

# TRIBUNALE DI SALERNO

Terza sezione civile ufficio Esecuzioni Immobiliari  
G.E. Dott.ssa Rosaria Morrone

Relazione di stima immobiliare RGE n.465-2017 riunita al n.227-2018  
BENI NN.1-2-3-4-5-6

Creditore procedente  
Elba Assicurazioni - Banca di Credito Cooperativo di Buccino e Comuni Cilentani  
Debitore esecutato  
OMISSIS

Bene N.1: Compendio industriale con capannoni, annessi depositi, aree esterne, uffici sito nel Comune di San Gregorio Magno (SA)

Valore di stima bene 2.476.036,38 euro

(dico due milioni quattrocento settantaseimila trentasei/38 euro)

Bene N.2 : Locale deposito in Comune di san Gregorio Magno (SA)

Valore di stima bene 35.082,27 euro

(dico trentacinquemila ottantadue/27 euro)

Bene N.3 : Locale deposito in Comune di san Gregorio Magno (SA)

Valore di stima bene 7.007,33 euro

(dico settemila sette/33 euro)

Bene N.4 : Immobile in fase di costruzione in Comune di san Gregorio Magno (SA)

Valore di stima bene 21.247,66 euro

(dico ventunomila duecentoquarantasette/66 euro)

Bene N.5 : Immobile in fase di costruzione in Comune di san Gregorio Magno (SA)

Valore di stima bene 22.928,69 euro

(dico ventiduemila novecento ventotto/69 euro)

Bene N.6 : Terreno con deposito in Comune di Buccino (SA)

Valore di stima bene 44.304,67 euro

(dico quarantaquattromila trecentoquattro/67 euro)

Beni nn.2-3-4-5



Bene n.1



Beni n.6



Udienza

per fissare modalità di vendita

7 gennaio 2021

Trascrizione pignoramento n.1 06/12/2017 importo 52.954,97 oltre spese ed int.

Trascrizione pignoramento n.2 16/07/2018 importo 542.436,84 oltre spese ed int.

Quote pignorate

piena proprietà

Il C.T.U., con giuramento del 20 marzo 2018 dinanzi al Cancelliere del Tribunale di Salerno, deposita entro il 31 dicembre 2020 come da proroga richiesta e concessa dall'Illustre GE.

Il CTU Dott. Arch. Marta Garofalo

ASTE GIUDIZIARIE®  
*Marta Garofalo*

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Studio di architettura e  
consulenza

Via Vincenzo Dono,8

84128 Salerno

tel. 089 72 64 70

fax 089 29 62 812

cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)

[martagarofalo@tin.it](mailto:martagarofalo@tin.it)

ASTE GIUDIZIARIE®



Premessa

- |   |      |
|---|------|
| 1. Svolgimento operazioni peritali              | p.3  |
| 2. Dati catastali preliminari massa immobiliare | p.9  |
| 3. Stima massa immobiliare                      | p.12 |
| 4. Riepilogo Lotti di vendita                   | p.13 |
| 5. Elenco allegati                              | p.21 |

ASTE GIUDIZIARIE®

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[martagarofalo@tin.it](mailto:martagarofalo@tin.it)



Procedura esecutiva R.G.E. n.465-2017 riunita n. 227-2018

- La scrivente Dott. Arch. Marta Garofalo con studio in Salerno in Via Vincenzo Dono n.8, iscritta all'Ordine degli Architetti Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al n. 1768 ed iscritta nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Salerno, è stata nominata Consulente Tecnico Ufficio dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Del Forno Maria Elena in data 14/03/2018 nel procedimento esecutivo n.465-2017 iniziato ad istanza della Elba Assicurazioni SpA in virtù di mandato conferito agli avvocati Matteo Ambrosoli ed Elisabetta Colonello del foro di Milano, all'avvocato Giovanni Taiani del foro di Salerno contro il signor OMISSIS.
- Con la stessa nomina, previo giuramento di rito dinnanzi al Cancelliere del Tribunale di Salerno in data 20/03/2018, il G.E. ha stabilito che il termine ultimo per il deposito della presente relazione è il 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita fissata per il 2/10/2018, ed ha ricevuto incarico di rispondere ai seguenti quesiti riportati nel MOD 0112 consegnato:

- 1 Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod.proc.civ. 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;
- 2 Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea è proceda secondo i quesiti da 4 a 12;
- 3 Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la 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 e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;

Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

- 4 Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di

**Studio di architettura e  
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[martagarofalo@tin.it](http://martagarofalo@tin.it)



- pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando 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 acquistato 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 eventualmente in corso per il rilascio, e dei diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;
  - 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'articolo 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 spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le 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 e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché eventuali obbligazioni propter rem);
  - 11 Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come 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), quest'ultima in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento 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 di detto T.U. e di cui all'art.40 della L. 28.2.85 n.47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'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

**Studio di architettura e  
 consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
 84128 Salerno  
 tel. 089 72 64 70  
 fax 089 29 62 812  
 cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[martagarofalo@tin.it](mailto:martagarofalo@tin.it)

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 condono.

- 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 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 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 maggiore 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 supporto informatici (e segnatamente in formato testo o word x windows microsoft, nonché ".pdf" per adobe acrobat)-di un planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi : comune di ubicazione, frazione , via o località, confini, estensione e dati catastali ( limitati: per i terreni alla partita foglio particella estensione e tipo di coltura; per i fabbricati alla partita , al foglio alla particella ed all'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, 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;
- 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.

#### 1.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

La scrivente ha svolto le operazioni peritali, completate le necessarie indagini preliminari ed i rilievi del caso, secondo la seguente cronologia:

- in data 3/05/2018, 16/04/2018, 2/08/2018, 27/06/2018, 30/12/2020, 3/03/2020, 28/02/2020, 4/12/2020, 7 /12/2020, 25/11/2020, 23/11/2020, 14/05/2018, 21/05/2018, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Salerno per le consultazioni delle Ispezioni Ipotecarie e delle Visure Catastali, presso l'Archivio notarile di Salerno, notaio Generoso Granese, notaio Giulia Barbarito;
- in data 6/08/2018, 4/04/2018, 3/04/2018, 2/05/2018, 17/02/2018, 12/10/2020, 25/06/2018, 21/04/2020, 3/11/2020, 25/11/2020, 8/04/2020, 18/06/2020, 28/05/2020 presso gli Uffici dell'Anagrafe e Stato civile, dello Sportello Unico dell'Edilizia e di Pianificazione del Territorio del Comune di San Gregorio Magno e Buccino;

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[martagarofalo@tin.it](mailto:martagarofalo@tin.it)

- in data 24/04/2018 alle ore 10.00 primo accesso sui luoghi di stima in San Gregorio Magno e Buccino (SA) previo avviso alle parti a mezzo fax, raccomandata a/r, email certificata, regolarmente ricevuti; durante l'accesso, come da verbale allegato, è stato eseguito dettagliato rilievo metrico e fotografico, nonché riscontro con le schede catastali estrapolate dalla scrivente all'Agenzia del Territorio di Salerno. La scrivente è stata coadiuvata dall'arch. Sergio Accadia per le operazioni metriche di rilievo durante i sopralluoghi [cfr allegato n.1].

A seguito della documentazione acquisita ed elaborata, nonché dei rilievi eseguiti, la scrivente risponde a ciascuno dei quesiti riportati nel mod. 0112 già richiamato.

## 2. Quesiti 1.2.3.

In data 15/03/2018 la scrivente ha estratto telematicamente, a mezzo del sito accreditato [www.procedure.it](http://www.procedure.it), dalla Cancelleria del Tribunale di Salerno copia integrale del fascicolo identificato al RGE 465-2017: la documentazione raccolta, relativa al bene oggetto di procedura esecutiva è completa ed idonea, per cui è possibile procedere alle operazioni peritali.

1. Agli atti della produzione degli avvocati Matteo Ambrosoli ed Elisabetta Colonello del foro di Milano, all'avvocato Giovanni Taiani per la Elba Assicurazioni in data 16/02/2018, sono stati depositati i seguenti documenti da riscontro per la presente relazione:

- Atto di pignoramento immobiliare, atto di precetto, istanza di vendita;
- Certificazione notarile dott. Marco Ruggeri.
- L'importo del pignoramento è di 57.869,70 euro oltre oneri, contro Stiuso Angelo e Stiuso Franco.

Dal riscontro documentale agli atti e dai primi rilievi tecnici eseguiti sul compendio industriale in San Gregorio Magno (SA), la scrivente relazione sin da subito al creditore procedente che: *"[...] i beni oggetto di pignoramento siti in Comune di San Gregorio Magno (SA) sono definiti al N.C.T. al Foglio n.22 Particella n.292-69-70-71-72 e sono stati chiaramente*

**Studio di architettura e  
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[martagarofalo@tin.it](mailto:martagarofalo@tin.it)

identificati dalla scrivente, nonché riscontrati in "parte di un compendio industriale della stessa proprietà esteso con continuità funzionale ed immobiliare anche su altre particelle non oggetto di pignoramento. [...] La scrivente, rilevata la diversa destinazione catastale/urbanistica/edilizia dei beni pignorati a tutt'oggi (terreni agricoli trasformati in compendio industriale), informa il creditore precedente che le suddette particelle pignorate non possono essere oggetto di vendita esclusiva dal restante compendio industriale (non oggetto di pignoramento)." [cfr allegato n.1].

2. In data 10/07/2018 e 2/08/2018 la scrivente inoltra all'Illustre GE autorizzazione a redigere pratiche catastali sui beni di seguito identificati ai nn. 1-6, con allegati preventivi di spesa [cfr allegato n.1-3], e viene autorizzata in data 13/11/2019.

3. In data 25/07/2018 la B.C.C. dei Comuni Cilentani soc coop. in virtù di mandato concesso all'avv. Giovanni Rago del foro di Salerno, chiede di riunire alla presente procedura, la procedura RGE 227-2018 avente ad oggetto il pignoramento del bene n.1. Agli atti della produzione dell'avv. Giovanni Rago per la B.C.C. dei Comuni Cilentani soc coop. in data 25/07/2018 sono stati depositati i seguenti documenti da riscontro per la presente relazione:

- Atto di pignoramento immobiliare, atto di precetto, istanza di vendita;
- Certificazione notarile dott. Massimo Esposito.
- L'importo del pignoramento è di 542.436,84 oltre oneri contro OMISSIS.

4. In data 2/10/2018 l'illustre GE concede, su richiesta del creditore precedente Elba Assicurazioni, di sospendere la presente procedura per mesi n.24, vista la definizione di un accordo tra le parti.

5. In data 27/08/2018 la G.B. Brizzi in virtù di mandato concesso all'avv. Nicola Colucci del foro di Salerno, interviene nella presente procedura, contro OMISSIS e per un importo 21.855,60 euro in virtù di pagherò cambiali.

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[martagarofalo@tin.it](mailto:martagarofalo@tin.it)

6. In data 23/10/2019 l'illustre GE riassume, su richiesta delle parti, la presente procedura ed estende il mandato agli ausiliari su tutti i beni oggetto delle procedure unite.

7. La scrivente in data 21/11/2019 alle ore 10.00 convoca un nuovo accesso sui luoghi di stima in San Gregorio Magno e Buccino (SA) in uno con il custode giudiziario nominato, previo avviso alle parti a mezzo fax, raccomandata a/r, email certificata, regolarmente ricevuti; durante l'accesso, come da verbale allegato, è stato eseguito dettagliato rilievo metrico e fotografico, nonché riscontro con le schede catastali estrapolate dalla scrivente all'Agenzia del Territorio di Salerno. La scrivente è stata coadiuvata dall'arch. Sergio Accadia per le operazioni metriche di rilievo durante i sopralluoghi [cfr allegato n.1].

8. In data 28/02/2020 la scrivente inoltra all'illustre GE richiesta di proroga per l'elaborazione delle complesse pratiche catastali sui beni, e in data 17/04/2020 l'illustre GE concede la proroga sino al 31/12/2020.

9. In data 16/07/2020 la Ibarico srl in virtù di mandato concesso all'avv. Vincenzo Fiorillo del foro di Salerno, interviene nella presente procedura, contro OMISSIS e per un importo 192.430,86 euro in virtù decreto ingiuntivo.

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[martagarofalo@tin.it](mailto:martagarofalo@tin.it)



## 2. Dati catastali preliminari massa immobiliare

La scrivente ritiene di suddividere la perizia di stima come di seguito:

- nel presente documento riepilogativo dei beni pignorati con sintesi di ognuno;
- n. 3 relazioni di stima di cui una per il bene n.1, una per i beni nn.2-3-4-5, una per il bene n.6, in cui si analizzeranno puntualmente il profilo di conformità edilizia-urbanistica-catastale, la provenienza del bene, la descrizione dettagliata e puntuale con rilievi metrici e fotografici, la consistenza, lo stato di possesso, come da mandato conferito. Dal paragrafo n.4 al paragrafo n.18, come da indicazioni al conferimento dell'incarico.

I beni oggetto di procedura sono:

### BENE N.1

Il bene oggetto della procedura esecutiva è un *opificio industriale con annessi depositi, aree esterne, uffici sita nel Comune di San Gregorio Magno (SA) in Località Stritto Forluso area PIP piano T-1* identificato al N.C.E.U. e N.C.T. del predetto Comune al [cfr allegato n.3]:

- Rif. Visura C.F. n. T102499 foglio n.22 particella n.592, categoria D/7, rendita 18.000,00 Euro, sito in Località Stritto area PIP piano T-1, è intestato ad oggi dal 24/01/2007 a OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1000/1000 – oggi soppressa per quanto descritto al paragrafo dedicato;
- Rif. Visura C.T. n. 193587 foglio n.22 particella n.69 qualità seminativo classe 3, superficie di 342 mq, R.D. 0,97 euro, R.A. 1,06 euro dati derivanti dal tipo meccanografico del 30/06/1975 è intestato ad oggi dal 29/12/2009 a OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunioni di beni sino al 2/12/2020 – oggi soppressa per quanto descritto al paragrafo dedicato;
- Rif. Visura C.T. n. T193821 foglio n.22 particella n.70 qualità pascolo classe 1, superficie di 4830 mq, R.D. 3,49 euro, R.A. 3,24 euro dati derivanti dal

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[martagarofalo@tin.it](mailto:martagarofalo@tin.it)

tipo meccanografico del 30/06/1975 è intestato ad oggi dal 29/12/2009 a OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunioni di beni sino al 2/12/2020 –oggi soppressa per quanto descritto al paragrafo dedicato;

- Rif. Visura C.T. n. T194010 foglio n.22 particella n.71 qualità seminativo classe 2, superficie di 6566 mq, R.D. 2,03 euro, R.A. 2,37 euro dati derivanti dal tipo meccanografico del 30/06/1975 è intestato ad oggi dal 29/12/2009 a OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunioni di beni sino al 2/12/2020 –oggi soppressa per quanto descritto al paragrafo dedicato;
- Rif. Visura C.T. n. T194447 foglio n.22 particella n.72 qualità seminativo classe 3, superficie di 1.066 mq, R.D. 3,03 euro, R.A. 3,30 euro dati derivanti dal tipo meccanografico del 30/06/1975 è intestato ad oggi dal 29/12/2009 a OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunioni di beni sino al 2/12/2020 – oggi soppressa per quanto descritto al paragrafo dedicato;
- Rif. Visura C.T. n. T194664 foglio n.22 particella n.292 qualità pascolo classe 1, superficie di 6.410 mq, R.D. 4,43 euro, R.A. 4,30 euro dati derivanti dal tipo meccanografico del 30/06/1975 è intestato ad oggi dal 29/12/2009 a OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunioni di beni sino al 2/12/2020 –oggi soppressa per quanto descritto al paragrafo dedicato.

#### BENE N.2

Il bene oggetto della procedura esecutiva è un deposito *sito nel Comune di San Gregorio Magno (SA) in località Roschito*, identificati al N.C.E.U. e N.C.T. del predetto Comune al [cfr allegato n.3]:

Rif. Visura C.F. n. T198596 foglio n.24 particella n.735 n.24 categoria C2 classe 7 consistenza 54 mq sup. cat. 60 mq rendita 47,41 euro, dati derivanti variazioni del 9/11/2015 [cfr allegato n.3] è intestato ad oggi dal

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[martagarofalo@tin.it](mailto:martagarofalo@tin.it)

4/11/2015 a OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni.

**BENE N.3**

Il bene oggetto della procedura esecutiva è un deposito *sito nel Comune di San Gregorio Magno (SA) in località Roschito*, identificati al N.C.E.U. e N.C.T. del predetto Comune al [cfr allegato n.3]:

- Rif. Visura C.F. n. T197980 foglio n.24 particella n.735 n.23 categoria C2 classe 7 consistenza 54 mq sup. cat. 60 mq rendita 47,41 euro, dati derivanti variazioni del 9/11/2015 [cfr allegato n.3] è intestato ad oggi dal 4/11/2015 a OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunioni di beni .

**BENE N.4**

Il bene oggetto della procedura esecutiva è un appartamento in fase di costruzione *sito nel Comune di San Gregorio Magno (SA) in località Roschito*, identificati al N.C.E.U. e N.C.T. del predetto Comune al [cfr allegato n.3]:

- Rif. Visura C.F. n. T197740 foglio n.24 particella n.735 n.16 categoria in fase di costruzione, dati derivanti dal divisione-ampliamento-ristrutturazione del 29/01/2010 [cfr allegato n.3] è intestato ad oggi dal 4/11/2015 a OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunioni di beni;

**BENE N.5**

Il bene oggetto della procedura esecutiva è un appartamento in fase di costruzione *sito nel Comune di San Gregorio Magno (SA) in località Roschito*, identificati al N.C.E.U. e N.C.T. del predetto Comune al [cfr allegato n.3]:

- Rif. Visura C.F. n. T198363 foglio n.24 particella n.735 n.17 categoria in fase di costruzione, dati derivanti dal divisione-ampliamento-ristrutturazione del 29/01/2010 [cfr allegato n.3] è intestato ad oggi dal 4/11/2015 a OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni .

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[martagarofalo@tin.it](mailto:martagarofalo@tin.it)

BENE N.6

Il bene oggetto della procedura esecutiva è un terreno coltivato ad uliveto con annesso deposito agricolo siti *nel Comune di Buccino (SA) in località Marcellino*, identificati al N.C.T. del predetto Comune al [cfr allegato n.3]:

- Rif. Visura C.F. n. T742280 al foglio n.20 particella n.115 qualità uliveto per sup. 1,1508 ha e seminativo per sup. 641 mq, R.D. 53,49euro e 8,61 euro, R.A. 26,75 euro e 2,98 euro [cfr allegato n.3] è intestato ad oggi dal 422/10/1994, dati derivanti da variazione d'ufficio del 14/07/2012 prot- n- SA380698, a OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1. – Soppressa dalla scrivente e di cui si dettaglia al paragrafo dedicato.

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[martagarofalo@tin.it](mailto:martagarofalo@tin.it)



## 3. Stima massa immobiliare

La scrivente in sintesi riporta valori complessivi stimati per definire la massa immobiliare complessiva oggetto di procedura.

## 1. Valore di stima dei beni oggetto di pignoramento

Bene	Valore di stima	Proprietà
bene n.1	2.476.036,38 €	OMISSIS
bene n.2	35.082,27 €	OMISSIS
bene n.3	7.007,33 €	OMISSIS
bene n.4	21.247,66 €	OMISSIS
bene n.5	22.928,69 €	OMISSIS
bene n.6	44.604,67 €	OMISSIS
<b>totale</b>	<b>2.606.907,00 €</b>	

## 2. Valore dei pignoramenti emessi dai creditori procedenti ed interventi

Bene	Pignoramento Elba	Pignoramento Bbc	Interventi
bene n.1	si	si	
bene n.2	si	no	
bene n.3	si	no	
bene n.4	si	no	
bene n.5	si	no	
bene n.6	si	no	
<b>Totale pignoramento</b>	<b>52.954,97 €</b>	<b>542.436,84 €</b>	<b>593.391,81 euro oltre spese</b>
<b>Totale interventi</b>			<b>214.286,46 euro oltre spese</b>

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[martagarofalo@tin.it](mailto:martagarofalo@tin.it)

## 4. Riepilogo dei LOTTI DI VENDITA

LOTTO DI VENDITA BENE N.1	R.G.E. N. 465-2017 riunita n. 227-2018
Prezzo della piena proprietà	2.476.036,38 euro (dico due milioni quattrocento settantaseimila trentasei/38 euro)
Tipologia	Compendio industriale sito in località Forluso-Stritto area PIP di del Comune di San Gregorio Magno (SA)
<p>Descrizione BENE N.1</p> <p>Il bene oggetto di procedura è un compendio industriale composto ed articolato in distinti corpi di fabbrica circondati da piazzale carrabile ed aree esterne, edificati in tempi diversi e con distinte tipologie edilizie. Il compendio generale da stimare insiste su diversi lotti identificati dalle particelle n. 592-292-69-70-71-72 del foglio n.22, che a seguire la scrivente chiamerà Lotto Unico che confina a: Nord con le particelle n.646-590 dello stesso foglio di altra proprietà; Est con strada superiore comunale Forluso Stritto; Sud con le particelle n.75-74-73 dello stesso foglio di altra proprietà; Ovest con le particelle n.67-68-654-646-644 dello stesso foglio di altra proprietà. I rilievi eseguiti sono stati schematizzati per corpi di fabbrica individuati da distinte lettere in A, B, C, Uffici, D, E, F, G, come da planimetria allegata e qui riportata in sintesi.</p> <p><u>Capannone Corpo A: produzione/lavorazione piano terra.</u> La superficie complessiva interna è di circa 1.082,17 mq nella zona di lavorazione con altezze variabili 6,40/7,58/5,10 ml e di circa 195 mq nella zona retrostante con altezze interne costanti 6,65 ml. L'accesso al capannone è a quota piazzale lungo il fronte Sud a mezzo di ampio portale in ferro con sistema di apertura scorrevole manuale in discreto stato di uso e manutenzione. Altresì sul fronte sud il corpo A è collegato direttamente, a mezzo di porta interna, al piano terra degli uffici. Sul fronte est è in aderenza al corpo B con due ampie aperture murarie.</p> <p><u>Capannone Corpo B: produzione/lavorazione piano terra.</u> L'edificio è un capannone in aderenza e continuità al Corpo A. E' composto da due rettangoli di diversa dimensioni e contigui, capriata metallica. La matrice geometrica è regolare, la superficie complessiva interna è di circa 596,65 mq nella zona di lavorazione con altezze variabili 5,00/6,70/5,00 ml. L'accesso al capannone è a quota piazzale lungo il fronte Sud a mezzo di portale con sistema di apertura scorrevole manuale in discreto stato di uso e manutenzione. Altresì sul fronte Ovest è in aderenza al corpo A e collegato direttamente a mezzo di due aperture ampie. Sul fronte Est confina con la parete rocciosa che nello più a Nord definisce l'interno del capannone per una piccola superficie triangolare.</p> <p><u>Capannone Corpo C: produzione/lavorazione piano terra e deposito piano terra con soppalco.</u> L'edificio è un capannone in parziale aderenza agli uffici. E' composto da due rettangoli di diversa dimensioni e contigui con capriata metallica. La matrice geometrica è regolare definita da doppia campata con struttura metallica e in c.a.. e zona deposito chiusa e soppalcata. La superficie complessiva interna è di circa 1502,41 mq nella zona di lavorazione con altezze variabili 7,45/8,52/6,90 ml ed una superficie di circa 2398,53 mq con soppalco di circa 247,17 mq ed altezze variabili 8.32/7,33 ml e altezza soppalco 4,11 ml. L'esterno si configura con rifiniture discrete in normale stato di uso e manutenzione con pannelli coibentati a finitura alluminio in colore grigio con frontone perimetrale e continuo con pannelli coibentati a finitura alluminio in colore grigio estradossati dal filo muro.</p> <p><u>Uffici e Servizi: piano terra e piano primo.</u> Il blocco uffici è un modulo centrale ai primi corpi di fabbrica ed appartiene all'originaria edificazione del 2001. Gli uffici si articolano su due livelli e sono stati eseguiti in due distinte fasi con strutture indipendenti ma aderenti tra loro. La struttura originaria in c.a. ed è articolata su due livelli; la struttura prefabbricata in aderenza è articolata in un unico livello. La superficie complessiva del piano terra è di circa 263,88 mq ed altezza utile di</p>	

**Studio di architettura e  
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[martagarofalo@tin.it](http://martagarofalo@tin.it)

2,90 ml; la superficie complessiva del piano primo è di circa 85,93 mq e l'altezza interna utile è di circa 2,65 ml.

Capannone Corpo D: produzione/lavorazione piano terra. L'edificio è un capannone composto da un rettangolo con capriata orizzontale. La matrice geometrica è regolare definita da una campata con struttura metallica e in c.a.. La superficie complessiva interna è di circa 741,91 mq nella zona di lavorazione con altezze variabili 6,00/6,80 ml. Si precisa che di questa superficie interna, circa 189,71 mq sono stati realizzati fuori lotto di proprietà e di cui si rimanda al paragrafo dedicato della regolarità edilizia ed urbanistica.

Capannone Corpo E: produzione/lavorazione piano terra. Il corpo E è libero su quattro lati ed indipendente, è circondato dal piazzale esterno. L'edificio è un capannone composto da un rettangolo con capriata metallica. La matrice geometrica è regolare definita da una campata con struttura metallica e in c.a.. La superficie complessiva interna è di circa 1040,35 mq ed altezza interna variabile 7,47/ 8,76/7,47 ml. L'esterno si configura con rifiniture discrete in buono stato di uso con finitura con pannelli coibentati a finitura alluminio in colore grigio. L'accesso al capannone è a quota piazzale lungo il fronte Est a mezzo di un ampio portale industriale con sistema di apertura scorrevole in buono stato di uso e manutenzione; sul fronte Nord a mezzo di un ampio portale industriale con sistema di apertura scorrevole in buono stato di uso e manutenzione preceduto da una piccola rampa in c.a..

Capannone Corpo F: produzione/lavorazione piano terra. Il corpo F è libero su quattro lati ed indipendente, è circondato dal piazzale esterno. L'edificio è un capannone composto da un rettangolo con capriata in c.a.p.. La matrice geometrica è regolare definita da una campata con struttura in c.a.p., la superficie complessiva interna complessiva interna è di circa 610,67 mq con altezze variabili 8,00/8,50/8,00 ml. L'esterno si configura con rifiniture discrete in buono stato di uso con finitura con pannelli coibentati a finitura alluminio in colore grigio.

Capannone Corpo G: deposito attrezzi piano terra. Il deposito è sottoposto alla quota del piazzale principale e vi si accede a mezzo di una piccola rampa. Situato nella zona Sud del lotto di proprietà, con un lato in aderenza al confine Sud. E' libero su quattro lati, è un corpo di fabbrica isolato ed indipendente, ad un'unica campata rettangolare. La superficie interna complessiva al piano terra è di circa 93 mq, con un soppalco di circa 80,70 mq. Le altezze utili interne sono di 4,07 al piano terra e di 2,60ml al piano soppalco con destinazione deposito. Area esterna. Il complesso industriale descritto è circondato da un'ampia area esterna di circa 21.537 mq che si articola in zona piazzale per i distinti corpi di fabbrica descritti e zona funzionale alle distinte attività. *In conclusione l'intero compendio è rilevato di buona consistenza con una zona di prima edificazione da ripristinare ed adeguare, e con corpi di fabbrica di recente datazione, adeguati e performanti. Altresì si rilevano incongruenze tecniche sia edilizie che urbanistiche, descritte nel paragrafo dedicato.*

Descrizione catastale:	N.C.E.U. del Comune di San Gregorio Magno (SA) al foglio n.22 particella n.592 sub 1, categoria D/7, rendita 32.107,76 Euro, sito in Località Stritto area PIP piano T-1
Occupazione del bene	Occupato dall'esecutato
Regolarità edilizia ed urbanistica	Parziale
Provenienza del bene	Atto di compravendita del 29 dicembre 2009 rep.35015 raccolta 10000 a rogito del notaio Bruno Parisi trascritto il 13/01/2010 ai nn. 1417/1143 e registrato a Salerno il 12/01/2010 al numero 234
	Atto di compravendita del 20 dicembre 2008 rep.34512 raccolta 9.628 a rogito del notaio Bruno Parisi trascritto il 15/01/2009 ai nn. 2030/1749 e

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[martagarofalo@tin.it](mailto:martagarofalo@tin.it)

	registrato a Salerno il 12/01/2009 al numero 186
	Contratto di cessione lotti in area P.I.P. del 23/11/2007 rep.351 a rogito del segretario comunale del Comune di San Gregorio Magno Mario Volpe registrato ad Eboli il 28/11/2007 al numero 2056

LOTTO DI VENDITA BENE N.2	R.G.E. N. 465-2017 riunita n.227-2018
Valore di stima della piena proprietà	35.082,27 euro (dico trentacinquemila ottantadue/27 euro),
Tipologia	Locale deposito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole
<p>Il bene n.2 oggetto della procedura esecutiva è un locale deposito sito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.24 particella n.735 sub 24 categoria C2 classe 7 consistenza 54 mq superficie catastale totale 62 mq- rendita 47,41 euro, piano terra. L'esposizione dell'immobile è essenziale sul fronte Nord-Est e Sud-Ovest, la composizione tipologica è ordinaria e d'ispirazione razionale. Il bene oggetto di confina a: - Nord-Est con il cortile comune ed indiviso identificato dal sub 13 della stessa particella;- Est con il sub 23 della stessa proprietà;- Sud-Ovest con il sub 22 di altra proprietà;-Ovest con scala ed androne condominiale definito dal sub 14.</p> <p>L'accesso è diretto dalla quota piazzale a mezzo di ampia porta con saracinesca. La composizione interna è di matrice geometrica lineare con pilastri a vista e si compone di uno spazio indiviso con locale deposito e bagno. La superficie utile interna è di circa 85,586 mq con un'altezza utile media di circa 4,15 ml. Non si può accedere dal vano scala.</p> <p>Il locale è stato locato e ad oggi è dismesso, in carente stato di manutenzione, si rilevano finiture di ordinaria qualità e consistenza: pavimentazione interna in ceramica per l'intera superficie, tinteggiature in acrilico chiaro con efflorescenze ed umidità diffuse sulle pareti, infissi in alluminio con vetro normale, porte in legno e pvc. Il bagno ha dotazione essenziale di arredi sanitari e rivestimenti ceramici in carente stato di uso e manutenzione. La superficie è in parte controsoffittata con pannellature divelte ed alterate.</p> <p>La dotazione impiantistica è di tipo ordinario negli impianti idrico-sanitario, elettrico [cfr allegati N.3-5-9]. Si è rilevata dotazione attiva di contatori per le rispettive utenze.</p> <p>Il locale è fuso all'adiacente deposito identificato dal sub 23 in un'unica spazialità interna. Ogni locale ha distinta porta d'accesso. Per tale accorpamento interno il bene è parzialmente congruente ai titoli legittimi ed è pertanto da sanare, così come descritto nel paragrafo dedicato. La spazialità interna di progetto è di circa 54 mq.</p> <p>In conclusione lo stato di uso e manutenzione del locale è carente , con ordinaria impiantistica, rifiniture di livello ordinario, libero su due lati è poco luminoso ,ha accesso diretto da ampio cortile comune ed indiviso [cfr allegati N.3-5-9].</p>	
Descrizione catastale:	N.C.E.U. del Comune di San Gregorio Magno (SA) foglio n.24 particella n.735 sub 24 categoria C2 classe 7 consistenza 54 mq superficie catastale totale 62 mq- rendita 47,41 euro, piano terra.

### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[martagarofalo@tin.it](mailto:martagarofalo@tin.it)

Occupazione del bene	libero
Regolarità edilizia ed urbanistica	Parziale
Provenienza del bene	Atto di compravendita del 4 novembre 2015 rep.21.352 raccolta 14.668 a rogito del notaio generoso Granese trascritto a Salerno il 4/12/2015 ai nn. 41474/32927 e registrato ad Eboli il 3/12/2015 al numero 6207 serie 1T.
LOTTO DI VENDITA BENE N.3	R.G.E. N. 465-2017 riunita n.227-2018
Valore di stima della piena proprietà	7.007,33 euro (dico settemila sette/33 euro)
Tipologia	Locale deposito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole
<p>Il bene n.3 oggetto della procedura esecutiva è un locale deposito sito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.24 particella n.735 sub 23 categoria C2 classe 7 consistenza 54 mq superficie catastale totale 60 mq- rendita 47,41 euro, piano terra. L'esposizione dell'immobile è essenziale sul fronte Nord-Est e Sud-Ovest, la composizione tipologica è ordinaria e d'ispirazione razionale. Il bene oggetto di confina a: - Nord-Est con il cortile comune ed indiviso identificato dal sub 13 della stessa particella;- Est con il sub 21 di altra proprietà;- Sud-Ovest con il sub 22 di altra proprietà;-Ovest con il sub 22 della stessa proprietà. L'accesso è diretto dalla quota piazzale a mezzo di ampia porta con saracinesca. La composizione interna è di matrice geometrica lineare con pilastri a vista e si compone di uno spazio indiviso con locale deposito. La superficie utile interna è di circa 18 mq con un'altezza utile media di circa 4,15 ml. Non si può accedere dal vano scala.</p> <p>Il locale è stato locato e ad oggi è dismesso, in carente stato di manutenzione, si rilevano finiture di ordinaria qualità e consistenza: pavimentazione interna in ceramica per l'intera superficie, tinteggiature in acrilico chiaro con efflorescenze ed umidità diffuse sulle pareti, infissi in alluminio con vetro normale, porte in legno e pvc. La dotazione impiantistica è di tipo ordinario negli impianti idrico-sanitario, elettrico [cfr allegati N.3-5-9]. Si è rilevata dotazione attiva di contatori per le rispettive utenze.</p> <p>Il locale è fuso all'adiacente deposito identificato dal sub 23 in un'unica spazialità interna. Ogni locale ha distinta porta d'accesso. Per tale accorpamento interno il bene è parzialmente congruente ai titoli legittimi ed è pertanto da sanare, così come descritto nel paragrafo dedicato. La spazialità interna di progetto è di circa 54 mq.</p> <p>In conclusione lo stato di uso e manutenzione del locale è carente , con ordinaria impiantistica, rifiniture di livello ordinario, libero su due lati è poco luminoso ,ha accesso diretto da ampio cortile comune ed indiviso [cfr allegati N.3-5-9].</p>	
Descrizione catastale:	N.C.E.U. del Comune di San Gregorio Magno (SA) foglio n.24 particella n.735 sub 23 categoria C2 classe 7 consistenza 54 mq superficie catastale totale 60 mq- rendita 47,41 euro, piano terra
Occupazione del bene	libero
Regolarità edilizia ed urbanistica	Parziale

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[martagarofalo@tin.it](mailto:martagarofalo@tin.it)

Provenienza del bene	Atto di compravendita del 4 novembre 2015 rep.21.352 raccolta 14.668 a rogito del notaio generoso Granese trascritto a Salerno il 4/12/2015 ai nn. 41474/32927 e registrato ad Eboli il 3/12/2015 al numero 6207 serie 1T.
LOTTO DI VENDITA BENE N.4	R.G.E. N. 465-2017 riunita n.227-2018
Valore di stima della piena proprietà	21.247,66 euro (dico ventunomila duecentoquarantasette/66 euro),
Tipologia	Immobile in fase di costruzione sito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole
<p>Il bene n.4 oggetto della procedura esecutiva è un immobile in fase di costruzione sito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.24 particella n.735 sub 16 categoria in corso di costruzione piano primo. L'esposizione dell'immobile è essenziale sul fronte Nord-Est e Sud-Ovest, la composizione tipologica è ordinaria e d'ispirazione razionale. Il bene oggetto di confina a: - Nord-Est con il cortile comune ed indiviso identificato dal sub 13 della stessa particella;- Est con il sub 7 di altra proprietà;- Sud-Ovest con il sub 22 di altra proprietà;- Ovest con iscala condominiale sub 14.L'accesso al fabbricato è diretto dalla quota piazzale, la scala lineare è ad unico rampante. Il fabbricato, e l'immobile in particolare, è in fase di costruzione, con struttura verticale ed orizzontale a vista, senza chiusure perimetrali, rifiniture, opere impiantistiche. La superficie interna è di circa 135 mq con un'altezza d'interpiano di circa 3,00 ml e superficie esterna di circa 25 mq.In conclusione lo stato di uso e manutenzione dell'immobile è in fase di costruzione con la struttura verticale ed orizzontale [cfr allegati N.3-5-9].</p>	
Descrizione catastale:	N.C.E.U. del Comune di San Gregorio Magno (SA) 24 particella n.735 sub 16 categoria in corso di costruzione piano primo
Occupazione del bene	libero
Regolarità edilizia ed urbanistica	Parziale
Provenienza del bene	Atto di compravendita del 4 novembre 2015 rep.21.352 raccolta 14.668 a rogito del notaio generoso Granese trascritto a Salerno il 4/12/2015 ai nn. 41474/32927 e registrato ad Eboli il 3/12/2015 al numero 6207 serie 1T.
LOTTO DI VENDITA BENE N.5	R.G.E. N. 465-2017 riunita n.227-2018
Valore di stima della piena proprietà	22.928,69 euro (dico ventiduemila novecentoventotto/69 euro)
Tipologia	Immobile in fase di costruzione sito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole
<p>Il bene n.5 oggetto della procedura esecutiva è un immobile in fase di costruzione sito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.24 particella n.735 sub 17 categoria in corso di costruzione piano secondo. L'esposizione dell'immobile è essenziale sul fronte Nord-Est e Sud-Ovest, la composizione tipologica è ordinaria e d'ispirazione razionale. Il bene oggetto di</p>	

**Studio di architettura e  
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[martagarofalo@tin.it](http://martagarofalo@tin.it)

<p>confina a: - Nord-Est con il cortile comune ed indiviso identificato dal sub 13 della stessa particella;- Est con il sub 9 di altra proprietà;- Sud-Ovest con il sub 22 di altra proprietà;- Ovest con iscala condominiale sub 14.L'accesso al fabbricato è diretto dalla quota piazzale, la scala lineare è ad unico rampante. Il fabbricato, e l'immobile in particolare, è in fase di costruzione, con struttura verticale ed orizzontale a vista, senza chiusure perimetrali, rifiniture, opere impiantistiche.</p> <p>La superficie interna è di circa 135 mq con un'altezza d'interpiano di circa 3,00 ml e superficie esterna di circa 17 mq.In conclusione lo stato di uso e manutenzione dell'immobile è in fase di costruzione con la struttura verticale ed orizzontale [cfr allegati N.3-5-9].</p>	
Descrizione catastale:	N.C.E.U. del Comune di San Gregorio Magno (SA) foglio n.24 particella n.735 sub 17 categoria in corso di costruzione piano secondo
Occupazione del bene	libero
Regolarità edilizia ed urbanistica	Parziale
Provenienza del bene	Atto di compravendita del 4 novembre 2015 rep.21.352 raccolta 14.668 a rogito del notaio generoso Granese trascritto a Salerno il 4/12/2015 ai nn. 41474/32927 e registrato ad Eboli il 3/12/2015 al numero 6207 serie 1T.
LOTTO DI VENDITA BENE N.6	R.G.E. N. 465-2017 riunita n.227-2018
Valore di stima della piena proprietà	44.304,67 euro (dico quarantaquattromila trecento quattro/67 euro)
Tipologia	Terreno ad uliveto con annesso deposito agricolo in Comune di Buccino (SA), località Marcellino
<p>Il bene n.6 oggetto della procedura esecutiva è un terreno ad uliveto con annesso deposito agricolo in Comune di Buccino (SA), località Marcellino. La superficie complessiva dei lotti è di circa <u>12.149 mq</u> con forma triangolare pressochè irregolare conformata con geometria larga, orografia mediamente acclive, con consistenza di seminativo per 641 mq ed uliveto per 11.508 mq .</p> <p>Il lotto confina a: Nord con le particelle 114-164 di altra proprietà; st con le particelle 666 di altra proprietà; Sud con stradina interpodereale della contrada Marcellino; Ovest con le particelle 164 di altra proprietà. La consistenza delle superfici è stata riscontra con sovrapposizione del foglio di mappa catastale ed areofotogrammetria rilasciata dal Comune di Buccino, riportandosi alle dimensioni minime reali rilevate [cfr allegato n.11]. Sul bene oggetto di procedura si rileva un piccolo deposito agricolo con antistante piccola corte in cemento di circa 75 mq, di superficie utile circa 45,00 mq ed altezza utile interna variabile di circa 3,59/2,74 ml. Il deposito è in cemento diviso in due distinti ambienti non collegati internamente destinati a ricovero attrezzi. Le rifiniture sono ordinarie ed essenziale, si rileva impianto elettrico.</p> <p>L'esposizione del terreno è ottima, senza alcuna interferenza da cose e/o persone, nella regolarità del ciclo naturale notte-giorno e del clima mite temperato. La bonifica ed irrigazione del fondo è garantita dal Consorzio.</p> <p>Il lotto è recintato con rete e paletti ed ha due distinti ingressi, è chiaramente identificabile ed individuabile.</p>	
Descrizione catastale:	N.C.E.U. di Buccino (SA) al foglio n.20 particella n. 698 sub 2 catg. C2 classe 3 consistenza 36 mq, sup. catastale 46 mq rendita 63,21 euro; N.C.T. di Buccino (SA) al foglio n.20 particella n. 727 qualità uliveto classe 3 superficie 1,2104 ha

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[martagarofalo@tin.it](http://martagarofalo@tin.it)



ASTE GIUDIZIARIE®	R.D. 56,26 euro R.A. 28,13 euro. Si stima come valore di piena proprietà 44.304,67 euro. ( ex particella NCT f.20 p.115)
Occupazione del bene	occupato dall'esecutato
Regolarità edilizia ed urbanistica	Si
Provenienza del bene	Atto di compravendita del 22 ottobre 1994 rep. 3981 raccolta 611 a rogito del notaio generoso Giulia Barbarito trascritto a Salerno il 9/11/1994 al n. 29386/22674 e registrato ad Eboli il 8/11/1994 al numero 2777 serie 1T.

ASTE GIUDIZIARIE®

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[martagarofalo@tin.it](mailto:martagarofalo@tin.it)



5. Elenco degli allegati prodotti dalla scrivente e parte integrante della relazione di stima.

1. Verbali di accesso del 24/04/2018 e seguenti, comunicazione ed appunti di rilievo, decreto di nomina, verbale di conferimento incarico, istanze al GE

2. Ispezioni ordinarie e note di trascrizioni presso Agenzia del territorio di Salerno protocollo non. T284539 T188420- T194622-T191449- T190404- T195131- T189787. T285447 . T286502-T286502 T284539 T42656 T201130 T184448 T175654 T44413 T195896 T19608 T24714 T24671 T245395 T244343 T284539 T243390

3. Visure e planimetrie catastali aggiornate presso Agenzia del territorio di Salerno servizio visure catastali T102499 T193587 T193821 T194010 T194447 T194664 T70790 T71502 T40641 SA29728 T311086 T311818 T196026 .T195427 T7064-T71149 T197740 T197980 T198363 T198596 T199044 T70790 T39151 T1924-T72601-T73132-T73558-T73924- T199659 .T742280 mappale del 26/02/2020 prot. SA294602 -docfa- docte

4. Copia conforme all'originale atto di compravendita del 29 dicembre 2009 rep.35015 raccolta 10000 a rogito del notaio Bruno Parisi trascritto il 13/01/2010 ai nn. 1417/1143 e registrato a Salerno il 12/01/2010 al numero 234 . Atto di compravendita del 20 dicembre 2008 rep.34512 raccolta 9.628 a rogito del notaio Bruno Parisi trascritto il 15/01/2009 ai nn. 2030/1749 e registrato a Salerno il 12/01/2009 al numero 186, Contratto di cessione lotti in area P.I.P. del 23/11/2007 rep.351 a rogito del segretario comunale del Comune di San Gregorio Magno Mario Volpe registrato ad Eboli il 28/11/2007 al numero 2056. Atto di compravendita del 4 novembre 2015 rep.21.352 raccolta 14.668 a rogito del notaio generoso Granese trascritto a Salerno il 4/12/2015 ai nn. 41474/32927 e registrato ad Eboli il 3/12/2015 al numero 6207 serie 1T. Atto di donazione del 15/04/1996 a rogito del notaio Giulia Barbarito

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[martagarofalo@tin.it](mailto:martagarofalo@tin.it)

rep.7018 registrato ad Eboli il 3/05/1996 al n.1220 e trascritto a Salerno in data 6/05/1996 ai nn. 10439/8296. Atto di compravendita del 22 ottobre 1994 rep. 3981 raccolta 611 a rogito del notaio generoso Giulia Barbarito trascritto a Salerno il 9/11/1994 ai nn. 29386/22674.

5. Grafici di rilievo da Tav R01 a Tav R18
6. Documenti anagrafici rilasciato dal Comune di San gregioio Magn: certificati di residenza contestuale stato di famiglia, estratti di matrimonio
7. Titoli edilizi: C.D.U. n.51 del 12/10/2020 - C.E. prot. n. 9654 del 28/12/2001 - C.E. di variante prot. n. 6186 del 28/08/2002 - P.d.C. prot. n. 2327 del 15/3/2005 - P.d.C. prot. 1906 del 23/03/2016 allegato al PU prot. n. 6340 del 24/10/2013 - P.U. n.6340 del 24/10/2013 - P.d.C. in sanatoria n.6738 del 29/09/2016 - P.d.C. in sanatoria n.3077 del 10/05/2016 - S.C.I.A. prot.n. 4540 del 4/07/2016 - nota dell'ufficio prot. n. 10362 del 24/11/2020 - Delibera CC 23/2006 - Delibera CG 193/2004 Delibera CG 177/2009 - Delibera CG 182/2009 - CDU prot. 4248/2018 - L.E. n.237 rilasciata in data 24/12/1974 - Autorizzazione per lavori di riparazione assegnazione contributo n.1600 del 20/10/1988 - C.E. prot. n.22 del 18/03/1997 - C.E. in sanatoria ai sensi della L.47/85 n. 477 del 29/01/2010 - C.E. rilasciata in data 26/10/1994- Voltura della C.E. rilasciata in data 26/10/1994
9. Rilievo fotografico
10. Pubblicazioni di agenzie immobiliari e borsini immobiliari
11. Cd contenente: relazione.doc- foto.jpeg-planimetrie .jpeg e pdf.
12. Trasmissione relazione CTU alle parti

Infine, come da mandato ricevuto , la CTU consegnerà la presente relazione al creditore ed al debitore entro il 30/12/2020 come da incarico conferito, ante udienza per fissare le modalità di vendita del 7 gennaio 2021, ed inviterà alla produzione di eventuali note entro e non oltre i quindici giorni che la precedono.

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[martagarofalo@tin.it](http://martagarofalo@tin.it)

Con la presente relazione costituita da n.4 relazioni rispettivamente con nn.( 22+79+60+33) pagine e n.11 allegati, comunica che l'acconto previsto a carico del creditore precedente di 800,00 euro non è stato a tutt'oggi richiesto.

*Il CTU ritiene di aver assolto completamente al mandato assegnatogli e si dimostra disponibile per ogni ulteriore chiarimento e ringrazia l'illustre G.E. Dott.ssa Rosaria Morrone per la fiducia accordata.*

Depositato in cancelleria in data \_\_\_\_\_

IL .C.T.U.

Dott. Arch. Marta Garofalo



ASTE GIUDIZIARIE®

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[martagarofalo@tin.it](mailto:martagarofalo@tin.it)

