

TRIBUNALE DI SALERNO
III^a SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.ssa Enza Faracchio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NOTA DI CHIARIMENTI

**nella procedura esecutiva N° 113/2020 promossa dalla
DEUTSCHE BANK MUTUI SPA
CONTRO**

[REDACTED]

Salerno, 14 Dicembre 2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

(Ing. Gaetano Ruocco)




ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI SALERNO
III^a SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.ssa Enza Faracchio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NOTA DI CHIARIMENTI

**nella procedura esecutiva N° 113/2020 promossa dalla
DEUTSCHE BANK MUTUI SPA
CONTRO**

[REDACTED]

Ill.^{mo} G.E. Dott. ssa Enza Faracchio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSO

- che il sottoscritto Ing. Gaetano Ruocco residente in Salerno, alla Via Paolo De Granita n°15/E, ha depositato la relazione di consulenza in data 19.04.2021;
- che in data 16.10.2022 la S.V. Ill.ma chiedeva chiarimenti in ordine al frazionamento dell'immobile oggetto di vendita;
- che in particolare veniva richiesto di: *"...inviare nota sui profili dedotti in ordine al frazionamento, con particolare riferimento alle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.T.C A.S.I. e prospettare la stima degli immobili pignorati per l'ipotesi di formazione di un lotto unico o di due lotti";*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

P. IVA 03616770651
Email :gaetano.ruocco63@gmail.com

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -0899958397 - 335492407

C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U

Tanto premesso, lo scrivente precisa che:

- l'edificio di cui fanno parte gli immobili pignorati è ubicato nel Comune di Battipaglia in zona A.S.I., con destinazione di zona omogenea **D4** (Piccola industria - artigianato - commercio - attività terziarie);
- gli immobili pignorati oggetto di vendita sono una porzione dell'intero fabbricato e, precisamente, circa la metà del piano interrato, l'intero piano terra ed un appartamento ubicato al piano primo dell'opificio.

I cespiti sono identificati catastalmente come riportato nella sottostante tabella:

Ubicazione - Comune Battipaglia - Provincia di Salerno								
N.C.E.U.	FG	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Classe	Sup. catastale	Rendita
Deposito	24	413	21	C/2	330 mq	3	350 mq	€ 579,46
Locale	24	413	22	C/1	355 mq	7	372 mq	€ 4.051,86
Locale	24	413	23	C/1	355 mq	7	372 mq	€ 4.051,86
Appartamento	24	413	25	A/2	6,5 vani	3	141 mq	€ 553,90

Per quanto attiene la possibilità di frazionare l'originario opificio in due porzioni, entrambe destinabili ad attività D4, così come stabilito dall'art. 13.4.1 delle Norme Tecniche di Attuazione, ogni singola unità immobiliare che si determinerà dovrà avere una superficie utile minima pari a **400 mq** di cui almeno **200 mq** complanari, con un massimo di aziende insediate pari a due ditte ogni 1000 mq di lotto.

Il **lotto individuato dallo scrivente** nella relazione di consulenza, soddisfa entrambe le condizioni, in quanto presenta sia una superficie complessiva superiore a 400 mq, sia una superficie complanare superiore a 200 mq.

Alla luce di quanto sopra si ritiene che, in caso di vendita, il compratore potrà essere autorizzato al frazionamento dell'opificio e all'insediamento all'interno dello stesso di attività, purché compatibili con la zona omogenea D4 dell'ASI.

Gli spazi esterni resterebbero in comune fra le due porzioni dell'opificio. Restano ovviamente a carico del compratore tutte le attività da espletare per ottenere il frazionamento e l'autorizzazione da parte dell'ASI.

L'Art 13 delle N.T.A. definisce le attività che possono essere insediate in area D4- "La zona è destinata ad insediamenti di piccole industrie, artigianali, commerciali nonché di attività terziarie nel rispetto degli artt. 15 e 16 della L.R. 16/2013..."

Nell'ipotesi prospettata dallo scrivente, ossia di **lotto unico** il valore di stima resta confermato in € 1.706.900,00, atteso che non vi sono state variazioni significative dei prezzi di mercato e dei dati OMI dall'epoca di redazione della perizia ad oggi.

LOTTO UNICO

Beni siti in Battipaglia (Sa) in via Giacomo Brodolini n° 92 identificati al N.C.E.U.:

- Fg. 24, part. 413, sub. 21 Cat. C/2 cl. 3 sup. cat. 350 mq;
- Fg. 24, part. 413, sub. 22 Cat. C/1 cl. 7 sup. cat. 372 mq;
- Fg. 24, part. 413, sub. 23 Cat. C/1 cl. 7 sup. cat. 372 mq;
- Fg. 24, part. 413, sub. 25 Cat. A/2 cl. 3 6,5 vani sup. cat. 141 mq

Proprietario:

Titolo di provenienza: per Notaio Dr. Sergio Barela del 05/05/2006 Raccolta n. 21247, Repertorio n. 70974

Gli immobili sopra identificati corrispondono a parte del piano interrato (sub 21), dell'intero piano terra (costituito dai Sub 22 e sub 23) e dell'appartamento ubicato al piano primo (sub 25) dell'opificio industriale.

Il locale di cui al sub 21 è un locale di deposito posto al piano interrato dell'edificio avente la superficie di circa 350 mq, si accede al locale percorrendo la rampa carrabile posta sul lato Ovest dell'edificio.

L'unità immobiliare di cui al sub 22 è strutturalmente un unico grande ambiente in cui sono presenti separazioni con pareti di alluminio e attrezzature rimovibili proprie dell'attività del conduttore, oltre due servizi igienici, uno stanzino e uno spogliatoio. Detto bene confina a Sud con il vano scale e con la particella 23 a Nord ad Est ed Ovest con il cortile comune di cui al sub 1;

L'unità immobiliare di cui al sub 23, è composta unico grande ambiente di circa 340 mq, un ufficio oltre due servizi igienici e uno spogliatoio, l'immobile confina a Nord con il vano scale e con la particella sub 22 a Sud e Est ed Ovest con il cortile comune di cui al sub 1.

L'appartamento di cui al sub 25, posto al piano primo, è composto da un ampio soggiorno-cucina che immette agli altri locali in particolare alla zona letto dove vi sono tre camere e due servizi igienici ed un ripostiglio. L'appartamento confina a Sud con la gabbia scale, ad Ovest con altra unità immobiliare di cui al sub 24 ad Est e Nord con la corte comune di cui al sub 1; Gli immobili sono in buone condizioni di manutenzione. Il complesso immobiliare è stato realizzato in zona ASI e la sua destinazione è quella di Opificio industriale

Si riportano di seguito le formalità gravanti sui beni:

- Trascrizione del n. 15248 verbale di pignoramento immobili Tribunale di Salerno del 09.06.2020 a favore di DEUTETSCH BANK MUTUI SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] Il valore complessivo di stima del lotto, valutato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari ad € 1.706.900,00 (Euro unmilionesettecentoseimilanovecento/00)

La formulazione di **due lotti**, a parere dello scrivente, rende complessa la regolamentazione delle aree esterne all'opificio.

Si ricorda infatti che l'art 13.4.1 delle NTA recita: *"E' possibile operare il frazionamento dei soli fabbricati industriali nel rispetto delle destinazioni d'uso assentite lasciando in comune le aree esterne, senza pertanto generare dei lotti industriali del tutto autonomi, e a condizione che i layout delle singole aziende insediate non presentino interferenze incompatibili"*.

Alla luce delle prescrizioni sopra riportate, state l'impossibilità di conoscere *a priori* i layout delle future aziende che andranno ad occupare l'edificio, è sconsigliabile la formazione di più lotti.

In ogni caso il sottoscritto provvede di seguito a determinare anche la stima per la ipotetica vendita di due distinti lotti.

Lotto **A** costituito da: locale ubicato al piano interrato (sub 21) e locale ad esso sovrastante (sub 23), dei quali si riportano di seguito i dati catastali.

LOTTO A								
N.C.E.U.	FG	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Classe	Sup. catastale	Rendita
Deposito	24	413	21	C/2	330 mq	3	350 mq	€ 579,46
Locale	24	413	23	C/1	355 mq	7	372 mq	€ 4.051,86

Lotto **B** costituito da: locale ubicato al piano terra (sub 22) e appartamento ubicato al piano primo (sub 25), dei quali si riportano i dati catastali nella tabella che segue.

LOTTO B								
N.C.E.U.	FG	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Classe	Sup. catastale	Rendita
Locale	24	413	22	C/1	355 mq	7	372 mq	€ 4.051,86
Appartamento	24	413	25	A/2	6,5 vani	3	141 mq	€ 553,90

Mutuando i valori dalla precedente relazione di stima, si riportano di seguito i riepiloghi distinti per i due lotti:

LOTTO A

Beni siti in Battipaglia (Sa) in via Giacomo Brodolini n° 92 identificati al N.C.E.U.:

Fg. 24, part. 413, sub. 21 Cat. C/2 cl. 3 sup. cat. 350 mq;

Fg. 24, part. 413, sub. 23 Cat. C/1 cl. 7 sup. cat. 372 mq;

Proprietario: [REDACTED]

Titolo di provenienza: per Notaio Dr. Sergio Barela del 05/05/2006 Raccolta n. 21247, Repertorio n. 70974

Gli immobili sopra identificati corrispondono a parte del piano interrato (sub 21), parte del piano terra (sub 23). Il locale di cui al sub 21 è un deposito posto al piano interrato dell'edificio avente la superficie di circa 350 mq, si accede al locale percorrendo la rampa carrabile posta sul lato Ovest dell'edificio.

L'unità immobiliare di cui al sub 23, è composta unico grande ambiente di circa 340 mq, un ufficio oltre due servizi igienici e uno spogliatoio, l'immobile confina a Nord con il vano scale e con la particella sub 22 a Sud e Est ed Ovest con il cortile comune di cui al sub 1.

Il complesso immobiliare è stato realizzato in zona ASI e la sua destinazione è quella di Opificio industriale.

Si riportano di seguito le formalità gravanti sui beni:

Trascrizione del n. 15248 verbale di pignoramento immobili Tribunale di Salerno del 09.06.2020 a favore di DEUTETSCH BANK MUTUI SPA contro [REDACTED] Il valore complessivo di stima del lotto, valutato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari ad € 871.000,00 (Euro ottocentotrentatunomila/00)

LOTTO B

Beni siti in Battipaglia (Sa) in via Giacomo Brodolini n° 92 identificati al N.C.E.U.:

- Fg. 24, part. 413, **sub. 22** Cat. C/1 cl. 7 sup. cat. 372 mq;
- Fg. 24, part. 413, **sub. 25** Cat. A/2 cl. 3 6,5 vani sup. cat. 141 mq

Proprietario: [REDACTED]

Titolo di provenienza: per Notaio Dr. Sergio Barela del 05/05/2006 Raccolta n. 21247, Repertorio n. 70974

Gli immobili sopra identificati corrispondono a parte del piano terra (particella sub 22) e dell'appartamento ubicato al piano primo (sub 25) dell'opificio industriale.

L'unità immobiliare di cui al sub 22 è strutturalmente un unico grande ambiente in cui sono presenti separazioni con pareti di alluminio e attrezzature rimovibili proprie dell'attività del conduttore, oltre due servizi igienici, uno stanzino e uno spogliatoio. Detto bene confina a Sud con il vano scale e con la particella 23 a Nord ad Est ed Ovest con il cortile comune di cui al sub 1;

L'appartamento di cui al sub 25, posto al piano primo, è composto da un ampio soggiorno-cucina che immette agli altri locali in particolare alla zona letto dove vi sono tre camere e due servizi igienici ed un ripostiglio. L'appartamento confina a Sud con la gabbia scale, ad Ovest con altra unità immobiliare di cui al sub 24 ad Est e Nord con la corte comune di cui al sub 1; Gli immobili sono in buone condizioni di manutenzione. Il complesso immobiliare è stato realizzato in zona ASI e la sua destinazione è quella di Opificio industriale.

Si riportano di seguito le formalità gravanti sui beni:

Trascrizione del n. 15248 verbale di pignoramento immobili Tribunale di Salerno del 09.06.2020 a favore di DEUTETSCH BANK MUTUI SPA contro [REDACTED] Il valore complessivo di stima del lotto, valutato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari ad € **835.900,00 (Euro ottocentotrentacinquemilanovecento/00)**

Nel consegnare alla S.V.Ill.ma la presente nota di chiarimento lo scrivente, conscio di aver adempiuto al proprio dovere con serena obiettività, resta a disposizione per ogni eventuale ulteriore delucidazione.

Salerno li, 14 Dicembre 2022

IL C.T.U.

(Ing. Gaetano Ruocco)

ASTE
GIUDIZIARIE.it
P. IVA 0361670651
Email: gaetano.ruocco63@gmail.com

Via D. Coda, 6 - 84126 Sal.



C GTN 63T19 F 839 U