Ist. n. 11 dep. 05/06/2017

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

INDICE

PARTE I – RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Premessa pag. 4

2. Svolgimento indagini peritali pag. 10

3. Risposta ai quesiti del Giudice – Quesito n.°1 pag. 11

4. Quesito n.° 4 pag. 12

4.1 Identificazione dei beni pignorati desunti dall'atto di pignoramento pag. 12

4.2 Caratteristiche generali della zona di ubicazione del fabbricato ospitante il cespite pignorato pag. 16

4.3 Descrizione del capannone ospitante i beni pignorati pag. 17

4.4 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.°1 pag. 19

4.5 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.°2 pag. 25

4.6 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.°3 pag. 30

4.7 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.°4 pag. 36

4.8 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.°5 pag. 40

4.9 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.°6 pag. 44

4.10 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.°7 pag. 48

4.11 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.°8 pag. 53

4.12 Dati catastali e descrizione dei beni comuni non censibili pag. 59

5. Quesito n.°5 pag. 60

6. Quesito n.°6 pag. 61

7. Quesito n.°7 pag. 62

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Ist. n. 11 dep. 05/06/2017

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

8. Quesito n.°8 **pag. 68**

9. Quesito n.°9 **pag. 69**

10. Quesito n.°10 **pag. 70**

11. Quesito n.° 11 **pag. 73**

12. Quesito n.° 12 **pag. 76**

13. Quesito n.° 13 **pag. 79**

14. Quesito n.° 14 **pag. 89**

14.1 Calcolo dell'abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (β) **pag. 90**

14.2 Stima dei beni pignorati **pag. 91**

14.3 Descrizione dei lotti **pag. 93**

15. Quesito n.° 15 **pag.101**

16. Quesito n.° 16 **pag.102**

17. Quesito n.° 17 **pag.132**

18. Conclusioni **pag.133**

PARTE II – ALLEGATI

Allegato n.°1: Documentazione fotografica

Allegato n.° 2: Visure Catastali

Allegato n.°3: Elenco sintetico delle formalità

Allegato n.°4: Elenco sintetico delle formalità per immobile

Allegato n.°5: Elenco esteso delle formalità

Allegato n.°6: Titoli di provenienza dei beni

Allegato n.°7: Estratto mappa catastale

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

Allegato n.°8: Elenco immobili, elaborato planimetrico e Planimetrie Catastali dei cespiti pignorati

Allegato n.°9: Rilievo cespiti pignorati

Allegato n.°10: Copia concessioni edilizie, DIA, CIA

Allegato n.°11: Copia certificato di collaudo

Allegato n.° 12: Certificato di agibilità

Allegato n.° 13: Copia Norme tecniche di attuazione

Allegato n.° 14: Attestazione comune di Battipaglia circa l'esistenza degli usi civici

Allegato n.°15: Copia contratti di locazione

Allegato n.°16: Verbale operazioni peritali

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Ist. n. 11 dep. 05/06/2017

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Proc. es. imm. n.° 13/2017

1. Premessa

La S.V. Ill.ma in data 27/01/2017, nominava il sottoscritto ing. Giovambattista Chirillo, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Catanzaro con n.°1839, quale Esperto nella procedura esecutiva n.°13/2017 pendente presso il Tribunale di Salerno a carico della società e gli poneva i seguenti quesiti:

1) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria e tuttavia manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

2) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;

3) Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda,

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12; per beni per i quali la documentazione è completa ed idonea

4) Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in quest'ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.;

5) Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

6) Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;

7) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Ist. n. 11 dep. 05/06/2017

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.

Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

8) Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ;

9) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

10) Riferisca dell'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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem);*

11) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

12) Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

13) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del T.U. e di cui all'art. 40 della L.

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

28.02.85 n.°47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, del citato T.U. e di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;

Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.°380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n.°47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n.°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

14) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Ist. n. 11 dep. 05/06/2017

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

15) Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili, o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato;

16) Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun Lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene,

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

17) Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

2. Svolgimento indagini peritali

Il sottoscritto Esperto per rispondere ai quesiti posti dal G.E. in sede di conferimento d'incarico eseguiva, nelle date del 16/03/2017, 30/03/2017 e 04/04/2017 *(Cfr. all. n.°16)*, dei sopralluoghi nel Comune di Battipaglia (SA), presso il compendio oggetto di procedura, ove periziava il bene pignorato ed eseguiva i necessari rilievi fotografici e plano altimetrici.

Al fine di dare compimento all'incarico ricevuto eseguiva, altresì, le dovute ricerche presso i seguenti Uffici:

- Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica - del Comune di Battipaglia;
- Ufficio Tecnico - Ufficio Condono - del Comune di Battipaglia;
- Archivio Storico del Comune di Battipaglia;

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

- SUAP comune di Battipaglia
- Ufficio Servizi demografici del Comune di Battipaglia;
- Agenzia del Territorio della Provincia di Salerno (ex Catasto);
- Agenzia delle Entrate di Eboli;
- Servizio di pubblicità Immobiliare della provincia di Salerno;
- Cancelleria Civile -Protocollo generale - del Tribunale di Salerno;
- Cancelleria civile – Sez. Esecuzioni Immobiliari - del Tribunale di Salerno.

3. Risposta ai quesiti del Giudice - Quesito n.°1

"Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti, senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni".

Per il bene pignorato la documentazione prodotta in atti è necessaria, ex art. 567 c.p.c., ed è idonea oltre che completa.

Nel fascicolo della procedura è, infatti, presente la certificazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. resa dal Notaio dal Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano.

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Ist. n. 11 dep. 05/06/2017

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

4. Quesito n.°4

"Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E."

4.1 Identificazione dei beni pignorati desunti dall'atto di pignoramento

Dall'atto di pignoramento e dalla successiva nota di trascrizione si evince che il bene oggetto di pignoramento è un terreno ubicato nel comune di Battipaglia (SA), censito nel medesimo comune sul foglio di mappa 8 particella 975, su cui è stato costruito un complesso industriale commerciale identificato al catasto urbano sul foglio di mappa 8 con gli identificativi catastali indicati nella sottostante tabella:

Particella	Sub	Categoria	Rendita (€)
1049	1	Bene comune non censibile	
1049	2	Bene comune non censibile	
1049	3	D/8	€ 3.682,00
1049	4	D/8	€ 4.216,00
1049	5	D/8	€ 4.172,00
1049	6	D/8	€ 1.184,00
1049	7	D/8	€ 1.650,00
1049	8	D/8	€ 1.250,00
1049	9	D/8	€ 1.514,00
1049	10	D/8	€ 2.860,00
1049	11	D/8	€ 2.906,00

Dagli accertamenti eseguiti dal sottoscritto Esperto è emerso che i sopra identificati beni sono tutti ubicati in un capannone in c.a.p. edificato sul

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

terreno identificato al C.T. del comune di Battipaglia sul foglio 8 con la particella 975 ed acquistato dalla società esecutata.

Come evincibile dall'elaborato planimetrico, allegato alla presente relazione peritale *(Cfr. all. n.°8 e successive figura nn.°1 e 2),* i beni pignorati identificati con i sub 1 e 2 rappresentano dei beni comuni non censibili.

Premesso che il bene comune non censibile, per come definito dalla Circolare n° 2 del 1984, è una porzione d'immobile che **non** possiede né autonoma capacità reddituale né intestazione ed è **comune** ad almeno due unità immobiliari urbane si precisa che nel caso di specie il sub 1 rappresenta il piazzale di accesso alle unità immobiliari identificate con i sub 3, 4 e 5, mentre il sub 2 rappresenta la corte comune che si sviluppa intorno al fabbricato ospitante i predetti sub.

Si precisa, altresì, che i sub 3, 4 e 5 sono ubicati al piano terra del fabbricato e sono accessibili dalla via comunale denominata Filigalardi attraverso una rampa di accesso in c.a., attraverso cui si raggiunge il cortile identificato con il sub 1 *(Cfr. fig. n.°1),* mentre i sub 6, 7, 8 ,9, 10 e 11 sono ubicati al piano sotto strada e sono accessibili dalla corte esterna (sub 2) per mezzo di alcune aperture dislocate lungo il perimetro del fabbricato *(Cfr. fig. n.°2).*

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Ist. n. 11 dep. 05/06/2017

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

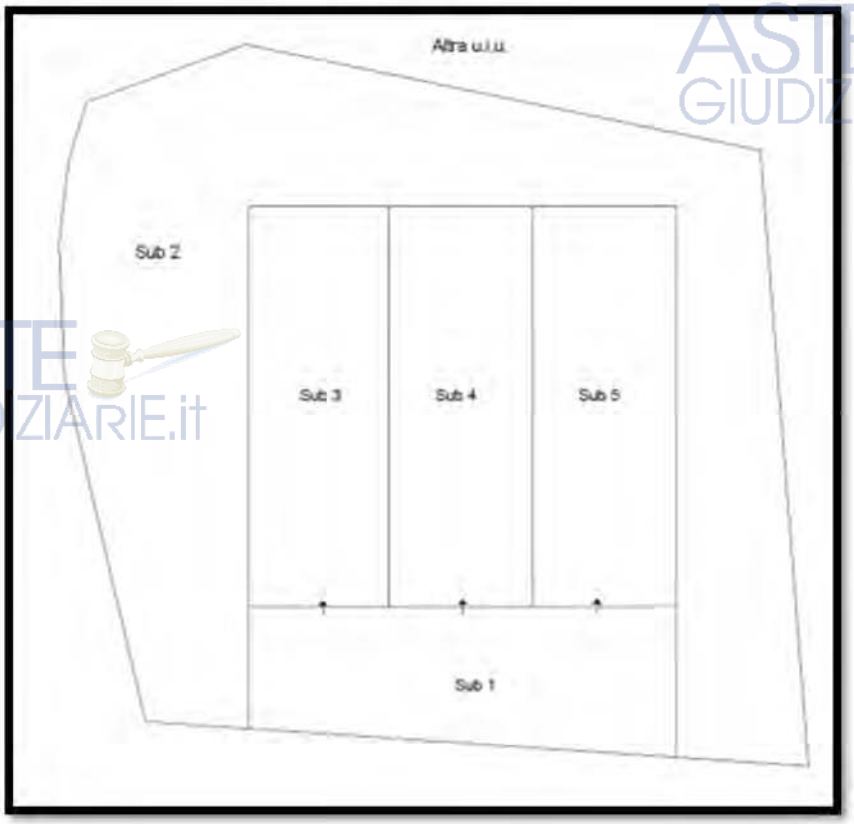

Fig. n.°1 – Stralcio elaborato planimetrico Piano terra

Fig. n.°2 – Stralcio elaborato planimetrico Piano sotto strada

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

Dalle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Salerno è emerso che i beni pignorati sono, attualmente, censiti al C.U. del comune di Battipaglia, sul foglio 8 con gli identificativi indicati nella sottostante tabella:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita (€)
Battipaglia	8	1049	1	Bene comune non censibile	
Battipaglia	8	1049	2	Bene comune non censibile	
Battipaglia	8	1049	3	D/8	€ 3.682,00
Battipaglia	8	1049	4	D/8	€ 4.216,00
Battipaglia	8	1049	5	D/8	€ 4.172,00
Battipaglia	8	1049	6	D/8	€ 1.184,00
Battipaglia	8	1049	7	D/8	€ 1.650,00
Battipaglia	8	1049	8	D/8	€ 1.250,00
Battipaglia	8	1049	9	D/8	€ 1.514,00
Battipaglia	8	1049	10	D/8	€ 2.860,00
Battipaglia	8	1049	11	D/8	€ 2.906,00

Si precisa che gli identificativi catastali dei beni sopra specificati sono conformi a quelli contenuti nell'atto di pignoramento.

Tanto precisato lo scrivente evidenzia che, escludendo i beni comuni non censibili e mantenendo le divisioni strutturali rilevate durante le operazioni peritali, ha ritenuto opportuno effettuare una suddivisione del compendio pignorato in 8 lotti per come indicato nella sottostante tabella:

Lotto	Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita (€)
1	Battipaglia	8	1049	3	D/8	€ 3.682,00
2	Battipaglia	8	1049	4	D/8	€ 4.216,00
3	Battipaglia	8	1049	5	D/8	€ 4.172,00
4	Battipaglia	8	1049	6	D/8	€ 1.184,00
	Battipaglia	8	1049	8	D/8	€ 1.250,00
5	Battipaglia	8	1049	7	D/8	€ 1.650,00
6	Battipaglia	8	1049	9	D/8	€ 1.514,00
7	Battipaglia	8	1049	10	D/8	€ 2.860,00
8	Battipaglia	8	1049	11	D/8	€ 2.906,00

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Ist. n. 11 dep. 05/06/2017

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

Evidenzia, infine, che ha anche contemplato l'ipotesi di una vendita del compendio pignorato come lotto unico per come specificato nel paragrafo 14.3.

4.2 Caratteristiche generali della zona di ubicazione del fabbricato ospitante il cespite pignorato

Il compendio oggetto di pignoramento consiste in un capannone industriale di due piani fuori terra sito nell'agglomerato industriale del comune di Battipaglia (SA) e precisamente in via Filigalardi.

Trattasi di una posizione baricentrica tant'è che da tale luogo, attraverso un'articolata maglia di collegamenti (strade provinciali e comunali), si possono facilmente raggiungere i diversi comuni dell'hinterland e le principali arterie di comunicazione locali quali ad esempio l'autostrada (A3).

Si evidenzia che nel P.R.T.C. (Piano regolatore territoriale) del consorzio per l'area di sviluppo industriale di Salerno, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regione Campania n.°7416 del 09/5/1992, nonché nella variante adottata con delibera del Consiglio generale del Consorzio A.S.I. n.°13 del 19/06/2002, approvata con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno prot. n.°31211del 5/8/2003 e pubblicata sul B.U.R.C. n.°38 del 25/8/2003, il compendio pignorato ricade in zona omogenea "**D**" ***(Industriale) dove i vincoli e le prescrizioni sono indicate nelle norme tecniche di attuazione*** *(Cfr. all. n.°13).*

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Ist. n. 11 dep. 05/06/2017

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

Per l'immediata visualizzazione dell'area di ubicazione dell'immobile nelle immagini seguenti sono raffigurate le foto aeree della zona *(Cfr. successive fig.re nn. °3 e 4).*

Fig. n.°3 – Stralcio aereo foto della zona di ubicazione

Fig. n.°4– Stralcio aereo foto della via di ubicazione

4.3 Descrizione del capannone ospitante i beni pignorati

Il capannone ospitante i beni pignorati, indicati nei lotti nn.° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 della presente relazione, ha una struttura in c.a.p., di due piani fuori

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

terra, una forma regolare ed è sito nell'agglomerato industriale del comune di Battipaglia *(Cfr. all. n.°1)*.

Si evidenzia che i lotti nn. °1, 2 e 3 sono ubicati al piano terra dell'immobile e sono accessibili, dalla strada comunale denominata via Filigalardi, per mezzo di una rampa, attraverso cui si accede al piazzale in cemento armato identificato con il sub 1, mentre i lotti nn. °4,5,6,7 e 8 sono ubicati al piano sotto strada e sono accessibili per mezzo della corte esterna comune identificata con il sub 2.

Si osserva, infine, che la corte esterna identificata con il sub 2 (della superficie di circa 2.244,00 mq) è recintata mediante un muretto, sormontato da una ringhiera di ferro, ed è accessibile, dalla via comunale Filigalardi, per mezzo di due cancelli carrabili ubicati rispettivamente sui lati sud e ovest della stessa recinzione.

Il capannone ospitante i beni pignorati è stato edificato tra il 2006 e il 2009 e al momento del sopralluogo, per come evincibili dalle foto che seguono, si presenta in buono stato di conservazione (*Cfr. successive foto da n.°1 a n.°6*).

Foto n.°1 – Ingresso lato sud

Foto n.°2 – Ingresso lato ovest

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

Foto n.°3 – Prospetto lato est

Foto n.°4 – Prospetto lato ovest

Foto n.°5 – Prospetto lato nord

Foto n.°6 – Prospetto lato sud

4.4 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.°1

L'unità immobiliare pignorata descritta nel lotto n.°1 è ubicata al piano terra del capannone sito in via Filigalardi del comune di Battipaglia (SA) ed è attualmente identificata al C.U. del medesimo comune con gli estremi specificati nella sottostante tabella *(Cfr. all. n.°2)*.

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita (€)
Battipaglia	8	1049	3	D/8	€ 3.682,00

In merito alla ricostruzione storica dei dati catastali di tale bene si precisa che:

- Gli estremi catastali sopra specificati sono stati assunti in data 17/11/2014 a seguito della variazione catastale n.°105552.1.2014

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

prot. n.° SA0352015 (Variazione nel classamento) con cui è stata aumentata la rendita;

- In data 20/11/2013 il bene era identificato sul foglio 8 particella 1049 sub 3, categoria D/8 e rendita 2.010,00 (Variazione n.°107995.1.2013, prot. n.° SA0390253);
- In data 30/7/2009 il bene era identificato sul foglio di mappa n.°8 con la particella 1049, categoria D/7 e rendita € 20.296,00 (Variazione catastale n.° 8344.1/2009 prot. n.° SA0370470;
- In data 23/7/2009 prot. n.° SA0359472 con la presentazione tipo mappale n.°359472.1.2009 veniva istituita la particella 1049;
- Il mappale 1049 deriva dall'ente urbano censito al C.T. con lo stesso identificativo catastale (1049 - della superficie di circa 3.419 mq);
- L'ente urbano era identificato al C.T. con la particella 975 (sup. 3.419 mq);
- La particella 975 deriva dal frazionamento, n.°285675.1.2006, prot. n.° SA0285675 del 22/09/2006, della particella 7.

L'unità immobiliare confina: **a sud** con il piazzale identificato con il sub 1, a **est** con l'unità immobiliare identificata con il sub 4 (Lotto n.°2), a **nord e ad ovest** è libero e prospiciente sulla corte esterna identificata con il sub 2 *(Cfr. all.ti nn. ° 7, 8 e 9).*

La predetta unità è accessibile dalla strada comunale denominata via Filigalardi sia attraverso una rampa in c.a., da cui si accede al piazzale

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

identificato con il sub 1, che attraverso la corte esterna, identificata con il sub 2, ubicata al piano sotto strada *(Cfr. succ. foto nn.°7 e 8)*.

Si specifica che, per come evincibile dalle successive foto, l'accesso dalla corte esterna e al piano sotto strada è consentito sia per mezzo di una scala in ferro che attraverso un montacarichi.

Foto n.°7 – Accesso piano terra

Foto n.°8 – Accessi piano sotto strada

L'unità immobiliare descritta nel lotto n.°1, **ha una superficie utile** totale di circa **403,38 mq** ripartita su due piani.

Il piano sotto strada ha un'altezza variabile da 3,75 a 4,25 m ed una superficie utile totale di circa 35,75 mq di cui 23.18 mq occupati dal vano scala di collegamento al piano terra e 12,57 mq occupati val vano ospitante un montacarichi *(Cfr. succ. fig. n.°5)*.

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

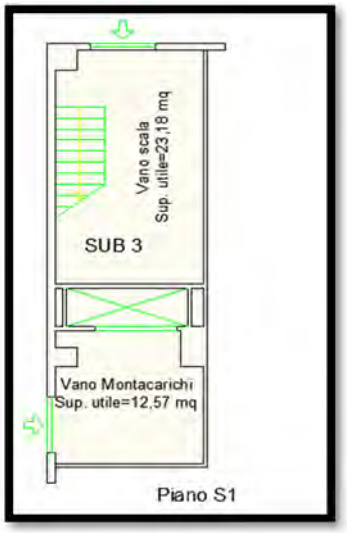

Fig. n.°5 – Rilievo lotto n.°1 - Piano sotto strada

Al momento del sopralluogo tale piano presenta le seguenti rifiniture: pavimenti in cemento di tipo industriale, porta di accesso in ferro, intonaci in malta cementizia del tipo civile abitazione, tinteggiatura del tipo lavabile, controsoffitto in cartongesso e impianto elettrico funzionante di cui va verificata la conformità alla vigente normativa *(Cfr. succ. foto n.°9 e 10).*

Foto n.°9 – Vano montacarichi

Foto n.°10 – Vano scala

Il piano terra dell'immobile ha un'altezza variabile da 6,5 a 7 m ed una superficie utile di **367,63 mq** circa ripartita in locali ed ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: un vano scala (sup. utile pari 35,77 mq), una

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Ist. n. 11 dep. 05/06/2017

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

zona lavorazione (sup. utile pari 280,06 mq), n.°3 uffici (sup. utile rispettivamente pari 11,72 mq, 14,97 mq e 18,3 mq) e due bagni (sup. utile rispettivamente pari a 4,29 mq e 2,79 mq) *(Cfr. all. n.°9 e successiva fig. n.°6).*

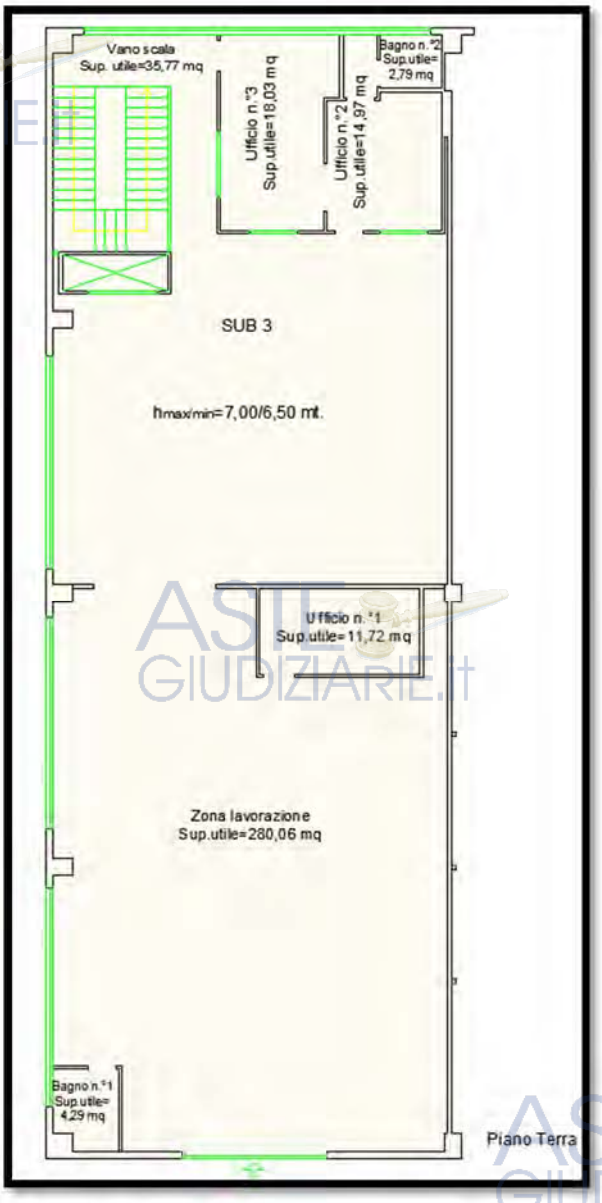

Fig. n.°6 – Rilievo lotto n.°1 - Piano terra

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

Al momento del sopralluogo tale parte di cespite si presenta in normali condizioni di conservazione e con le seguenti rifiniture: pavimenti della zona lavorazione in cemento del tipo industriale, pavimenti degli uffici in laminato di legno, pavimenti e rivestimenti dei bagni in gres, tinteggiatura del tipo lavabile, porte in alluminio, controsoffittatura degli uffici in cartongesso, infissi esterni in ferro, impianti tecnologici (elettrico, idrico, fognario, di riscaldamento) funzionanti ma di cui vanno verificati gli adeguamenti alle vigenti normative *(Cfr. all. n.°1 e successive foto dalla n.° 11 alla n.°14).*

Foto n.°11 – Zona lavorazione

Foto n.°12 – Ufficio n.°2

Foto n.°13 – Ufficio n.°3

Foto n.°14 – Bagno n.°2

I dati catastali di tale bene corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento ad eccezione della via di ubicazione che non è via delle Industrie ma via Filigalardi.

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Ist. n. 11 dep. 05/06/2017

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

Si sottolinea che nella visura catastale della particella 1049 come ente urbano è errata la superficie indicata atteso che non è pari a 5.127 mq ma è di 3.419 mq.

Si evidenzia, infine, che dalle ricerche compiute presso la cancelleria dell'esecuzioni immobiliari del Tribunale di Salerno non sono emerse a carico degli esecutati procedure esecutive ulteriori rispetto a quella che ha originato la presente perizia.

4.5 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.°2

L'unità immobiliare pignorata descritta nel lotto n.°2 è ubicata al piano terra del capannone sito in via Filigalardi del comune di Battipaglia (SA) ed è attualmente identificata al C.U. del medesimo comune con gli estremi specificati nella sottostante tabella *(Cfr. all. n.°2)*.

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita (€)
Battipaglia	8	1049	4	D/8	€ 4.216,00

In merito alla ricostruzione storica dei dati catastali del bene si precisa che:

- Gli estremi catastali sopra specificati sono stati assunti in data 17/11/2014 a seguito della variazione catastale n.°105552.1.2014 prot. n.° SA0352015 (Variazione nel classamento) con cui è stata aumentata la rendita;
- In data 22/11/2013 il bene era identificato sul foglio 8 particella 1049 sub 4, categoria D/8 e rendita 2.268,00 (Variazione n.°107995.1.2013, prot. n.° SA0390253);

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

- In data 30/7/2009 il bene era identificato sul foglio di mappa n.°8 con la particella 1049, categoria D/7 e rendita € 20.296,00 (Variazione catastale n.° 8344.1/2009 prot. n.° SA0370470);
- In data 23/7/2009, prot. n.° SA0359472, con la presentazione tipo mappale n.°359472.1.2009 veniva istituita la particella 1049;
- Il mappale 1049 deriva dall'ente urbano censito al C.T. con lo stesso identificativo catastale (1049 - della superficie di circa 3.419 mq);
- L'ente urbano era identificato al C.T. con la particella 975 (sup. 3.419 mq);
- La particella 975 deriva dal frazionamento, n.°285675.1.2006, prot. n.° SA0285675 del 22/09/2006, della particella 7.

La detta unità immobiliare confina: **a sud** con il piazzale identificato con il sub 1, ad **est** con l'unità immobiliare identificata con il sub 5 (Lotto n.°3), **a nord** è libero e prospiciente sulla corte esterna identificata con il sub 2 e **ad ovest** confina con il sub 3 (Lotto n.°1) *(Cfr. all.ti nn. ° 7,8 e 9).*

Il bene, che al momento del sopralluogo è oggetto di lavori di ristrutturazione al termine dei quali sarà trasformato in un circolo ricreativo musicale, è accessibile dalla via comunale denominata Filigalardi attraverso la rampa in c.a. da cui si acceda al piazzale identificato con il sub 1 *(Cfr. successive foto nn. ° 15 e 16).*

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

Foto n.°15 – Accesso piano terra

Foto n.°16 – Accesso piano terra

L'unità immobiliare descritta nel lotto n.°2 **ha un'altezza variabile** da 2,50 (nei bagni) a 7,00 m (nella zona esibizione) **ed una superficie utile** totale di **362,74 mq** circa ripartita in locali ed ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: una zona esibizione (sup. utile pari 291,81 mq), in cui è ubicato un palco in ferro, un deposito (sup. utile pari 10,85 mq), un ripostiglio (sup. utile rispettivamente pari 9,19 mq), una sala conversazione (sup. utile di circa 9,19 mq), n.° 2 spogliatoi (sup. utile di circa 7,69 mq e 7,52 mq) e due bagni con antibagno (sup. utile rispettivamente pari a 5,67 mq e 2,79 mq) *(Cfr. all. n.°9 e successiva fig. n.°7).*

A servizio dell'unità immobiliare ci sono due soppalchi di cui uno, accessibile dal bar, della superficie utile di circa 39,05 mq (destinato a cucina) e l'altro, accessibile dal deposito, della superficie di circa 42,25 mq ed utilizzato anch'esso come deposito *(Cfr. all. n.°9 e successiva fig. n.°7).*

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

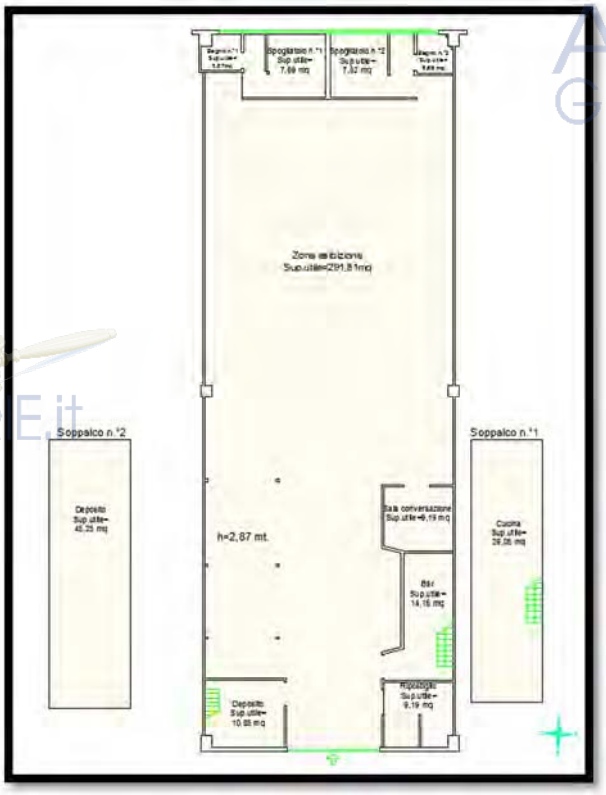

Fig. n.°7 – Rilievo lotto n.°2 - Piano terra

Al momento del sopralluogo il cespite è in fase di ristrutturazione *(Cfr. all. n.°1 e successive foto dalla n.° 17 alla n.°28).*

Foto n.°17 – Zona esibizione

Foto n.°18 – Zona esibizione

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

Foto n.°19 – Scala di accesso dal bar alla cucina

Foto n.°20 – Bar

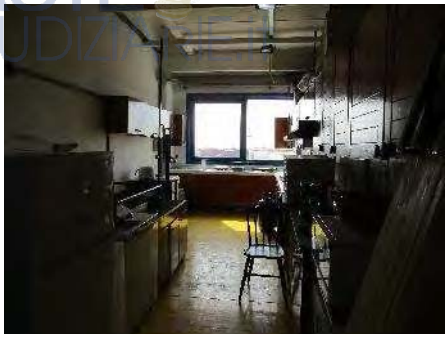

Foto n.°21 – Soppalco Cucina

Foto n.°22 – Soppalco Cucina

Foto n.°23 – Bagno n.°1

Foto n.°24 – Antibagno n.°1

Foto n.°25 – Bagno n.°2

Foto n.°26 – Antibagno n.°2

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

Foto n.°27 – Spogliatoio n.°1

Foto n.°28 – Spogliatoio n.°2

I dati catastali del bene corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento ad eccezione della via di ubicazione che non è via delle Industrie ma via Filigalardi.

Si sottolinea che nella visura catastale della particella 1049 come ente urbano è errata la superficie riportata atteso che non è di 5.127 mq ma è di 3.419 mq.

Si evidenzia, infine, che dalle ricerche compiute presso la cancelleria dell'esecuzioni immobiliari del Tribunale di Salerno non sono emerse a carico degli esecutati procedure esecutive ulteriori rispetto a quella che ha originato la presente perizia.

4.6 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.°3

L'unità immobiliare pignorata descritta nel lotto n.°3 è ubicata al piano terra del capannone sito in via Filigalardi del comune di Battipaglia (SA) ed è attualmente identificata al C.U. del medesimo comune con gli estremi specificati nella sottostante tabella *(Cfr. all. n.°2)*.

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita (€)
Battipaglia	8	1049	5	D/8	€ 4.172,00

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

In merito alla ricostruzione storica dei dati catastali del bene si precisa che:

- Gli estremi catastali sopra specificati sono stati assunti in data 17/11/2014 a seguito della variazione catastale n.°105552.1.2014 prot. n.° SA0352015 (Variazione nel classamento) con cui è stata aumentata la rendita;
- In data 22/11/2013 il bene era identificato sul foglio 8 particella 1049 sub 5, categoria D/8 e rendita 2.244,00 (Variazione n.°107995.1.2013, prot. n.° SA0390253);
- In data 30/7/2009 il bene era identificato sul foglio di mappa n.°8 con la particella 1049, categoria D/7 e rendita € 20.296,00 (Variazione catastale n.° 8344.1/2009 prot. n.° SA0370470);
- In data 23/7/2009, prot. n.° SA0359472, con la presentazione tipo mappale n.°359472.1.2009 veniva istituita la particella 1049;
- Il mappale 1049 deriva dall'ente urbano censito al C.T. con lo stesso identificativo catastale (1049 - della superficie di circa 3.419 mq);
- L'ente urbano era identificato al C.T. con la particella 975 (sup. 3.419 mq);
- La particella 975 deriva dal frazionamento, n.°285675.1.2006, prot. n.° SA0285675 del 22/09/2006, della particella 7.

L'unità immobiliare confina: **a sud** con la rampa di accesso (sub 1), ad **ovest** con l'unità immobiliare identificata con il sub 4 (Lotto n.°2), **a nord**

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

e ad est è libero e prospiciente sulla corte esterna identificata con il sub 2 *(Cfr. all.ti nn. ° 7,8 e 9).*

Il cespite, che al momento del sopralluogo è utilizzato come palestra, è accessibile dalla via comunale denominata Via Filigalardi attraverso la rampa in c.a. da cui si accede al piazzale identificato con il sub 1 *(Cfr. successive foto nn. ° 29 e 30).*

Foto n.°29 – Accesso piano terra

Foto n.°30 – Accesso piano terra

La detta unità immobiliare **ha un'altezza variabile** da 6,50 a 7,00 m (nella zona allenamento) **ed una superficie utile** totale di circa **372,48 mq** circa ripartita in locali ed ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: un ingresso (sup. utile pari 4,04 mq), un ufficio (sup. utile pari 11,79 mq), una sala d'attesa (sup. utile rispettivamente pari 16,32 mq), un'area con docce (sup. utile di circa 14,53 mq), n.° 2 spogliatoi (sup. utile di circa 19,41 mq e 9,06 mq), una sala allenamento (sup. utile di circa 294,82 mq) e due bagni (sup. utile rispettivamente pari a 1,06 mq e 1,45 mq) *(Cfr. all. n.°9 e successiva fig. n.°8).*

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Ist. n. 11 dep. 05/06/2017

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

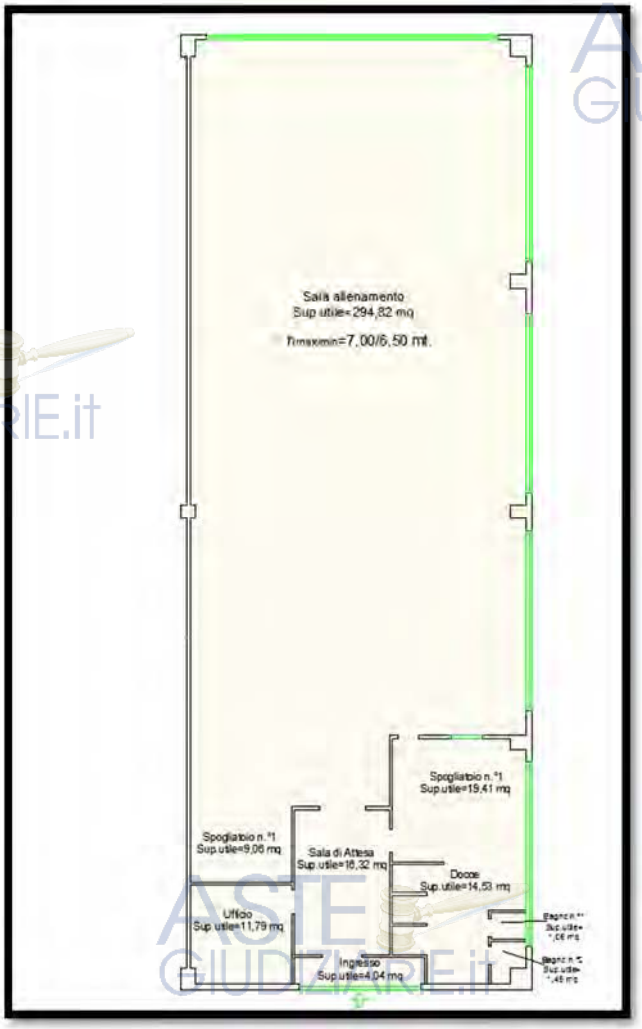

Fig. n.°8 – Rilievo lotto n.°3 - Piano terra

Al momento del sopralluogo il cespite si presenta in normali condizioni di conservazione e con le seguenti rifiniture: pavimenti della sala allenamento in cemento del tipo industriale, pavimenti e rivestimenti dei bagni in gres, pavimenti dell'ufficio e della sala di attesa in laminato di legno, tinteggiatura del tipo lavabile, porte in alluminio e legno, infissi esterni in ferro, impianti tecnologici (elettrico, idrico, fognario, di riscaldamento) funzionanti ma di cui vanno verificati gli adeguamenti alle vigenti normative *(Cfr. all. n.°1 e successive foto dalla n.° 31 alla n.°42).*

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

Foto n.°31 – Zona allenamento

Foto n.°32 – Zona allenamento

Foto n.°33 – Spogliatoio n.°1

Foto n.°34 – Spogliatoio n.°1

Foto n.°35 – Spogliatoio n.°2

Foto n.°36 – Spogliatoio n.°2

Foto n.°37 –Docce

Foto n.°38 – Docce

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

Foto n.°39 – Bagno n.°1 e 2

Foto n.°40 – Sala d'attesa

Foto n.°41 – Sala d'attesa

Foto n.°42 – Ufficio

I dati catastali del bene corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento ad eccezione della via di ubicazione che non è via delle Industrie ma via Filigalardi.

Si sottolinea che nella visura catastale della particella 1049 come ente urbano è errata la superficie riportata atteso che non è di 5.127 mq ma è di 3.419 mq.

Si evidenzia, infine, che dalle ricerche compiute presso la cancelleria dell'esecuzioni immobiliari del Tribunale di Salerno non sono emerse a carico degli esecutati procedure esecutive ulteriori rispetto a quella che ha originato la presente perizia.

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

4.7 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.°4

L'unità immobiliare pignorata descritta nel lotto n.°4 è ubicata al piano sotto strada del capannone sito in via Filigalardi del comune di Battipaglia (SA) ed è attualmente identificata al C.U. del medesimo comune con gli estremi specificati nella sottostante tabella *(Cfr. all. n.°2)*.

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita (€)
Battipaglia	8	1049	6	D/8	€ 1.184,00
Battipaglia	8	1049	8	D/8	€ 1.250,00

In merito alla ricostruzione storica dei dati catastali del detto bene si precisa che:

- Gli estremi catastali sopra specificati sono stati assunti in data 17/11/2014 a seguito della variazione catastale n.°105552.1.2014 prot. n.° SA0352015 (Variazione nel classamento) con cui è stata aumentata la rendita;
- In data 22/11/2013 il bene era identificato sul foglio 8 particella 1049 sub 6, categoria D/8 e rendita 636,00 e particella sub 8, categoria D/8 e rendita 672,00 (Variazione n.°107995.1.2013, prot. n.° SA0390253);
- In data 30/7/2009 il bene era identificato sul foglio di mappa n.°8 con la particella 1049, categoria D/7 e rendita € 20.296,00 (Variazione catastale n.° 8344.1/2009 prot. n.° SA0370470);
- In data 23/7/2009, prot. n.° SA0359472, con la presentazione tipo mappale n.°359472.1.2009 veniva istituita la particella 1049;

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Ist. n. 11 dep. 05/06/2017

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

- Il mappale 1049 deriva dall'ente urbano censito al C.T. con lo stesso identificativo catastale (1049 - della superficie di circa 3.419 mq);
- L'ente urbano era identificato al C.T. con la particella 975 (sup. 3.419 mq);
- La particella 975 deriva dal frazionamento, n.°285675.1.2006, prot. n.° SA0285675 del 22/09/2006, della particella 7.

L'unità immobiliare confina: **a sud** con l'unità immobiliare identificata con il sub 10 (Lotto n.°7), ad **ovest** in parte con la corte comune esterna identificata con il sub 2 e in parte con il vano scala e montacarichi identificati con il sub 3 (Lotto n.°1), **a nord** con corte esterna identificata con il sub 2 e ad **est** in parte con l'unità immobiliare identificata con il sub 7 (Lotto n.°5) e in parte con l'unità immobiliare identificata con il sub 9 (Lotto n.°6) *(Cfr. all.ti nn. ° 7,8 e 9)*.

Il bene descritto, come evincibile dalle sottostanti foto, è accessibile dalla corte esterna attraverso delle porte ubicate rispettivamente sui lati nord ed ovest del capannone e al momento del sopralluogo è utilizzato come deposito biancheria *(Cfr. successive foto nn. °43 e 44)*.

Foto n.°43 – Accessi nord

Foto n.°44 – Accesso piano terra

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Ist. n. 11 dep. 05/06/2017

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

L'unità immobiliare del Lotto n.°4 **ha un'altezza variabile** da 3,75 a 4,25 m **ed una superficie utile** totale di circa **225,77 mq** circa ripartita in locali ed ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: un ingresso (sup. utile pari 4,16 mq), un ufficio (sup. utile pari 16,19 mq), un deposito (sup. utile di circa 202,49 mq) e un bagno (sup. utile pari a 2,93 mq) *(Cfr. all. n.°9 e successiva fig. n.°9).*

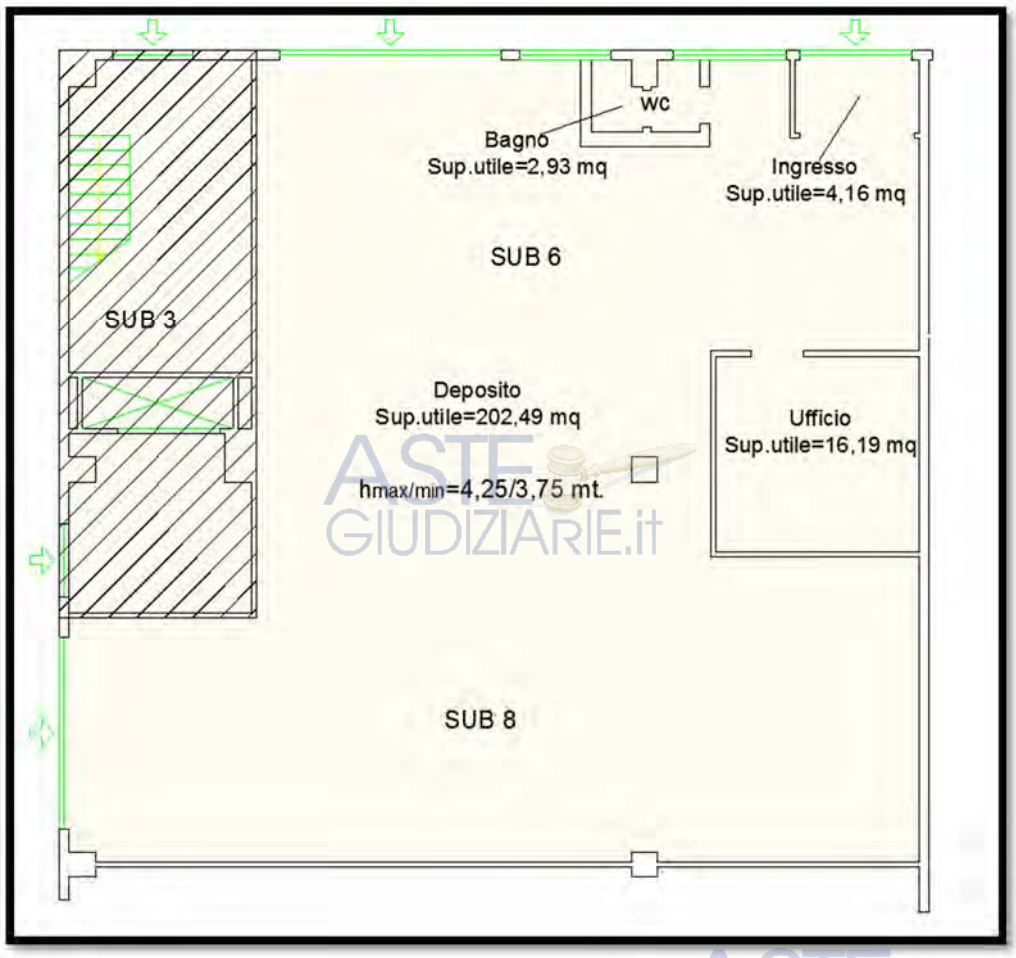

Fig. n.°9 – Rilievo lotto n.°4 - Piano sotto strada

Al momento del sopralluogo il cespite si presenta in normali condizioni di conservazione e con le seguenti rifiniture: pavimenti e rivestimenti dei bagni in gres, tinteggiatura del tipo lavabile, porte in alluminio e legno, infissi

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Ist. n. 11 dep. 05/06/2017

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

esterni in ferro, impianti tecnologici (elettrico, idrico, fognario, di riscaldamento) funzionanti ma di cui vanno verificati gli adeguamenti alle vigenti normative *(Cfr. all. n.°1 e successive foto dalla n.° 45 alla n.°48).*

Foto n.°45 – Deposito

Foto n.°46 – Deposito

Foto n.°47 – Ufficio

Foto n.°48 – Bagno

I dati catastali del bene corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento ad eccezione della via di ubicazione che non è via delle Industrie ma via Filigalardi.

Si sottolinea che nella visura catastale della particella 1049 come ente urbano è errata la superficie indicata atteso che non è di 5.127 mq ma è di 3.419 mq.

Si evidenzia, infine, che dalle ricerche compiute presso la cancelleria dell'esecuzioni immobiliari del Tribunale di Salerno non sono emerse a

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Ist. n. 11 dep. 05/06/2017

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

carico degli esecutati procedure esecutive ulteriori rispetto a quella che ha originato la presente perizia.

4.8 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.°5

L'unità immobiliare pignorata descritta nel lotto n.°5 è ubicata al piano sotto strada del capannone sito in via Filigalardi del comune di Battipaglia (SA) ed è attualmente identificata al C.U. del medesimo comune con gli estremi specificati nella sottostante tabella *(Cfr. all. n.°2)*.

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita (€)
Battipaglia	8	1049	7	D/8	€ 1.650,00

In merito alla ricostruzione storica dei dati catastali del detto bene si precisa che:

- Gli estremi catastali sopra specificati sono stati assunti in data 17/11/2014 a seguito della variazione catastale n.°105552.1.2014 prot. n.° SA0352015 (Variazione nel classamento) con cui è stata aumentata la rendita;
- In data 22/11/2013 il bene era identificato sul foglio 8 particella 1049 sub 7, categoria D/8 e rendita 914,00 (Variazione n.°107995.1.2013, prot. n.° SA0390253);
- In data 30/7/2009 il bene era identificato sul foglio di mappa n.°8 con la particella 1049, categoria D/7 e rendita € 20.296,00 (Variazione catastale n.° 8344.1/2009 prot. n.° SA0370470);

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

- In data 23/7/2009, prot. n.° SA0359472, con la presentazione tipo mappale n.°359472.1.2009 veniva istituita la particella 1049;
- Il mappale 1049 deriva dall'ente urbano censito al C.T. con lo stesso identificativo catastale (1049 - della superficie di circa 3.419 mq);
- L'ente urbano era identificato al C.T. con la particella 975 (sup. 3.419 mq);
- La particella 975 deriva dal frazionamento, n.°285675.1.2006, prot. n.° SA0285675 del 22/09/2006, della particella 7.

L'unità immobiliare pignorata confina **a sud** con l'unità immobiliare identificata con il sub 9 (Lotto n.°6), ad **ovest** con l'unità immobiliare identificata con il sub 6 (Lotto n.°4), **a nord e ad est** con corte esterna identificata con il sub 2 *(Cfr. all.ti nn. ° 7,8 e 9)*.

Il bene, che al momento del sopralluogo è utilizzato come laboratorio assemblaggio macchine, è accessibile dalla corte esterna attraverso delle porte ubicate sul lato nord *(Cfr. successive foto n.°49)*.

Foto n.°49 – Accessi nord

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Ist. n. 11 dep. 05/06/2017

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

L'unità immobiliare descritta ha un'altezza variabile da 3,75 a 4,25 m **ed una superficie utile** totale di circa **153,57 mq** circa ripartita in locali ed ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: un ingresso (sup. utile pari 6,42 mq), un ufficio (sup. utile pari 10,63 mq), un deposito (sup. utile di circa 10,51 mq), un laboratorio (sup. utile di circa 122,09 mq) ed un bagno (sup. utile pari a 3,02 mq) *(Cfr. all. n.°9 e successiva fig. n.°10).*

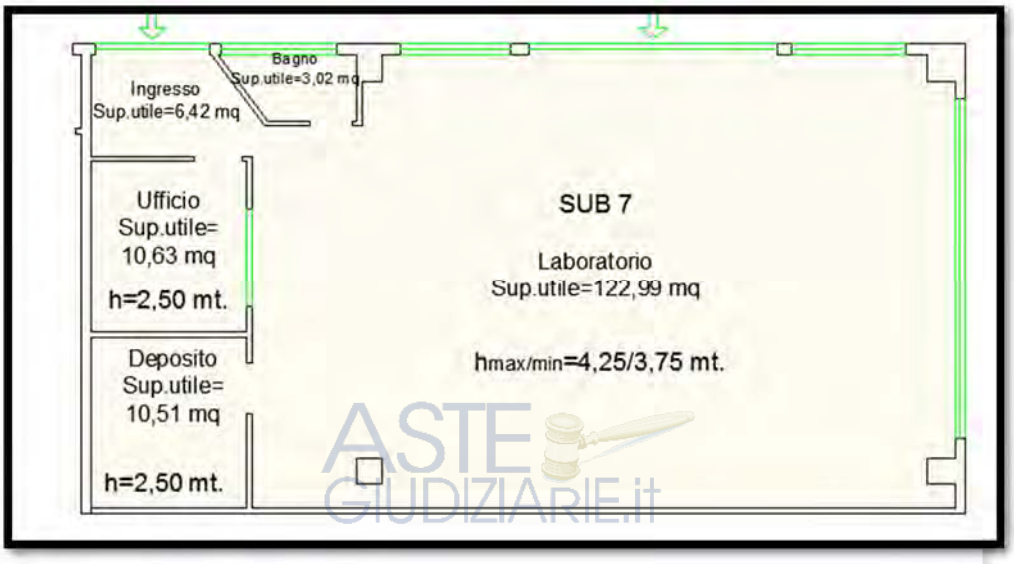

Fig. n.°10 – Rilievo lotto n.° 5 - Piano sotto strada

Al momento del sopralluogo il cespite si presenta in normali condizioni di conservazione e con le seguenti rifiniture: pavimenti in cemento del tipo industriale, tinteggiatura del tipo lavabile, porte in alluminio e legno, infissi esterni in ferro, impianti tecnologici (elettrico, idrico, fognario, di riscaldamento) funzionanti ma di cui vanno verificati gli adeguamenti alle vigenti normative *(Cfr. all. n.°1 e successive foto dalla n.° 50 alla n.°55).*

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

Foto n.°50 – Laboratorio

Foto n.°51 – Laboratorio

Foto n.°52 – Deposito

Foto n.°53 – Ufficio

Foto n.°54 – Bagno

Foto n.°55 – Ingresso

I dati catastali del bene corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento ad eccezione della via di ubicazione che non è via delle Industrie ma via Filigalardi.

Si sottolinea che nella visura catastale della particella 1049 come ente urbano è errata l'indicazione della superficie atteso che non è di 5.127 mq ma è di 3.419 mq.

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

Si evidenzia, infine, che dalle ricerche compiute presso la cancelleria dell'esecuzioni immobiliari del Tribunale di Salerno non sono emerse a carico degli esecutati procedure esecutive ulteriori rispetto a quella che ha originato la presente perizia.

4.9 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.°6

L'unità immobiliare pignorata descritta nel lotto n.°6 è ubicata al piano sotto strada del capannone sito in via Filigalardi del comune di Battipaglia (SA) ed è attualmente identificata al C.U. del medesimo comune con gli estremi specificati nella sottostante tabella *(Cfr. all. n.°2)*.

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita (€)
Battipaglia	8	1049	9	D/8	€ 1.514,00

In merito alla ricostruzione storica dei dati catastali del detto bene si precisa che:

- Gli estremi catastali sopra specificati sono stati assunti in data 17/11/2014 a seguito della variazione catastale n.°105552.1.2014 prot. n.° SA0352015 (Variazione nel classamento) con cui è stata aumentata la rendita.
- In data 22/11/2013 il bene era identificato sul foglio 8 particella 1049 sub 9, categoria D/8 e rendita 870,00 (Variazione n.°107995.1.2013, prot. n.° SA0390253)

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

- In data 30/7/2009 il bene era identificato sul foglio di mappa n.°8 con la particella 1049, categoria D/7 e rendita € 20.296,00 (Variazione catastale n.° 8344.1/2009 prot. n.° SA0370470).
- In data 23/7/2009, prot. n.° SA0359472, con la presentazione tipo mappale n.°359472.1.2009 veniva istituita la particella 1049.
- Il mappale 1049 deriva dall'ente urbano censito al C.T. con lo stesso identificativo catastale (1049 - della superficie di circa 3.419 mq).
- L'ente urbano era identificato al C.T. con la particella 975 (sup. 3.419 mq)
- La particella 975 deriva dal frazionamento, n.°285675.1.2006, prot. n.° SA0285675 del 22/09/2006, della particella 7

L'unità immobiliare pignorata confina: **a sud** con l'unità immobiliare identificata con il sub 11 (Lotto n.°8), ad **ovest** con l'unità immobiliare identificata con il sub 8 (Lotto n.°4), **a nord** con l'unità immobiliare identificata con il sub 7 (Lotto n.°5) e **ad est** con corte esterna identificata con il sub 2 *(Cfr. all.ti nn. ° 7,8 e 9)*.

L'immobile è accessibile dalla corte esterna attraverso delle porte ubicate sul lato est, come evincibile dalla sottostante foto, e al momento del sopralluogo è utilizzato come deposito di materiale elettro-meccanico ed idraulico *(Cfr. successive foto n.°56)*.

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Ist. n. 11 dep. 05/06/2017

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

Foto n.°56 – Accessi est

L'unità immobiliare descritta nel lotto n.°6 **ha un'altezza variabile** da 3,75 a 4,25 m **ed una superficie utile** totale di circa **120,52 mq** circa ripartita in locali ed ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: un ingresso (sup. utile pari 4,06 mq), un ufficio (sup. utile pari 15,66 mq), due depositi (sup. utile rispettivamente di circa 55,62 mq e 25,12 mq), un disimpegno (sup. utile di circa 13,45 mq) ed un bagno (sup. utile pari a 6,61 mq) *(Cfr. all. n.°9 e successiva fig. n.°11).*

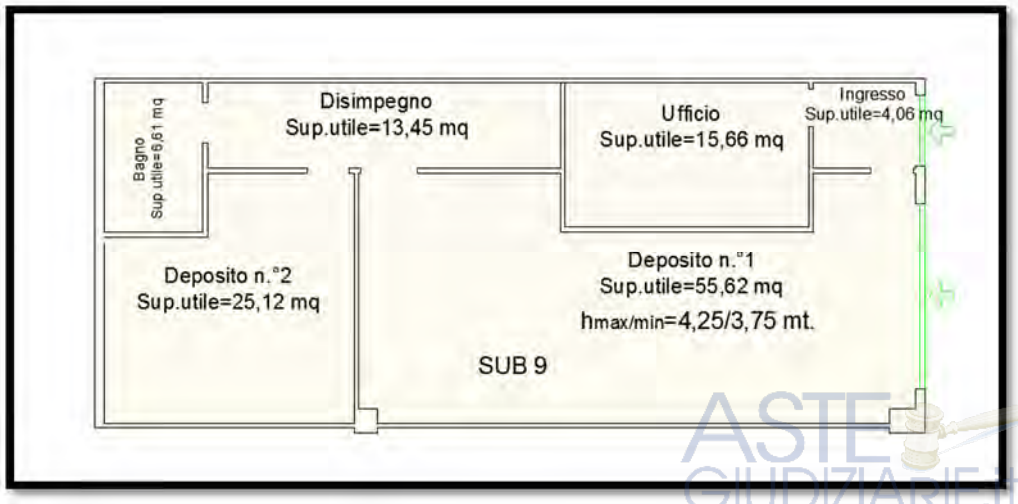

Fig. n.°11 – Rilievo piano sotto strada

Al momento del sopralluogo il cespite si presenta in normali condizioni di conservazione e con le seguenti rifiniture: pavimenti in cemento del tipo

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

industriale, pavimenti e rivestimenti del bagno in gres, tinteggiatura del tipo lavabile, porte in alluminio e legno, infissi esterni in ferro, impianti tecnologici (elettrico, idrico, fognario, di riscaldamento) funzionanti ma di cui vanno verificati gli adeguamenti alle vigenti normative *(Cfr. all. n.°1 e successive foto dalla n.° 57 alla n.°64).*

Foto n.°57 – Deposito n.°1

Foto n.°58 – Deposito n.°1

Foto n.°59 – Deposito n.°2

Foto n.°60 – Disimpegno

Foto n.°61 – Disimpegno

Foto n.°62 – Bagno

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

Foto n.°63 – Ufficio

Foto n.°64 – Ufficio

I dati catastali del bene corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento ad eccezione della via di ubicazione che non è via delle industrie ma via Filigalardi.

Si sottolinea che nella visura catastale della particella 1049 come ente urbano è errata l'indicazione della superficie che non è di 5.127 mq ma è di 3.419 mq.

Si evidenzia, infine, che dalle ricerche compiute presso la cancelleria dell'esecuzioni immobiliari del Tribunale di Salerno non sono emerse a carico degli esecutati procedure esecutive ulteriori rispetto a quella che ha originato la presente perizia.

4.10 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.°7

L'unità immobiliare pignorata descritta nel lotto n.°7 è ubicata al piano sotto strada del capannone sito in via Filigalardi del comune di Battipaglia (SA) ed è attualmente identificata al C.U. con gli estremi specificati nella sottostante tabella *(Cfr. all. n.°2)*.

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita (€)
Battipaglia	8	1049	10	D/8	€ 2.860,00

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

In merito alla ricostruzione storica dei dati catastali del detto bene si precisa che:

- Gli estremi catastali sono sopra specificati sono stati assunti in data 17/11/2014 a seguito della variazione catastale n.°105552.1.2014 prot. n.° SA0352015 (Variazione nel classamento) con cui è stata aumentata la rendita;
- In data 22/11/2013 il bene era identificato sul foglio 8 particella 1049 sub 10, categoria D/8 e rendita 1.570,00 (Variazione n.°107995.1.2013, prot. n.° SA0390253);
- In data 30/7/2009 il bene era identificato sul foglio di mappa n.°8 con la particella 1049, categoria D/7 e rendita € 20.296,00 (Variazione catastale n.° 8344.1/2009 prot. n.° SA0370470);
- In data 23/7/2009, prot. n.° SA0359472, con la presentazione tipo mappale n.°359472.1.2009 veniva istituita la particella 1049;
- Il mappale 1049 deriva dall'ente urbano censito al C.T. con lo stesso identificativo catastale (1049 - della superficie di circa 3.419 mq);
- L'ente urbano era identificato al C.T. con la particella 975 (sup. 3.419 mq);
- La particella 975 deriva dal frazionamento, n.°285675.1.2006, prot. n.° SA0285675 del 22/09/2006, della particella 7.

L'unità immobiliare pignorata confina: **a sud** e ad **ovest** con corte esterna identificata con il sub 2, **a nord** con l'unità immobiliare identificata con il

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Ist. n. 11 dep. 05/06/2017

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

sub 8 (Lotto n.°4) e **ad est** con l'unità immobiliare identificata con il sub 11 (Lotto n.°8) *(Cfr. all.ti nn. ° 7,8 e 9).*

Il cespite, come evincibile dalla sottostante foto, è accessibile dalla corte esterna attraverso delle porte ubicate sul lato ovest ed al momento del sopralluogo è utilizzato come falegnameria, deposito e ufficio *Cfr. successiva foto n.°65).*

Foto n.°65 – Accessi est

L'unità immobiliare descritta nel lotto n.°7 **ha un'altezza variabile** da 3,75 a 4,25 m **ed una superficie utile** totale di circa **270,62 mq** circa ripartita in locali ed ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: un ingresso (sup. utile pari 2,91 mq), un ufficio (sup. utile pari 20,90 mq), tre bagni (sup. utile rispettivamente di circa 4,32 mq, 2,75 mq e 3,29 mq), un corridoio (sup. utile di circa 5,86 mq), una camera da letto (sup. utile di circa 10,09 mq), una zona destinata a deposito (sup. utile di circa 119,30 mq) e una zona destinata a falegnameria (sup. utile pari a 91,21 mq) *(Cfr. all. n.°9 e successiva fig. n.°12).*

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

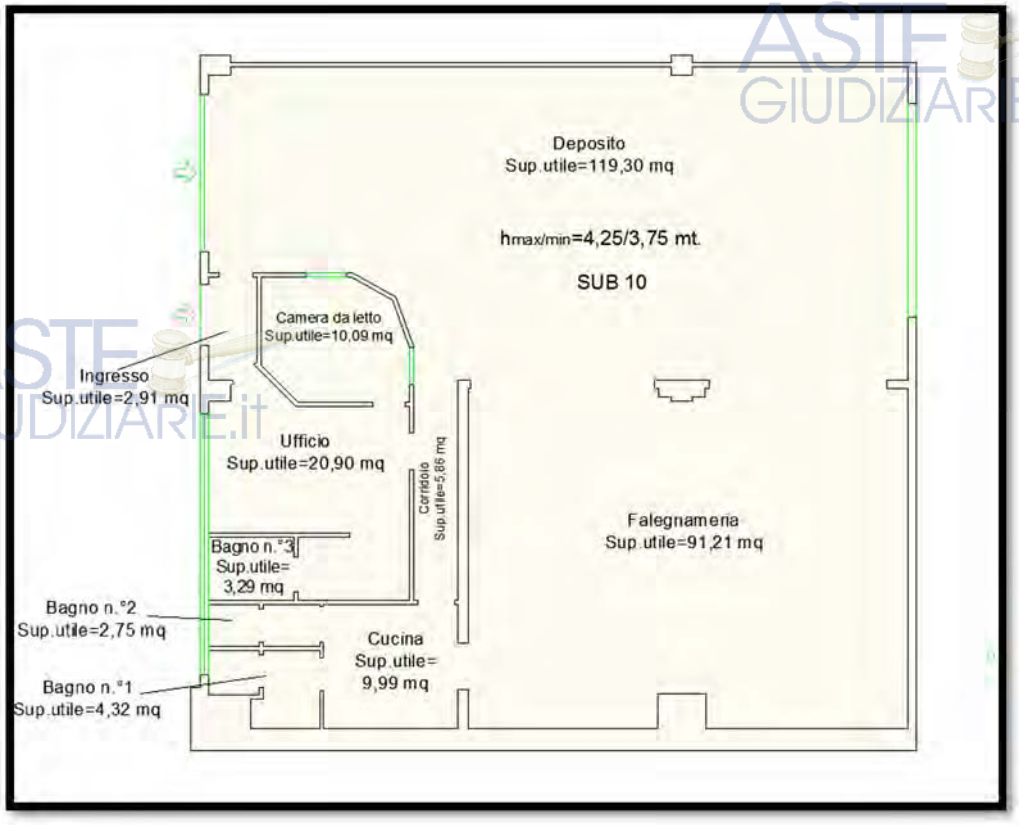

Fig. n.°12 – Rilievo lotto n.°7 - Piano sotto strada

Al momento del sopralluogo il cespite versa in normali condizioni di conservazione, sebbene i bagni 1 e 2 siano privi di porte interne, e si presenta con le seguenti rifiniture: pavimenti del deposito e della falegnameria in cemento del tipo industriale, pavimenti degli altri ambienti in gres, rivestimenti dei bagni in gres, tinteggiatura del tipo lavabile, porte in alluminio e legno, infissi esterni in ferro, impianti tecnologici (elettrico, idrico, fognario, di riscaldamento) funzionanti ma di cui vanno verificati gli adeguamenti alle vigenti normative *(Cfr. all. n.°1 e successive foto dalla n.° 66 alla n.°75).*

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

Foto n.°66 – Falegnameria

Foto n.°67 – Deposito

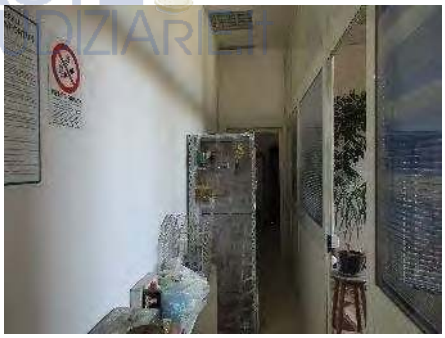

Foto n.°68 – Corridoio

Foto n.°69 – Ufficio

Foto n.°70 – Cucina

Foto n.°71 – Bagno n.°1

Foto n.°72 – Bagno n.°2

Foto n.°73 – Camera da letto

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

Foto n.°74 – Bagno n.°3

Foto n.°75 – Ingresso

I dati catastali del bene corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento ad eccezione della via di ubicazione che non è via delle industrie ma via Filigalardi.

Si sottolinea che nella visura catastale della particella 1049 come ente urbano è errata l'indicazione della superficie che non è di 5.127 mq ma è di 3.419 mq.

Si evidenzia, infine, che dalle ricerche compiute presso la cancelleria dell'esecuzioni immobiliari del Tribunale di Salerno non sono emerse a carico degli esecutati procedure esecutive ulteriori rispetto a quella che ha originato la presente perizia.

4.11 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.°8

L'unità immobiliare pignorata descritta nel lotto n.°8 è ubicata al piano sotto strada del capannone sito in via Filigalardi del comune di Battipaglia (SA) ed è attualmente identificata al C.U. del medesimo comune con gli estremi specificati nella sottostante tabella *(Cfr. all. n.°2)*.

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita (€)
Battipaglia	8	1049	11	D/8	€ 2.906,00

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

In merito alla ricostruzione storica dei dati catastali del detto bene si precisa che:

- Gli estremi catastali sopra specificati sono stati assunti in data 17/11/2014 a seguito della variazione catastale n.°105552.1.2014 prot. n.° SA0352015 (Variazione nel classamento) con cui è stata aumentata la rendita;
- In data 22/11/2013 il bene era identificato sul foglio 8 particella 1049 sub 11, categoria D/8 e rendita 1.666,00 (Variazione n.°107995.1.2013, prot. n.° SA0390253);
- In data 30/7/2009 il bene era identificato sul foglio di mappa n.°8 con la particella 1049, categoria D/7 e rendita € 20.296,00 (Variazione catastale n.° 8344.1/2009 prot. n.° SA0370470);
- In data 23/7/2009, prot. n.° SA0359472, con la presentazione tipo mappale n.°359472.1.2009 veniva istituita la particella 1049;
- Il mappale 1049 deriva dall'ente urbano censito al C.T. con lo stesso identificativo catastale (1049 - della superficie di circa 3.419 mq);
- L'ente urbano era identificato al C.T. con la particella 975 (sup. 3.419 mq);
- La particella 975 deriva dal frazionamento, n.°285675.1.2006, prot. n.° SA0285675 del 22/09/2006, della particella 7.

L'unità immobiliare confina; **a sud e ad est** con corte esterna identificata con il sub 2, **a nord** con l'unità immobiliare identificata con il sub 9 (Lotto

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Ist. n. 11 dep. 05/06/2017

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

n.°6) e **ad ovest** con l'unità immobiliare identificata con il sub 10 (Lotto n.°7) *(Cfr. all.ti nn. ° 7,8 e 9).*

L'immobile, che al momento del sopralluogo è utilizzato come deposito di videogiochi, è accessibile dalla corte esterna attraverso delle porte ubicate sul lato ovest *(Cfr. successiva foto n.°76).*

Foto n.°76 – Accessi est

L'unità immobiliare descritta nel lotto n.°8 **ha un'altezza variabile** da 3,75 a 4,25 m **ed una superficie utile** totale di circa **269,23 mq** circa ripartita in locali ed ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: un ingresso (sup. utile pari 20,42 mq), un deposito (sup. utile pari 206,31 mq), un corridoio (sup. utile di circa 3,56 mq), due spogliatoi (sup. utile rispettivamente di circa 13,20 mq e 9,48 mq) e n. 5 bagni (sup. utile rispettivamente pari a 4,42 mq, 3,29 mq, 2,77 mq, 2,92 mq e 2,86 mq) *(Cfr. all. n.°9 e successiva fig. n.°13).*

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Ist. n. 11 dep. 05/06/2017

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

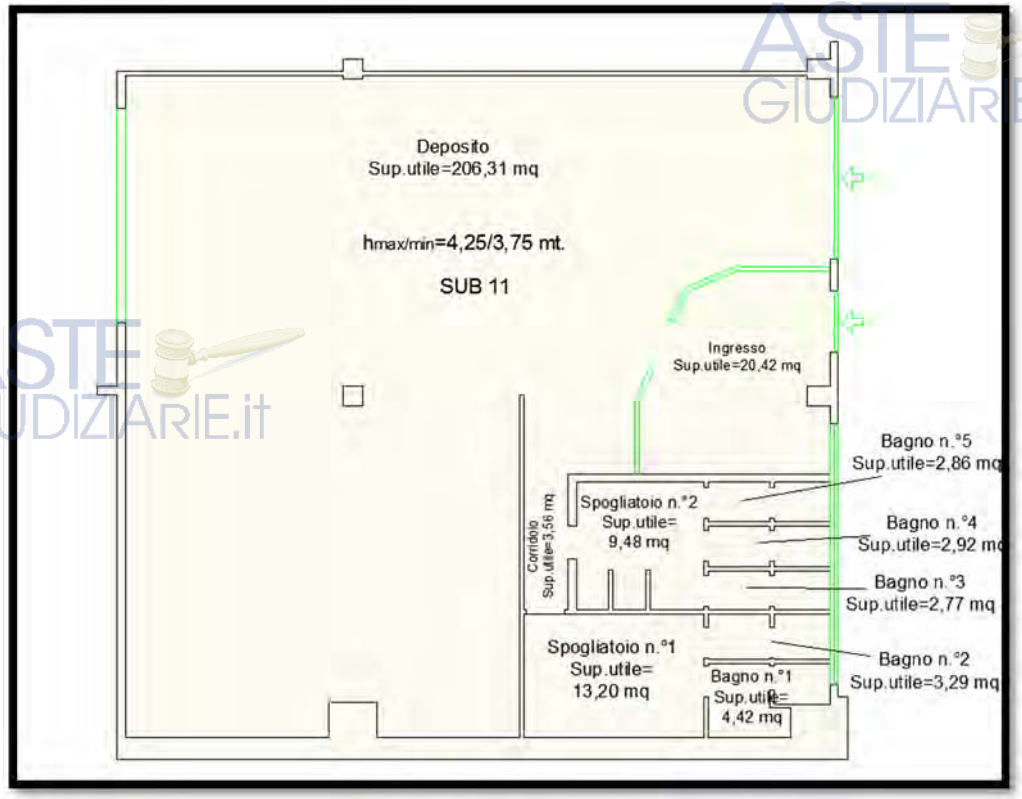

Fig. n.°13 – Rilievo lotto 7 - Piano sotto strada

Al momento del sopralluogo il cespite versa in normali condizioni di conservazione, sebbene il bagno n.°1 sia privo della porta, il bagno n.°4 sia privo dei pezzi igienici e la tinteggiatura necessiti di rifacimento, e si presenta con le seguenti rifiniture: pavimenti del deposito e corridoio in cemento del tipo industriale, pavimenti di ingresso, spogliatoi e bagni in gres, rivestimenti dei bagni in gres, tinteggiatura del tipo lavabile, porte in alluminio, infissi esterni in ferro, impianti tecnologici (elettrico, idrico, fognario, di riscaldamento) presenti ma di cui vanno verificati il funzionamento e gli adeguamenti alle vigenti normative *(Cfr. all. n.°1 e successive foto dalla n.° 77 alla n.°90).*

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

Foto n.°77 – Ingresso

Foto n.°78 – Ingresso

Foto n.°79– Deposito

Foto n.°80 – Deposito

Foto n.°81 – Deposito

Foto n.°82 – Corridoio

Foto n.°83 – Spogliatoio n.°1

Foto n.°84 – Spogliatoio n.°2

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

Foto n.°85 – Bagno n.°1

Foto n.°86 – Bagno n.°2

Foto n.°87 – Docce –Spogliatoio n.°2

Foto n.°88 – Bagno n.°3

Foto n.°89 – Bagno n.°4

Foto n.°90 – Bagno n.°5

I dati catastali del bene corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento ad eccezione della via di ubicazione che non è via delle industrie ma via Filigalardi.

Si sottolinea che nella visura catastale della particella 1049 come ente urbano è errata l'indicazione della superficie atteso che non è di 5.127 mq ma è di 3.419 mq.

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

Si evidenzia, infine, che dalle ricerche compiute presso la cancelleria dell'esecuzioni immobiliari del Tribunale di Salerno non sono emerse a carico degli esecutati procedure esecutive ulteriori rispetto a quella che ha originato la presente perizia.

4.12 Dati catastali e descrizione dei beni comuni non censibili

Premesso che il bene comune non censibile, per come definito dalla Circolare n° 2 del 1984, è una porzione d'immobile che **non** possiede né autonoma capacità reddituale né intestazione ed è **comune** ad almeno due unità immobiliari urbane si specifica nel caso di specie il sub 1 rappresenta il piazzale di accesso alle unità immobiliari identificate con i sub 3, 4 e 5, mentre il sub 2 rappresenta la corte comune che si sviluppa intorno al fabbricato ospitante i su descritti lotti.

Il sub 2, della superficie di circa 2.244 mq, al momento del sopralluogo ha una pavimentazione in bitume ed è accessibile mediante due cancelli carrabili e apribili elettricamente ubicati rispettivamente sui lati sud ed ovest della recinzione.

Il sub 1, della superficie di circa 330 mq, ha una pavimentazione in battuto di cemento ed è accessibile da via Filigalardi (ex Via delle Industrie) mediante una rampa in c.a. *(Cfr. succ. fig. n.°14)*

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

Fig. n.°14- Stralcio foto aerea

Si evidenzia, poi, che sul sub 2 sono state erette due tettoie con struttura in ferro, rispettivamente della superficie di 66,26 mq e 28,00 mq, ubicate sui lati sud-ovest e sud – est del capannone ed utilizzate come deposito *(Cfr. succ.ve foto nn.°91 e 92)*

Foto n.°91 – Tettoia n.°1 – Lato sud-ovest

Foto n.°92 – Tettoia n.°2- Lato sud-est

5. Quesito n.°5

"Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti".

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Ist. n. 11 dep. 05/06/2017

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

Il terreno su cui è stato costruito il capannone ospitante i cespiti pignorati descritti nei lotti nn. ° 1, 2, 3, 4, 5,6, 7 e 8 è stato acquistato dalla società in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio ***dott.ssa Claudia Petraglia rep. n.° 15652 del 27/03/2007***, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Salerno in data 29/03/2007 reg. particolare 10658 e reg. generale 17243 e registrato all'agenzia delle entrate di Eboli il 28/3/2007 al n.°1233 *(Cfr. all. n.°6).*

Si precisa che alla sig.ra la proprietà del descritto bene era a sua volta pervenuta in virtù dell'atto di acquisto a rogito del notaio Filippo Lomonaco del 30/03/1966, registrato a Salerno il 18/04/1966 al n.°1486 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Salerno in data 22/04/1966 ai nn°10681/9391.

6. Quesito n.°6

"Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro"

I cespiti periziati sono di proprietà esclusiva della società esecutata e, pertanto, non necessita la predisposizione di alcun progetto di divisione.

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Ist. n. 11 dep. 05/06/2017

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

Il sottoscritto, tuttavia, al fine di facilitare la vendita del complesso lo ha suddiviso in 8 lotti precisando che i sub 1 e 2 sono beni comuni non censibili a tutti i lotti.

7. Quesito n.°7

"Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli"

A seguito dell'indagine svolta dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Eboli è emerso che:

- Il cespite descritto nel **lotto n.° 1**, censito nel comune di Battipaglia sul foglio di mappa n.°8 particella 1049 sub 3, è nel possesso della

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

società esecutata che vi svolge l'attività di manutenzione videogiochi.

- Il cespite descritto nel **lotto n.° 2**, censito nel comune di Battipaglia sul foglio di mappa n.°8 particella 1049 sub 4, è occupato dalla società 21 . in forza del contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle entrate di Eboli in data 15/09/2016 al n.°3501 serie 3T. Il predetto contratto prevede un canone di locazione annuo variabile (pari ad **€ 8.000,00** iva compresa per i primi due anni, ad € 8.500,00 per il terzo anno, ad € 9.000,00 per il quarto anno, ad € 9500,00 per il quinto anno e ad € 10.000,00 dal sesto anno in poi) ed una durata di anni 6 (fino al 14/9/2022) rinnovabili per altri 6 anni in assenza di comunicazioni di disdetta del locatore da inoltrarsi, con lettera raccomandata a/r, sei mesi prima della scadenza (28/02/2022) *(Cfr. all. n.°15).*

  Si precisa che la registrazione del detto contratto è anteriore alla data di pignoramento (trascrizione pignoramento 16/1/2017 reg. part. n.°1232 e reg. gen. 1587) **ma posteriore a quella dell'iscrizione dell'ipoteca da cui è scaturito il pignoramento** (iscrizione ipoteca 29/3/2007 reg. part. n.°4069 e reg. gen. 17247).

- Il cespite descritto nel **lotto n.° 3**, censito nel comune di Battipaglia sul foglio di mappa n.°8 particella 1049 sub 5, è occupato dall'associazione in forza del contratto di locazione ad uso commerciale registrato presso

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

l'Agenzia delle entrate di Eboli in data 06/03/2014 al n.°1235 serie 3. Il predetto contratto prevede un canone di locazione annuo pari ad **€ 9.000,00** ed una durata di anni 6 (a partire dal 1/9/2014 e fino al 30/8/2022) rinnovabile per altri 6 anni in assenza di comunicazioni di disdetta del locatore da inoltrarsi, con lettera raccomandata a/r, 12 mesi prima della scadenza (29/07/2021) *(Cfr. all. n.°15).*

Si evidenzia che la registrazione del detto contratto è anteriore alla data di pignoramento (trascrizione pignoramento 16/1/2017 reg. part. n.°1232 e reg. gen. 1587) **ma posteriore a quella dell'iscrizione dell'ipoteca da cui è scaturito il pignoramento** (iscrizione ipoteca 29/3/2007 reg. part. n.°4069 e reg. gen. 17247).

- I cespiti descritti nel **lotto n.° 4**, censiti nel comune di Battipaglia sul foglio di mappa n.°8 particella 1049 sub 6 e 8, sono occupati dal sig. in forza del contratto di locazione ad registrato presso l'Agenzia delle entrate di Eboli in data 04/11/2016 al n.°4341 serie 3T. Il predetto contratto prevede un canone di locazione annuo pari ad **€ 3.300,00** ed una durata di anni 6 (a partire dal 05/10/2016 e fino al 4/10/2022) rinnovabile per altri 6 anni in assenza di comunicazioni di disdetta del locatore da inoltrarsi, con lettera raccomandata a/r, 12 mesi prima della scadenza (03/10/2021) *(Cfr. all. n.°15).* Si evidenzia che la registrazione del detto contratto è anteriore alla data di pignoramento (trascrizione pignoramento 16/1/2017 reg. part. n.°1232 e reg. gen. 1587) **ma posteriore a**

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Ist. n. 11 dep. 05/06/2017

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

quella dell'iscrizione dell'ipoteca da cui è scaturito il pignoramento (iscrizione ipoteca 29/3/2007 reg. part. n.°4069 e reg. gen. 17247).

- Il cespite descritto nel **lotto n.° 5**, censito nel comune di Battipaglia sul foglio di mappa n.°8 particella 1049 sub 7, è occupato dalla ditta individuale A forza del

  contratto di locazione ad uso commerciale registrato presso l'Agenzia delle entrate di Eboli in data 27/02/2015 al n.°287 serie 3T. Il predetto contratto prevede un canone di locazione annuo variabile (che è pari ad **€ 6.600,00 per il primo anno e ad € 7.200,00 dal secondo anno in poi)** ed una durata di anni 6 (a partire dal 16/10/2014 e fino al 16/10/2020) rinnovabile per altri 6 anni in assenza di comunicazioni di disdetta del locatore da inoltrarsi, con lettera raccomandata a/r, 12 mesi prima della scadenza (15/10/2019) *(Cfr. all. n.°15)*. Si evidenzia che la registrazione del contratto è anteriore alla data di pignoramento (trascrizione pignoramento 16/1/2017 reg. part. n.°1232 e reg. gen. 1587) **ma posteriore a quella dell'iscrizione dell'ipoteca da cui è scaturito il pignoramento** (iscrizione ipoteca 29/3/2007 reg. part. n.°4069 e reg. gen. 17247).

- Il cespite descritto nel **lotto n.° 6**, censito nel comune di Battipaglia sul foglio di mappa n.°8 particella 1049 sub 9, è occupato dalla ditta individuale in forza del contratto di

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

locazione registrato presso l'Agenzia delle entrate di Eboli in data 22/05/2015 al n.°1703 serie 3T. Il predetto contratto prevede un canone di locazione annuo pari ad **€ 4.800,00** ed una durata di anni 6 (a partire dal 15/5/2015 e fino al 15/5/2021) rinnovabile per altri 6 anni in assenza di comunicazioni di disdetta del locatore da inoltrarsi, con lettera raccomandata a/r, 12 mesi prima della scadenza (14/05/2020) *(Cfr. all. n.°15)*. Si evidenzia che la registrazione del contratto è anteriore alla data di pignoramento (trascrizione pignoramento 16/1/2017 reg. part. n.°1232 e reg. gen. 1587) **ma posteriore a quella dell'iscrizione dell'ipoteca da cui è scaturito il pignoramento** (iscrizione ipoteca 29/3/2007 reg. part. n.°4069 e reg. gen. 17247). Si evidenzia che nel contratto manca il sub identificativo l'immobile.

- Il cespite descritto nel **lotto n.° 7**, censito nel comune di Battipaglia sul foglio di mappa n.°8 particella 1049 sub 10, è occupato dalla società l'arte del tetto s.n.c. in forza del contratto di locazione ad uso commerciale registrato presso l'Agenzia delle entrate di Eboli in data 19/12/2013 al n.°5829 serie 3N. Il predetto contratto prevede un canone di locazione annuo pari ad **€ 12.000,00** ed una durata di anni 6 (a partire dal 1/1/2014 e fino al 31/12/2019) rinnovabile per altri 6 in assenza di comunicazioni di disdetta del locatore da inoltrarsi, con lettera raccomandata a/r, 12 mesi prima della scadenza (30/12/2018) *(Cfr. all. n.°15)*. Si precisa che la

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6

Ist. n. 11 dep. 05/06/2017

Studio tecnico
ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

registrazione del detto contratto è anteriore alla data di pignoramento (trascrizione pignoramento 16/1/2017 reg. part. n.°1232 e reg. gen. 1587) **ma posteriore a quella dell'iscrizione dell'ipoteca da cui è scaturito il pignoramento** (iscrizione ipoteca 29/3/2007 reg. part. n.°4069 e reg. gen. 17247). Si evidenzia, infine, che nel sopra indicato contratto manca l'indicazione del sub identificante l'immobile .

- Il cespite descritto nel **lotto n.° 8**, censito nel comune di Battipaglia sul foglio di mappa n.°8 particella 1049 sub 11, è occupato dalla società . in forza del contratto di locazione ad

  uso commerciale registrato presso l'Agenzia delle entrate di Eboli in data 02/03/2017 al n.°941 serie 3T. Il predetto contratto prevede un canone di locazione annuo pari ad **€ 3.600,00** ed una durata di anni 6 (a partire dal 1/2/2017 e fino al 31/1/2023) rinnovabile per altri 6 anni in assenza di comunicazioni di disdetta del locatore da inoltrarsi, con lettera raccomandata a/r, 12 mesi prima della scadenza (30/1/2022) *(Cfr. all. n.°18)*. Si evidenzia, infine, che la registrazione del contratto è posteriore alla data di pignoramento (trascrizione pignoramento 16/1/2017 reg. part. n.°1232 e reg. gen. 1587) e a quella dell'iscrizione dell'ipoteca da cui è scaturito il pignoramento (iscrizione ipoteca 29/3/2007 reg. part. n.°4069 e reg. gen. 17247) *(Cfr. all. n.°15)*.

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

Firmato Da: CHIRILLO GIOVAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b1d5575cb0d65a7f1a380130d37dec6