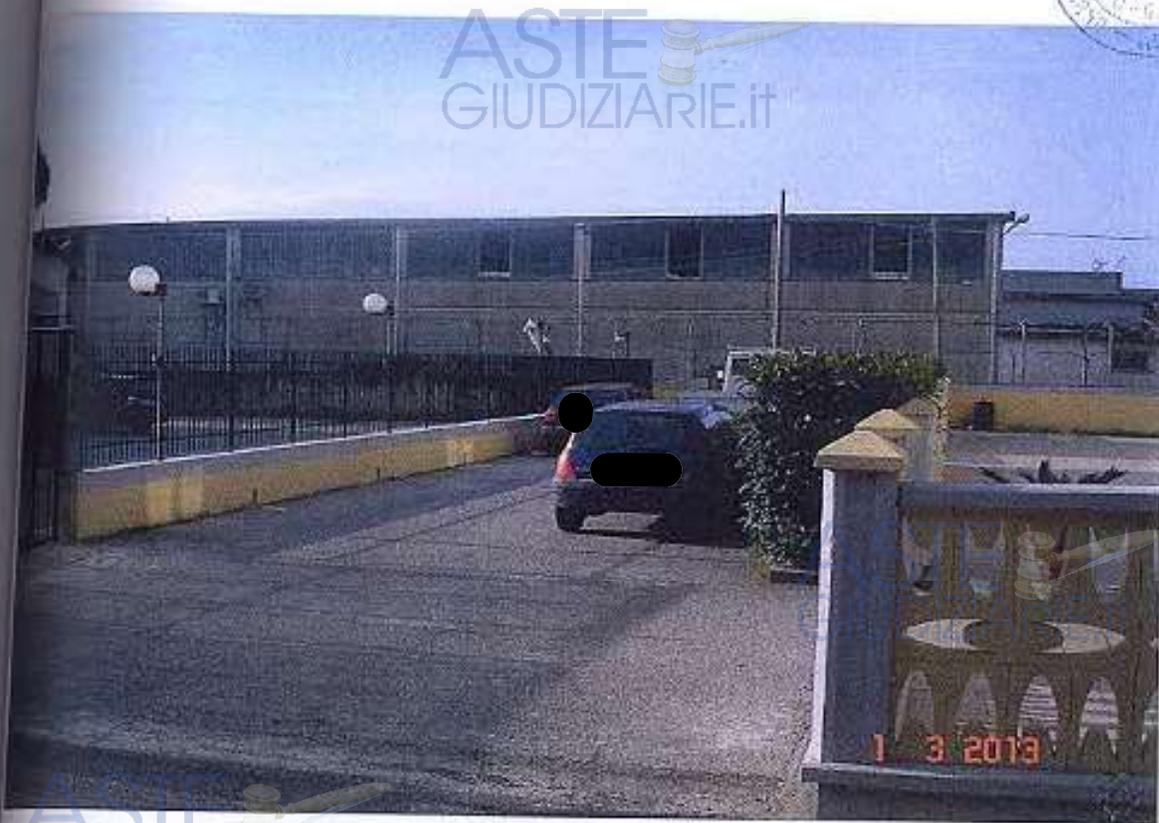
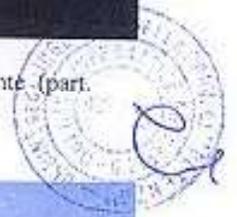
Imm. 21: Immobile di Eboli (SA): Accesso dalla Via S. Chiarella, in comune con fabbricato antistante (part. 1728)



Imm. 22: Immobile di Eboli (SA): Porzione della part. 937 di pertinenza esclusiva del fabbricato antistante



Imm. 03: Immobile di Eboli (SA): Porzione della part. 937 di pertinenza esclusiva del fabbricato antistante (part. 1728)



Imm. 04: Immobile di Eboli (SA): Porzione della part. 937 in comune col fabbricato antistante (part. 1728)



Immagine 66: Ingresso al piazzale dell'immobile di Eboli (SA)



Immagine 66: Piazzale e cancello scorrevole dell'immobile di Eboli (SA)



Foto n. 07: Prospetto Nord con ingresso uffici dell'immobile di Eboli (SA)



Foto n. 08: Prospetto Est dell'immobile di Eboli (SA)



Aut. 09: Prospetto Ovest dell'immobile di Eboli (SA)



Aut. 10: Piazzale e portone scorrevole per "carico - scarico" dell'immobile di Eboli (SA)



foto n. 11: Interno della zona stoccaggio dell'immobile di Eboli (SA)

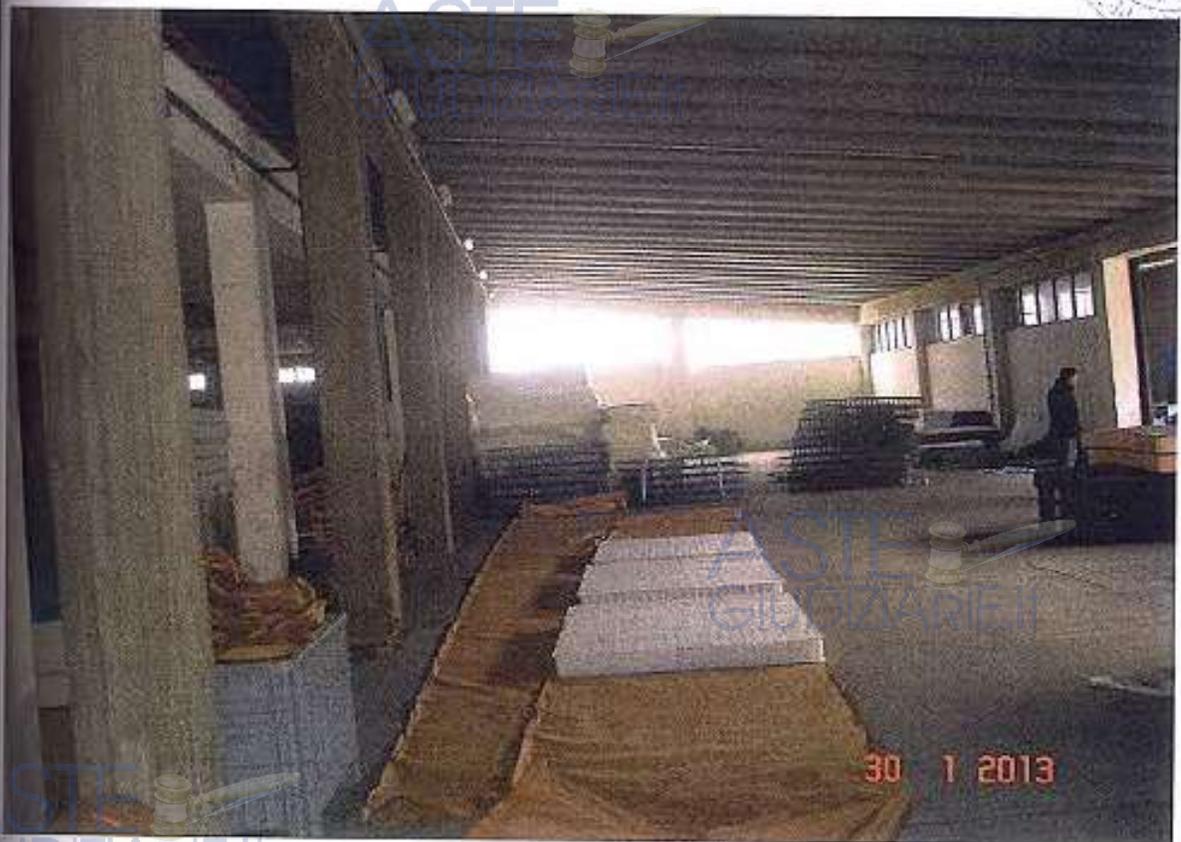
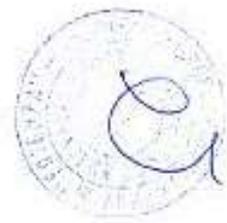


foto n. 12: Interno della zona produzione dell'immobile di Eboli (SA)



Foto n. 13: Interno della zona uffici dell'immobile di Eboli (SA)

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Foto n. 14: Interno della zona uffici dell'immobile di Eboli (SA)

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

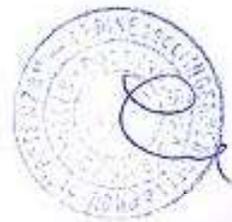




Foto n. 15: Ingresso principale immobile di Battipaglia (Fg. 5 part. 852 sub 4)



Foto n. 16: Particolare ingresso principale immobile di Battipaglia (Fg. 5 part. 852 sub 4)



Fig. 17: Ingresso dal portico immobile di Battipaglia (Fig. 5 part. 852 sub 4)

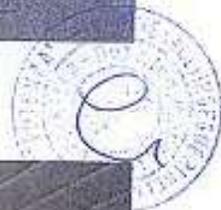


Fig. 18: Interno dell'immobile di Battipaglia (Fig. 5 part. 852 sub 4)



Foto 19: Zona cassa - uscita dell'immobile di Battipaglia (Fg. 5 part. 852 sub 4)

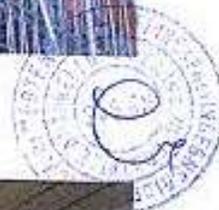


Foto 20: Interno dell'immobile di Battipaglia (Fg. 5 part. 852 sub 4)



Fig. 21: Interno dell'immobile di Battipaglia (Fg. 5 part. 852 sub 4)

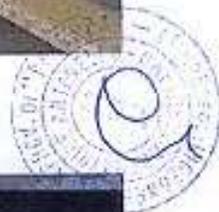


Fig. 22: Rampa di accesso all'immobile di Battipaglia (Fg. 5 part. 852 sub 105)



Foto n. 23: Particolare finestre con grate dell'immobile di Battipaglia (Fig. 5 part. 852 sub 105)

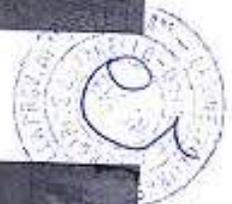


Foto n. 24: Particolare serranda di ingresso all'immobile di Battipaglia (Fig. 5 part. 852 sub 105)

**LOTTO n. 1 "Produzione"**

Piena ed intera proprietà di fabbricato industriale ubicato nel Comune di Eboli (SA), alla C/da Santa Chiarella individuato in N.C.E.U al foglio 24, **particella 937 cat. D/8**, piano terra, rendita catastale pari ad € 4.364,06, intestato a Perflex di [REDACTED] con sede in Eboli (SA);

**Confini:** a NORD Via S. Chiarella – Via G. Fortunato; a SUD part. 2995 e 2996, intestate ad altri; ad OVEST part. 963 e 1063 intestate ad altri; ad EST part. 2070 e 2076, intestate ad altri.

Il lotto, compresa l'area di sedime del capannone, ha superficie catastale pari a mq. 4170; la reale consistenza catastale del lotto sarà determinata dopo il frazionamento catastale necessario prima della vendita.

L'immobile è attualmente nella disponibilità della ditta affittuaria [REDACTED] con sede in Battipaglia Località Buccoli.

L'immobile è conforme agli strumenti urbanistici ed edilizi, in quanto realizzato in virtù dei seguenti permessi di costruire:

- Concessione Edilizia prot. 10969 del 02/02/1989, relativa al capannone originario;
- Concessione Edilizia prot. 3852/89 del 06/02/1990, relativa alla realizzazione dell'ampliamento al capannone.

L'immobile è stato acquistato dalla [REDACTED] con atto del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] del 21/11/1991 rep. 27468 e trascritto in data 16/12/1991 n. 31290/25471.

**Prezzo base euro 687.000,00 (seicentottantasettemila/00).**

**LOTTO n. 2 "Parte area di pertinenza part. 1728"**

Piena ed intera proprietà di parte dell'area di pertinenza della part. 1728, ubicata nel Comune di Eboli (SA), alla C/da Santa Chiarella individuato in N.C.T. al foglio 24, particella 937 consistenza pari a mq. 4.170, intestato a [REDACTED] con sede in Eboli (SA);

**Confini:** a NORD Via S. Chiarella – Via G. Fortunato; a SUD part. 2995 e 2996, intestate ad altri; ad OVEST part. 963 e 1063 intestate ad altri; ad EST part. 2070 e 2076, intestate ad altri.

**La reale consistenza catastale di tale area di pertinenza della part. 1728 sarà determinata dopo il frazionamento catastale necessario prima della vendita.**

L'immobile è attualmente nella disponibilità dei proprietari della particella 1728 del fg. 24 del Comune di Eboli.

L'immobile è stato acquistato dalla [REDACTED] con atto del Notaio [REDACTED] di Battipaglia (SA) del 21/11/1991 rep. 27468 e trascritto in data 16/12/1991 n. 31290/25471.

**Prezzo base euro 20.000,00 (ventimilamila/00).**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**LOTTO n. 3 "Supermercato"**

Piena ed intera proprietà di immobile ad uso commerciale ubicato nel Comune di Battipaglia (SA), alle Vie Barassi - Sabatini come di seguito individuate

1) Attività commerciale ubicata nel Comune di Battipaglia (SA) alla Strada Statale 18 (ora Via Barassi) individuata in N.C.E.U al foglio **5**, **particella 852 sub 105** cat. D/8, piano 1S, rendita catastale pari ad € 3.544,96, intestato a

**Confini:** a NORD Via Sabatini; a SUD altra proprietà; ad OVEST altra proprietà; ad EST prospetto del fabbricato e rampa di accesso;

2) Attività commerciale ubicata nel Comune di Battipaglia (SA) alla Strada Statale 18 (ora Via Barassi) individuata in N.C.E.U al foglio **5**, **particella 852 sub 4** categoria C/1, classe 7°, piano terra, consistenza pari a mq. 328, rendita catastale pari ad € 3.743,69, intestato a

**Confini:** a NORD Via Sabatini; a SUD Via Barassi; ad OVEST vano scala condominiale e prospetto del fabbricato; ad EST vano scala condominiale e prospetto del fabbricato;

L'immobile è attualmente nella disponibilità della ditta affittuaria con sede in

L'immobile è conforme agli strumenti urbanistici ed edilizi, in quanto realizzato in virtù dei seguenti permessi di costruire:

- Concessioni Edilizie n. 14435/15819 e 14434/15820 del 23/01/1984 e successive varianti n. 25636 del 07/01/1987 e n. 11107 del 21/01/1987;
- Concessione Edilizia in variante del 17/07/1992 n. 11062;
- Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 art. 13 prot. 5820/95 n. 96/96 4/g del 24/05/1996.

L'immobile è stato acquistato dalla con atto pubblico per Notar del 01/12/1995 Rep 42636, trascritto in data 12/12/1995 ai n. 23649/26120.

**Prezzo base euro 1.407.345,00 (unmilionequattrocentosettemilatrecento-quarantacinque/00).**



Nel corso del primo sopralluogo, svoltosi alla presenza del geom. [REDACTED] [REDACTED] collaboratore del CTU e del sig. [REDACTED] socio accomandatario della ditta concordataria, ha proceduto al rilievo di dettaglio del capannone e delle recinzioni; ha proceduto all'individuazione dei punti fiduciali catastali, necessari per la dimostrazione del tipo di frazionamento ed ha rilevato altri punti in corrispondenza della strada comunale di Santa Chiarella. Nel corso del secondo sopralluogo, svolto alla sola presenza del solo geom. [REDACTED] è stato verificato ed integrato il rilievo eseguito in precedenza e sono stati meglio identificati i punti fiduciali catastali necessari per l'elaborazione del tipo di frazionamento e per la sua introduzione in mappa.

L'Allegato 0.2 contiene i verbali di accesso.

Prima di procedere alla rimodulazione dei lotti, è necessario che per quanto non variato dalla presente relazione integrativa rimane valida la CTU consegnata il 11/03/2013.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PARAGRAFO PRIMO

### QUESITO – Redazione del tipo di frazionamento e trasferimento al N.C.E.U.

1) *Rediga il CTU il tipo di frazionamento della particella 937 del Fg. 24 del comune di Eboli (SA) e provveda successivamente al trasferimento al N.C.E.U. delle due aree così ottenute.*

Per procedere all'elaborazione del rilievo di campagna, il sottoscritto ha richiesto in via telematica l'estratto di mappa relativo alla zona di interesse. Nel corso dei sopralluoghi citati nel paragrafo precedente sono stati individuati i seguenti punti fiduciali catastali tutti appartenenti al foglio 24 del comune di Eboli:

- 1) PF08/0240 Triplice di confine spigolo Nord Muro di Recenzione;
- 2) PF05/0240 Spigolo di confine;
- 3) PF47/0240 Spigolo Muro Aiuola.

Dopo la corretta individuazione dei citati punti di riferimento, con l'ausilio dello strumento topografico marca GEOMAX tipo GPS è stato effettuato sia il rilievo di dettaglio, mediante acquisizione di angoli e distanze, dei punti della particella originaria da frazionare che quello dei sopra citati punti fiduciali.

Successivamente, sulla base del programma PREGEO fornito direttamente dall'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ha elaborato i calcoli topografici, inserendo il rilievo eseguito all'interno di un triangolo ai cui vertici sono posizionati i punti fiduciali sopra riportati. E' stato così elaborato il libretto delle misure, che costituisce la proposta di aggiornamento cartografico in forma alfanumerica. Sulla base del libretto delle misure è stato sviluppato il grafico del rilievo che è stato introdotto sull'estratto di mappa ottenuto in via telematica. Si sono così individuate le porzioni della particella 937 da frazionare.

Prima dell'invio telematico del tipo di frazionamento all'Agenzia del Territorio di Salerno, il sottoscritto ha trasmesso il medesimo tipo presso il SUE (Sportello Unico Edilizia Digitale) del comune di Eboli (SA), sempre in via telematica, per procedere, ai sensi dell'art. 30 comma 5 del DPR 380/2001 e s.m.i., al deposito. Il tipo di frazionamento è stato registrato al n. FRAZ-00071-2019 in data 05/09/2019 ed è stato protocollato in pari data al n. 41444 (vedi allegato 1.1).

In data 06/09/2019 il tipo di frazionamento è stato inviato in via telematica presso l'Agenzia del Territorio di Salerno per la verifica e la validazione. In data 09/09/2019 l'Agenzia del Territorio di Salerno, dopo il controllo di rito, ha validato gli elaborati costituenti il tipo in oggetto ed ha provveduto a restituire ricevuta con il protocollo di registrazione: **2019/SA0167688** del 09/09/2019 (vedi allegato 1.2).

Insieme alla validazione è stato trasmesso l'aggiornamento dei dati censuari del catasto; infatti alle porzioni di particella scaturite dal frazionamento sono stati attribuiti i nuovi numeri 3948 e 3949 rispettivamente di mq. 505 e di mq. 520. La particella originaria 937 (corte dell'opificio industriale) è stata ridotta a mq. 3.146 dall'originaria estensione di mq. 4.170.

L'aggiornamento dei dati censuari costituisce l'Allegato 1.3.

A questo punto per definire compiutamente i lotti in comune di Eboli, è stato necessario trasferire le due particelle scaturite dal tipo di frazionamento ( fg. 24 particelle 3948 e 3949) al N.C.E.U., in modo tale che esse potessero avere intestazione, categoria, classe e superficie. Trattandosi di aree e non di fabbricati esse non possono avere rendita propria.

Pertanto con l'ausilio del programma catastale DOCFA, fornito direttamente dall'Agenzia del Territorio, il sottoscritto in data 22/11/2019, sulla scorta dei dati scaturiti dal tipo di frazionamento sopra citato, ha presentato in via telematica all'Agenzia del Territorio di Salerno il modello unico per l'accertamento della proprietà immobiliare urbana (vedi Allegato 1.4), che il predetto Ufficio ha approvato in data 25/11/2019 protocollo **SA0213441**, come si desume dalla ricevuta di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano, compiegata all'allegato 1.4. Procedendo in tal modo si sono costituite due particelle censite al N.C.E.U. aventi i numeri 3948 e 3949, con categoria F/1 area urbana e consistenza pari rispettivamente a mq. 505 e mq. 520.

Si riportano di seguito i dati catastali censiti al N.C.E.U. delle particelle scaturite dalle denunce di cui sopra ed ubicate in **Comune di Eboli** (vedi allegato 1.5):

1) Attività commerciale ora opificio (produzione di materassi a molle) ubicato nel Comune di Eboli (SA) alla C/da Santa Chiarella individuato in N.C.E.U.

al foglio 24, particella 937 cat. D/8, piano terra, rendita catastale pari ad € 4.364,06, intestato a [REDACTED] con sede in Eboli (SA);

**Confini:** a NORD Via S. Chiarella – Via G. Fortunato; a SUD part. 2995 e 2996, intestate ad altri; ad OVEST part. 963 e 1063 intestate ad altri; ad EST part. 2070 e 2076, intestate ad altri.

Il lotto, compresa l'area di sedime del capannone, ha superficie catastale pari a mq. 3.145;

2) Area urbana ubicata nel Comune di Eboli (SA) alla Via Santa Chiarella, snc individuata in N.C.E.U al foglio 24, particella 3948 cat. F/1, piano terra, senza rendita, consistenza pari a mq. 505 intestato a [REDACTED] con sede in Eboli (SA);

**Confini:** a NORD Via S. Chiarella – Via G. Fortunato e particella 3948 intestata alla [REDACTED]; SUD part. 937, intestata alla [REDACTED] ad OVEST part. 963 e 1728 intestate ad altri; ad EST part. 2070, intestata ad altri;

3) Area urbana ubicata nel Comune di Eboli (SA) alla Via Santa Chiarella, snc individuata in N.C.E.U al foglio 24, particella 3949 cat. F/1, piano terra, senza rendita, consistenza pari a mq. 520 intestato a [REDACTED] con sede in Eboli (SA);

**Confini:** a NORD Via S. Chiarella – Via G. Fortunato e particella 1728 intestata ad altri; a SUD part. 3948, intestata alla [REDACTED] ad OVEST part. 963 intestata ad altri; ad EST part. 3948, intestata alla [REDACTED]

## PARAGRAFO SECONDO

### QUESITO n. 2 – RIDETERMINAZIONE DEI LOTTI

2) *Proceda il CTU alla compiuta definizione dei lotti in Comune di Eboli (SA), per procedere alla vendita;*

#### LOTTO n. 1 “Produzione”

Piena ed intera proprietà di fabbricato industriale ubicato nel Comune di Eboli (SA), alla C/da Santa Chiarella individuato in N.C.E.U come di seguito:

a) **Particella 937 del foglio 24** cat. D/8, piano terra, rendita catastale pari ad € 4.364,06, intestato a [REDACTED] di [REDACTED] con sede in Eboli (SA);

**Confini:** a NORD Via S. Chiarella – Via G. Fortunato e particella 3948 intestata alla [REDACTED], a SUD part. 937, intestata alla [REDACTED] ad OVEST part. 963 e 1728 intestate ad altri; ad EST part. 2070, intestata ad altri.

La particella, compresa l'area di sedime del capannone, ha superficie catastale pari a mq. 3.145;

b) **Particella 3948 del foglio 24** cat. F/1, piano terra, senza rendita, consistenza pari a mq. 505 intestato a [REDACTED] con sede in Eboli (SA);

**Confini:** a NORD Via S. Chiarella – Via G. Fortunato e particella 3948 intestata alla [REDACTED] a SUD part. 937, intestata alla [REDACTED] ad OVEST part. 963 e 1728 intestate ad altri; ad EST part. 2070, intestata ad altri.

L'immobile è attualmente nella disponibilità della ditta affittuaria [REDACTED] con sede in Battipaglia [REDACTED]

L'immobile è conforme agli strumenti urbanistici ed edilizi, in quanto realizzato in virtù dei seguenti permessi di costruire:

- Concessione Edilizia prot. 10969 del 02/02/1989, relativa al capannone originario;
- Concessione Edilizia prot. 3852/89 del 06/02/1990, relativa alla realizzazione dell'ampliamento al capannone.

L'immobile è stato acquistato dalla [REDACTED] con atto del Notaio [REDACTED] di Battipaglia (SA) del 21/11/1991 rep. 27468 e trascritto in data 16/12/1991 n. 31290/25471, dal quale si desume che sulla particella 937 e

quindi anche sulla 3948 che da essa deriva, insiste una servitù di passaggio a favore della sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED].  
Prezzo base euro 687.000,00 (seicentottantasettemila/00).

**LOTTO n. 2 "Parte area di pertinenza part. 1728"**

Piena ed intera proprietà di parte dell'area urbana a servizio della part. 1728, ubicata nel Comune di Eboli (SA), alla C/da Santa Chiarella individuato in N.C.E.U. al foglio 24, particella 3949 cat. F/1, piano terra, senza rendita consistenza pari a mq. 520, intestato a [REDACTED] con sede in Eboli (SA);

**Confini:** a NORD Via S. Chiarella – Via G. Fortunato e particella 1728 intestata ad altri; a SUD part. 3948, intestata alla Perflex; ad OVEST part. 963 intestata ad altri; ad EST part. 3948, intestata alla Perflex.

L'immobile è attualmente nella disponibilità dei proprietari della particella 1728 del fg. 24 del Comune di Eboli.

L'immobile è stato acquistato dalla [REDACTED] con atto del Notaio [REDACTED] di Battipaglia (SA) del 21/11/1991 rep. 27468 e trascritto in data 16/12/1991 n. 31290/25471.

Prezzo base euro 20.000,00 (ventimilamila/00).

Lo schema riepilogativo dei lotti in comune di Eboli (SA) costituisce l'allegato 2.1.

PARAGRAFO TERZO

CONCLUSIONI

In conclusione è necessario sinteticamente evidenziare quanto segue:

- A) Per quanto non variato dalla presente integrazione rimane valida la relazione di CTU consegnata in data 11/03/2013;
- B) I lotti formati nella sopra citata relazione siti in comune di Battipaglia (SA) restano invariati;
- C) I lotti relativi ai beni in comune di Eboli (SA) vengono ridefiniti come indicato in risposta al quesito n. 2 (vedi allegato 2.1)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Salerno

RIADORATO PLANIMETRICO

Comitato di Inpspezione Urbanistica

10031105-011-010101-Ingognara

Prov. Salerno

M. 913

Comune di Eboli

Sezione

Particella: 2848

Protocollo n.

del

Planimetrazione grafica dei subalterni

REG. PRATICA n. 167488 del 06/07/2019. Scala 1: 500

PIANO TERRA

ASTE GIUDIZIARIE.it

Strada Provinciale Santa Chiara

P.lla 963

P.lla 1728

3949

3948

P.lla 2070

P.lla 937

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

