

TRIBUNALE DI SALERNO

Terza sezione civile ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Maria Rosaria Morrone

Relazione di stima immobiliare RGE n.465-2017 riunita al n.227-2018
BENE N.1

Creditore procedente

Elba Assicurazioni - Banca di Credito Cooperativo di Buccino e Comuni Cilentani

Debitore esecutato

OMISSIS

Bene N.1(ex NCEU f.22 p. 595 e NCT f. 22 pp.292-69-70-71-72)

Il bene oggetto della procedura esecutiva è un compendio industriale con capannoni, 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. 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 .

Proprietario attuale del bene pignorato

OMISSIS (esecutato)- piena proprietà in regime di comunione di beni.

Titolo di provenienza del bene pignorato

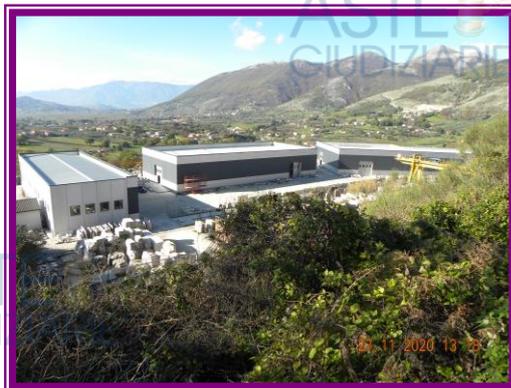
1.Atto di compravendita del 29 dicembre 2009 rep.35015 raccolta 10000 a rogito del notaio Bruno Parisi trascritto il 13/01/2010 ai nn. 1417/1143 e registrato a Salerno il 12/01/2010 al numero 234.

2. 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.

3. 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.

Stato di occupazione

occupato dall'esecutato



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

Valore del BENE n.1 in piena proprietà

2.476.036,38 euro

(dico due milioni quattrocento settantaseimila trentasei/38 euro)

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

Dott. Arch. Marta Garofalo

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

martagarofalo@tin.it

Indice

4. Descrizione dei luoghi oggetto di stima	p.3
a. Dati catastali preliminari	
b. Caratteristiche dell'ubicazione	
c. Caratteristiche generali del territorio	
d. Caratteristiche del bene da stimare	
5. Provenienza del bene immobile al debitore	p.23
6. Valutazione di divisione del bene	p.26
7. Stato di possesso del bene	p.27
8. Valutazione del canone di locazione	p.28
9. Regime patrimoniale del debitore	p.29
10. Formalità, vincoli ed oneri a carico dell'acquirente	p.30
11. Formalità, vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente	p.32
12. Acquisizione di visure catastali ed ipotecarie aggiornate	p.36
13. Regolarità urbanistica ed edilizia del bene	p.45
14. Determinazione del valore di stima	p.53
15. Quantificazione spese per rimozione beni	p.56
16. Conclusioni	p.58
17. Inquadramento area	p.80

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
martagarofalo@tin.it

3. Quesito 4. Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato etc. [...].

3.1 Dati catastali preliminari

Il bene oggetto della procedura esecutiva è un *opificio industriale con annessi depositi, aree esterne, uffici sito 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 C.F. 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 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

Studio di architettura e consulenza

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

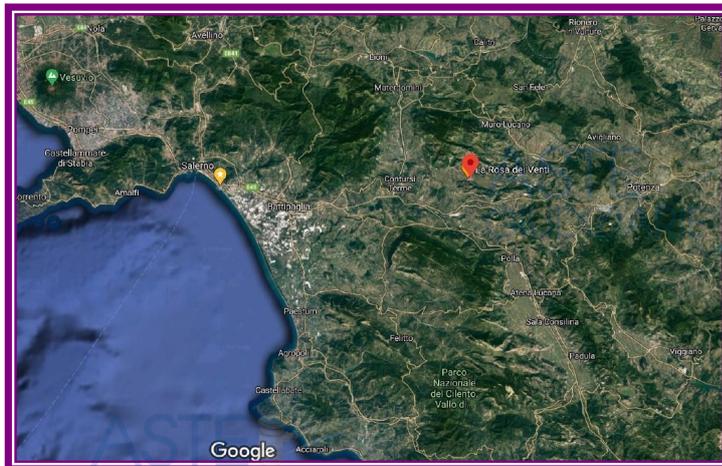
P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

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.

3.2 Confini e caratteristiche dell'ubicazione

L'immobile oggetto di stima è sito in località Forluso Stritto aria P.I.P. del Comune di San



Gregorio Magno, in un contesto produttivo discretamente servito dalle vie di comunicazioni [cfr allegato n.5,10].

La valenza infrastrutturale è poco performante, a circa 8 km m dallo svincolo dell'autostrada Sa-RG uscita Contursi Terme, a circa 5,00 km dal centro della cittadina, distante cica 70 km da Salerno [cfr allegato n.5,10].

3.3 Caratteristiche generali del territorio

Studio di architettura e consulenza

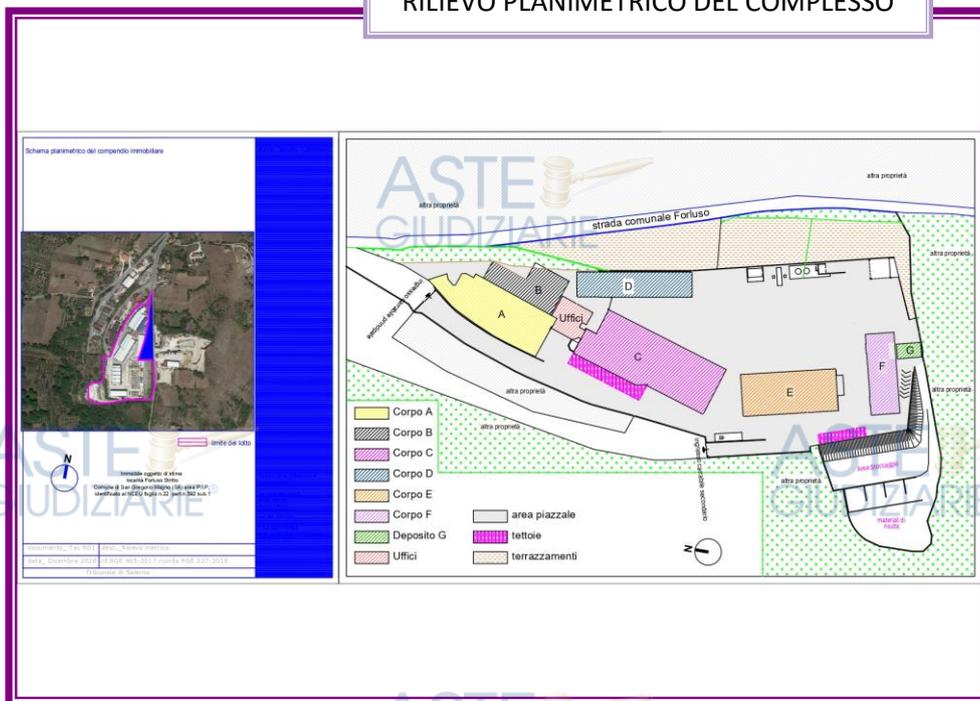
Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

San Gregorio Magno è un comune montano in provincia di Salerno, sorge ai piedi del monte Moio, alla confluenza del Platano e del Melandro nel Fiume Bianco, affluente di destra del Tanagro. Il comune è ai confini con la Basilicata. Il territorio confina con i Comuni di Buccino, Colliano, Muro Lucano (PZ), Ricigliano, Romagnano al Monte. Il Comune di Fisciano fa parte dell'area Comunità Montana Zona del Tanagro, rientra Regione Agraria n. 2 - Montagna tra Alto Sele e Platano. Il territorio è articolato nelle frazioni di Teglia e Lavanghe.

La popolazione residente è 4.248 con densità di circa 85,30 kmq e superficie di 49,80 Kmq, altitudine sul livello del mare massima di 1.425 minima 351, tale da definirli zona altimetrica montagna interna, con clima temperato.

RILIEVO PLANIMETRICO DEL COMPLESSO



3.4 Caratteristiche del bene da stimare: compendio industriale con annessi palazzina uffici, depositi, area pertinenziale

In occasione dei sopralluoghi concordati sui luoghi oggetto di stima, gli attuali proprietari hanno consentito l'accesso permettendo di elaborare un rilievo metrico e fotografico dettagliato ed articolato in più giorni.

Quanto rilevato è parzialmente congruente con la documentazione tecnico-amministrativa ricercata presso gli uffici competenti, di cui si dettaglia in seguito [cfr allegato N.3-5-7].

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
martagarofalo@tin.it

Il compendio immobiliare è composto ed articolato in distinti corpi di fabbrica circondati da piazzale carrabile ed aree esterne, edificati in tempi diversi e con distinte tipologie edilizie. Ad oggi il compendio immobiliare è sede di un'industria lavorazioni/produzione marmi di proprietà degli esecutati.

Inquadramento satellitare compendio



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 particella n.75-74-73 dello stesso foglio di altra proprietà;
- Ovest con le particella n.67-68-654-646-644 dello stesso foglio di altra Proprietà.

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
martagarofalo@tin.it

La geometria del Lotto Unico è irregolare e l'orografia altimetrica segue l'andamento delle curve di livello verso Ovest, con dislivello rispetto alla restante zona PIP sottoposta, ed è delineata e perimetrata nei confini.

Il compendio immobiliare è composto da sei capannoni, una palazzina uffici, deposito, area esterna distinta in funzioni ed attrezzata di cui si dettaglia [cfr allegato N. 3-5-10]:

Bene	Descrizione funzionale	Individuazione	Superficie rilevata
Lotto unico inteso come somma delle particelle nn. 595-292-69-70-71-72			29.347,00 mq
Superficie coperta manufatti			7.440,00 mq
1	Corpo A	Piano terra	1.277,21 mq
2	Corpo B	Piano terra	596,65 mq
3	Corpo C	Piano terra	2.148,11 mq
4	Corpo D	Piano terra	741,91 mq
5	Corpo E	Piano terra	1.040,35 mq
6	Corpo F	Piano terra	610,67 mq
7	Deposito G	Piano terra	173,70 mq
8	Uffici	Piano terra Piano primo	263,88 mq 85,93 mq
9	Piazzale	Piano terra	21.907 mq

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.

3.5 Descrizione puntuale del bene per destinazione assentita.

Capannone Corpo A: produzione/lavorazione piano terra.

Il corpo A è libero su tre lati e confina a:

- Ovest con la strada d'ingresso al complesso;
- Nord con roccia e terreno di scarpata della stradina superiore
- Est con corpo B in aderenza
- Sud con il blocco uffici e con il piazzale esterno.

L'edificio è il primo nucleo di costruzione dell'intero compendio realizzato nel 2000/2001, poi ampliato in aderenza. Oggi è articolato da doppia campata con struttura metallica e in c.a.. La matrice geometrica è regolare con il lato verso valle ad Ovest curvilineo che segue l'andamento delle curve di livello.

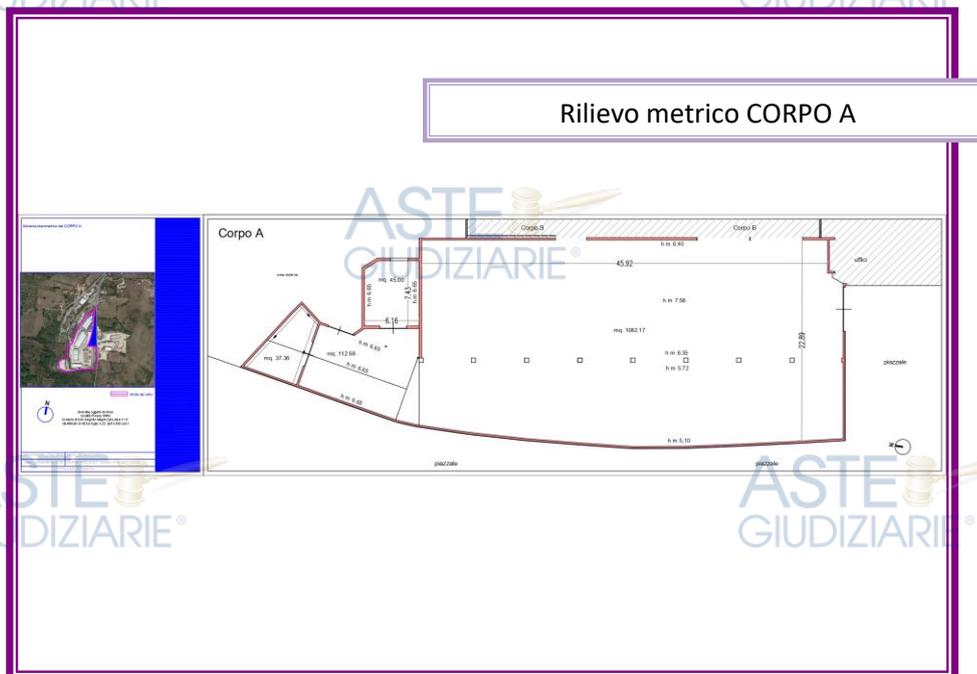
Studio di architettura e consulenza

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
martagarofalo@tin.it

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. Alcune chiusure perimetrali sono in blocchi di cemento intonacati, altri in pannelli coibentati. L'esterno si configura con rifiniture discrete in normale stato di uso e manutenzione con tinteggiature in finitura rustica grigia che rilevano ammaloramenti superficiali distribuiti. Le finestre sono alte e continue con tipologia a nastro, filo muro in carente stato di uso e manutenzione. Le scossaline in lamiera completano il perimetro e sul fronte Ovest si rivelano cavidotti di aspirazione a vista in alluminio ed un frontone di copertura bianco perimetrale estradossato.



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.

Le rifiniture interne sono di livello medio e con usura ordinaria, riscontrando anche l'attuale attività di produzione e l'uso del bene. La pavimentazione è in spolvero di cemento del tipo industriale in ordinario stato di manutenzione; in alcuni punti si rilevano macchinari fischerati che non alterano la continuità e/o

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
martagarofalo@tin.it

planarità della superficie. Si rilevano griglie pavimento per lo smaltimento delle acque. L'impianto di illuminazione è a mezzo di riflettori e si riscontrano le dotazioni di distinti quadri elettrici confluenti nel quadro elettrico generale del piano terra.

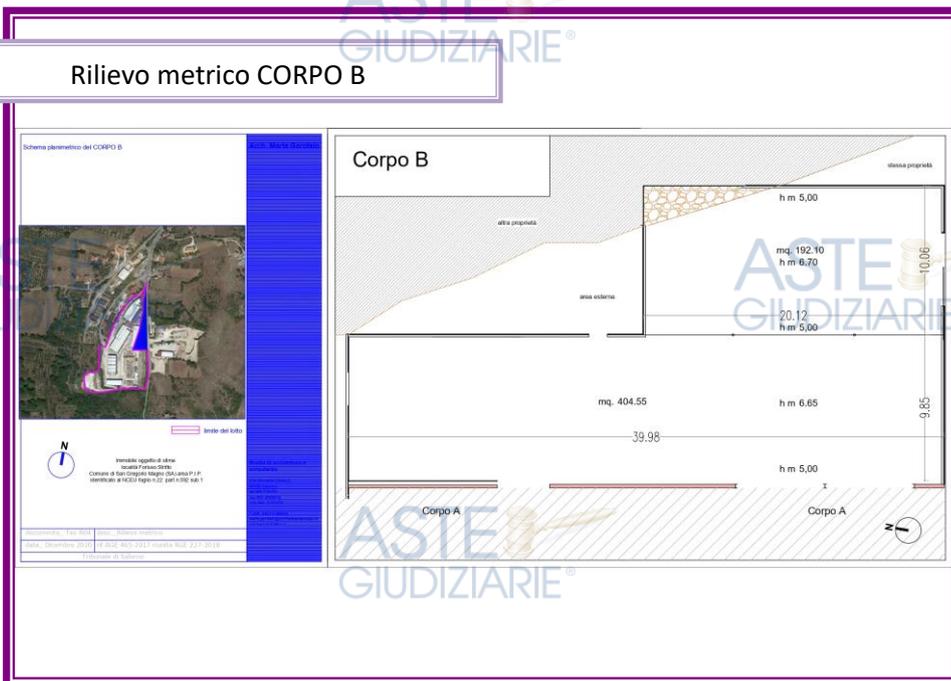
In conclusione lo stato di uso e manutenzione del Corpo A è ordinario per consistenza, finiture e manutenzione, con elementi strutturali e di finiture risalenti al 2001/2002, da ripristinare ed adeguare.

Capannone Corpo B: produzione/lavorazione piano terra.

Il corpo B è libero su tre lati e confina a :

- Ovest il corpo A;
- Nord ed Est con roccia e terreno di scarpata della stradina superiore
- Est con corpo B in aderenza
- Sud con il blocco uffici e con il piazzale esterno.

Rilievo metrico CORPO B



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.

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
martagarofalo@tin.it

Le coperture metalliche con capriata semicircolare sono rivestite da teloni in pvc e poggiano su strutture perimetrali in c.a. o metalliche con pannelli coibentati, in ordinario stato di uso e manutenzione.

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 la 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.

Le rifiniture interne sono di livello medio e con usura ordinaria, riscontrando anche l'attuale attività di produzione e l'uso del bene. La pavimentazione è in spolvero di cemento del tipo industriale in ordinario stato di manutenzione; in alcuni punti si rilevano macchinari fischerati che non alterano la continuità e/o planarità della superficie. Si rilevano griglie pavimento per lo smaltimento delle acque. L'impianto di illuminazione è a mezzo di riflettori e si riscontrano le dotazioni di distinti quadri elettrici confluenti nel quadro elettrico generale del piano terra.

In conclusione lo stato di uso e manutenzione del Corpo B è ordinario per consistenza, finiture e manutenzione, con elementi strutturali e di finiture risalenti al 2001/2002, da ripristinare ed adeguare.

Capannone Corpo C: produzione/lavorazione piano terra e deposito piano terra con soppalco

Il corpo C è libero su tre lati e confina a:

- Ovest, Sud ed Est con il piazzale esterno;
- Nord con il blocco uffici e con il piazzale esterno.

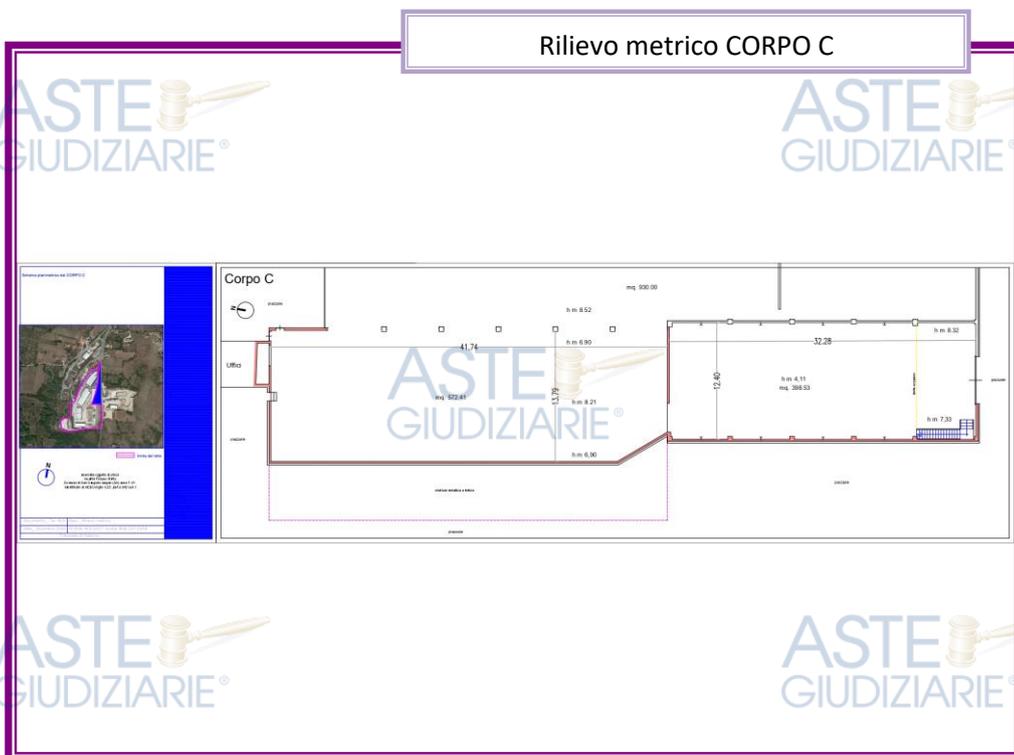
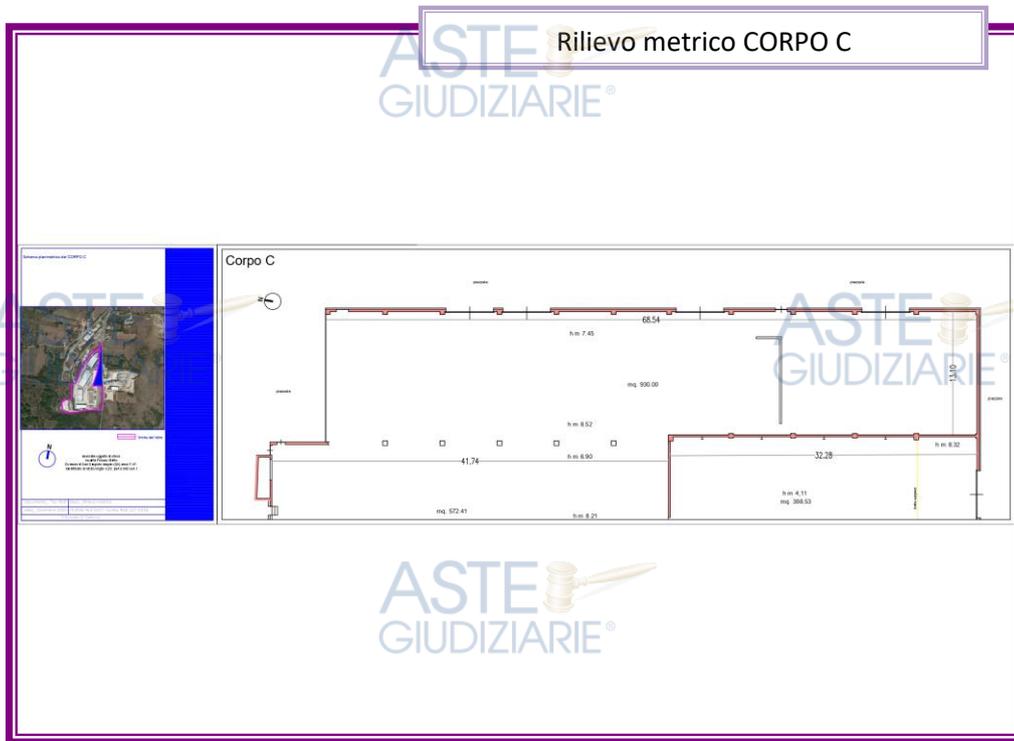
Studio di architettura e consulenza

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
martagarofalo@tin.it

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 1.502,41 mq nella zona di lavorazione con altezze variabili 7,45/8,52/6,90 ml ed una superficie di circa 2.398,53 mq con

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
martagarofalo@tin.it

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.

L'accesso al capannone è a quota piazzale lungo il fronte Ovest a mezzo di tre ampi portali industriali con sistema di apertura scorrevole in buono stato di uso e manutenzione; sul fronte Sud 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 una porta è collegato all'ingresso degli uffici.

Le rifiniture interne sono di livello buono e di recente datazione, riscontrando anche l'attuale attività di produzione e l'uso del bene. La pavimentazione è in spolvero di cemento del tipo industriale in ottimo stato di manutenzione; si rilevano griglie pavimento per lo smaltimento delle acque. Le finestre perimetrali sono del tipo a nastro ed alte, con moduli in alluminio.

L'impianto di illuminazione è a mezzo di riflettori e si riscontrano le dotazioni di distinti quadri elettrici confluenti nel quadro elettrico generale del piano terra.

Le coperture metalliche con capriata sono rivestite da pannelli sandwich termoisolanti coibentati, la struttura principale è in c.a. e metallica con chiusure perimetrali definite pannelli sandwich termoisolanti coibentati, in buon stato di uso e manutenzione e di recente datazione.

La zona deposito è delimitata e definita, collegata con portale interno alla zona produzione/lavorazione e con portale al piazzale. E' definita da una struttura in carpenteria metallica indipendente che sopralcata lo spazio interno in due superfici, collegate con scala interna lineare, destinate a deposito.

Sul fronte Ovest del corpo C è in fase di esecuzione una struttura di carpenteria metallica in aderenza per la definizione di una tettoia.

In conclusione lo stato di uso e manutenzione del Corpo C è buono per consistenza, finiture e manutenzione, con elementi strutturali e di finiture risalenti al 2002/2013.

**Studio di architettura e
consulenza**

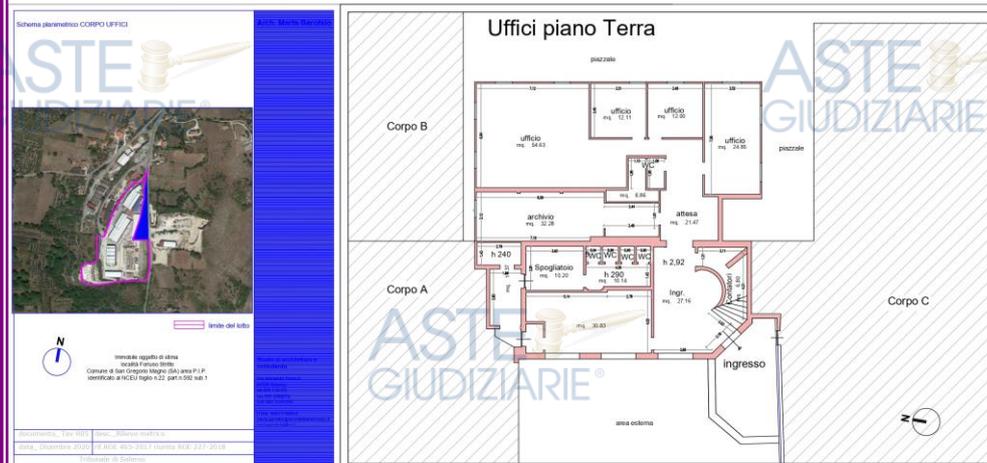
Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Uffici e Servizi: piano terra e piano primo

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.

Rilievo metrico CORPO UFFICI P.T.



Gli uffici sono liberi su due lati ed in aderenza ai corpi contigui sugli altri due, e confinano a:

- Ovest ed Est con il piazzale esterno;
- Nord con corpo A e B;
- Sud con il corpo C.

L'accesso agli uffici è a quota piazzale, nella zona antistante d'ingresso. Il piano terra è definito da una scala a vista curvilinea molto scenografica ed ampio disimpegno che articola le diverse funzioni interne. Verso Est si accede alla zona dei nuovi uffici con tre ampi locali ed un open space, un bagno ed un deposito, ad unico livello. Verso Nord ad un locale regolare commerciale con locale spogliatoio che si collega all'area produzione del corpo A. La superficie complessiva è di circa 263,88 mq ed altezza utile di 2,90 ml.

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
martagarofalo@tin.it

Il piano primo è definito da quattro ampi uffici ed un bagno, con disimpegno ed affaccio a vista sull'ingresso del piano terra. La superficie complessiva è di circa 85,93 mq e l'altezza interna utile è di circa 2,65 ml.

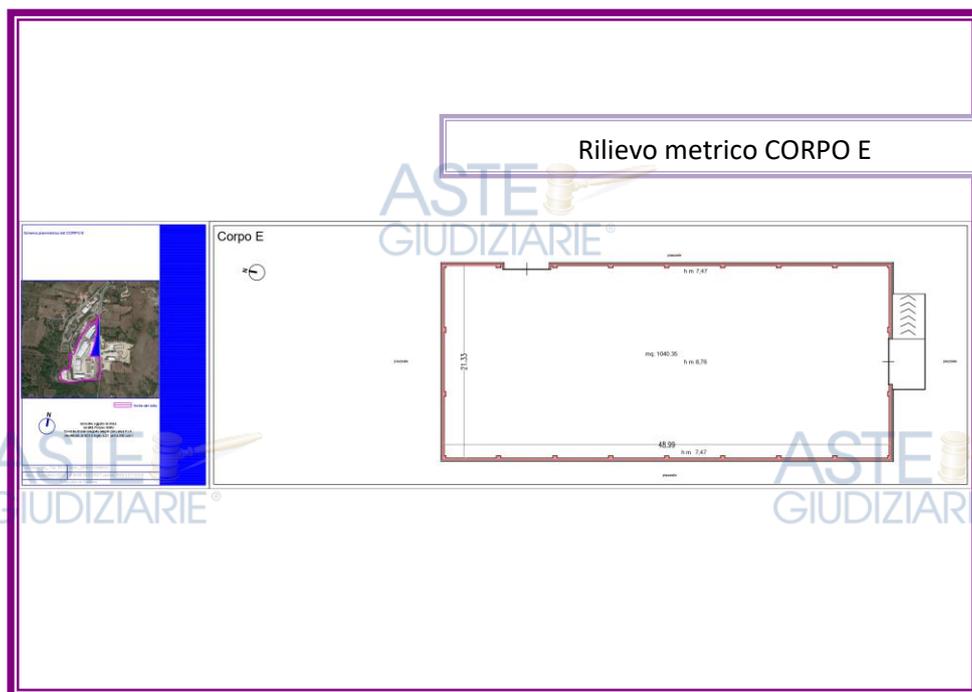
Gli uffici sono controsoffittati con pannellature continue chiare in cui sono inseriti i corpi illuminanti. Le porte interne sono in legno chiaro con pannellature lineari. Le tinteggiature in acrilico colorato; le pavimentazioni sono in gres procellanto chiaro continuo negli uffici ed in marmo con decori nella zona ingresso e nella scala. Gli infissi sono in alluminio di colore nero in ordinario stato di uso e manutenzione. I bagni sono arredati con rivestimenti e pavimenti ceramici, completi delle dotazioni di sanitari. L'impianto elettrico ed idrico sanitario sono ordinari. Il riscaldamento e condizionamento è soddisfatto da condizionatori puntuali.

In conclusione lo stato di uso e manutenzione del blocco uffici è ordinario per consistenza, finiture e manutenzione, con elementi strutturali e di finiture risalenti al 2001/2002, da ripristinare ed adeguare.

Capannone Corpo D: produzione/lavorazione piano terra.

Il corpo D è libero su quattro lati e confina a :

- Ovest, Sud ed Est con il piazzale esterno;
- Nord muro di confine della proprietà.



**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
martagarofalo@tin.it

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.

L'esterno si configura con rifiniture discrete in normale stato di uso con parziale finitura con pannelli coibentati a finitura alluminio in colore grigio e restante allo stato grezzo.

L'accesso al capannone è a quota piazzale lungo il fronte Ovest a mezzo di tre ampi portali industriali con sistema di apertura scorrevole in buono stato di uso e manutenzione; sul fronte Nord si rileva ampia apertura non rifinita.

Le rifiniture interne sono di livello buono e di recente datazione, riscontrando anche l'attuale attività di produzione e l'uso del bene. La pavimentazione è in spolvero di cemento del tipo industriale in discreto stato di manutenzione; si rilevano griglie pavimento per lo smaltimento delle acque. Non si rilevano aperture a finestra.

L'impianto di illuminazione è a mezzo di riflettori e si riscontrano le dotazioni di distinti quadri elettrici confluenti nel quadro elettrico generale del piano terra.

La copertura metalliche orizzontale è rivestita da pannelli sandwich termoisolanti coibentati, la struttura principale è in c.a. e metallica con chiusure perimetrali definite pannelli sandwich termoisolanti coibentati, di cui solo il fronte Sud e Ovest parzialmente, sono a finitura alluminio in colore grigio, in buon stato di uso e manutenzione e di recente datazione.

In conclusione lo stato di uso e manutenzione del Corpo D è buono per consistenza, finiture e manutenzione, con elementi strutturali e di finiture risalenti al 2002/2013. Si precisa che una superficie di circa 189 mq è fuori lotto di proprietà, di cui si dettaglia in seguito.

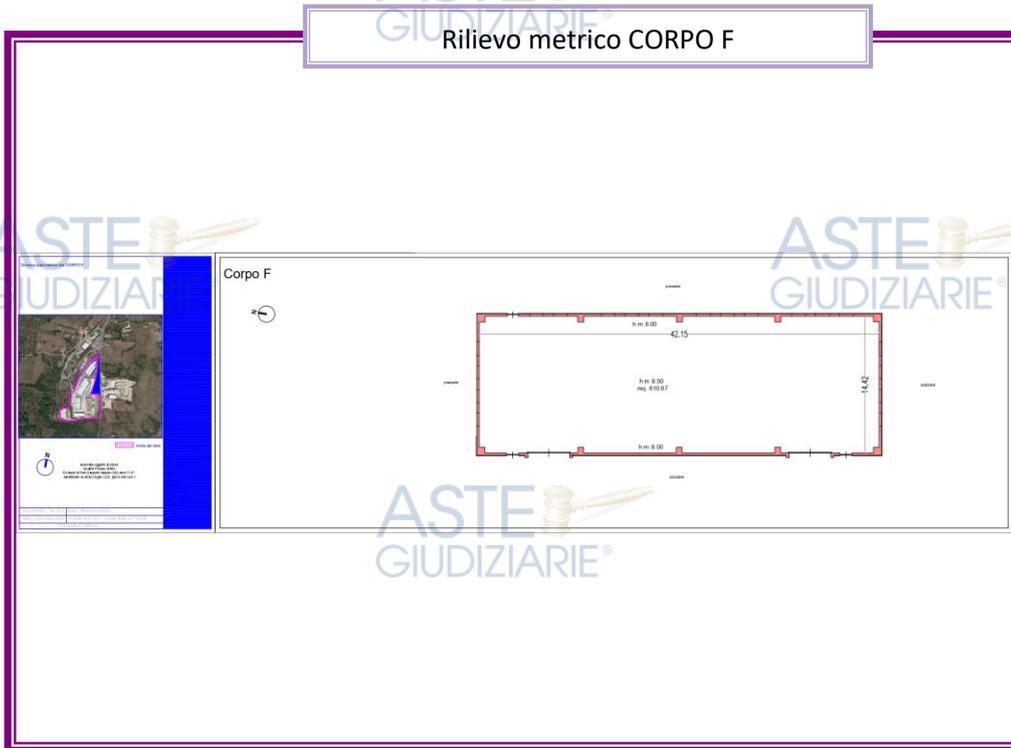
**Studio di architettura e
consulenza**

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
martagarofalo@tin.it

I corpi C e D sono stati collegati da un portale strutturale in c.a. con rifinitura in pannelli coibentati a finitura alluminio in colore grigio, a volere definire e delineare una cortina continua che inglobasse anche la struttura più datata, da ripristinare ed adeguare.

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. Le rifiniture interne sono di livello buono e di recente datazione, riscontrando anche l'attuale attività di produzione e l'uso del bene. La pavimentazione è in spolvero di cemento del tipo industriale in buono stato di manutenzione. Si rilevano lucernai in copertura a filo solaio.

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
martagarofalo@tin.it

L'impianto di illuminazione è a mezzo di riflettori e si riscontrano le dotazioni di distinti quadri elettrici confluenti nel quadro elettrico generale del piano terra.

La copertura metalliche orizzontale è rivestita da pannelli sandwich termoisolanti coibentati, la struttura principale è in c.a. e metallica con chiusure perimetrali definite pannelli sandwich termoisolanti coibentati a finitura alluminio in colore grigio, in buon stato di uso e manutenzione e di recente datazione.

In conclusione lo stato di uso e manutenzione del Corpo E è buono per consistenza, finiture e manutenzione, con elementi strutturali e di finiture risalenti al 2013/2014.

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.

L'accesso al capannone è a quota piazzale lungo il fronte Nord a mezzo di due ampi portali industriali con sistema di apertura scorrevole in buono stato di uso e manutenzione.

Le rifiniture interne sono di livello buono e di recente datazione, riscontrando anche l'attuale attività di produzione e l'uso del bene. La pavimentazione è in spolvero di cemento del tipo industriale in buono stato di manutenzione. Si rilevano finestre perimetrali in ogni pannello.

L'impianto di illuminazione è a mezzo di plafoniere a soffitto e si riscontrano le dotazioni di distinti quadri elettrici confluenti nel quadro elettrico generale del 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
martagarofalo@tin.it

La copertura metalliche orizzontale è con struttura in c.a.p. con chiusure perimetrali definite pannelli in c.a.p. a finitura cemento in colore grigio, in buon stato di uso e manutenzione e di recente datazione.

In conclusione lo stato di uso e manutenzione del Corpo F è buono per consistenza, finiture e manutenzione, con elementi strutturali e di finiture risalenti al 2013/2014.

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 pianmo 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. La struttura principale è in carpenteria metallica con chiusura perimetrale e dic opertura con pannelli coibentati in lamiera grecata. L'impianto elettrico è ordinario con illuminazione a soffitto.

In conclusione lo stato di uso e manutenzione del Corpo G è ordinario per consistenza, finiture e manutenzione, con elementi strutturali e di finiture risalenti al 2014/2013.

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:

- piazzale carrabile con pavimentazione in cemento a spolvero in ordinario stato di uso e manutenzione, giunti compatti sull'intera superficie;
- zona di stoccaggio e taglio marmi, con silos e piccoli manufatti in c.a. per la lavorazione dei marmi lungo il confine Est del lotto ;
- zona a terrazzamenti compresi tra il piazzale sottoposto e la scarpata alla strada superiore, nella zona Est;



- area stoccaggio marmi, sottoposta al piazzale principale a cui si accede a mezzo di rampe sul confine Sud, articolata in due distinti terrazzamenti delimitati da muretti di contenimento;
- area materiali di risulta sottoposta al piazzale principale, a cui si accede a mezzo di rampe sul confine Sud, articolata in un terrazzamento delimitato da muretti di contenimento.

L'illuminazione esterna generale è garantita da riflettori sui corpi di fabbrica.

L'accesso al compendio industriale è a mezzo di due cancelli elettrici posti a distinte quote.

Il lotto, inteso come unicum di proprietà e su cui insiste l'intero compendio industriale, è individuato nella forma e nella geometria, ben delimitato lungo i suoi confini da muretti in c.a. con recinzioni in ferro e prefabbricate in c.a. [cfr allegato N. 3-5-10].

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.

Analisi dimensionale del compendio industriale

Il calcolo delle superfici è elaborato secondo il criterio proposto dall'Allegato C del DPR 138/1998 definito "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe di estimo in esecuzione alla Legge 662/96" che per la Categoria T, Unità immobiliari a destinazione terziaria, definisce che il calcolo della superficie è dato dalla somma di:

- locali aventi funzione principale nella specifica categoria e locali accessori a servizio diretto degli stessi;
- locali accessori a servizio indiretto dei principali in misura pari al 50% se comunicanti con i principali o 25 % se non comunicanti;
- balconi, terrazzi e simili in misura pari al 10%; area scoperta o assimilabile di pertinenza esclusiva alla singola unità immobiliare in misura pari al 10%.

**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
martagarofalo@tin.it

Il dimensionamento verrà eseguito nella coerenza dell'ipotesi di progetto che prevede gli spazi residenziali ed uffici annessi alla superficie dell'opificio. In particolare ai sensi del computo della superficie industriale si considererà: la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superficie occupate dai muri interni e perimetrali; la superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento; la quota percentuale della superficie di pertinenze esclusive accessorie.

Schema di calcolo unità immobiliari categoria industriale					
Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq	Calcolo della superficie catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie catastale in mq
				(a)	(b) = (a) x (b)
Capannoni	A1	Sup. principali		1,00	
	A2	Sup. accessorie a diretto utilizzo (es. bagni, wc, spogliatoi, retronegozi)		0,50	
	B	Sup. accessorie a utilizzo indiretto (es. sottonegozi, soffitte, locali magazzino) direttam. comunic. con sup. principali		0,50	
	C	Sup. accessorie a utilizzo indiretto (es. sottonegozi, soffitte, locali magazzino, posti auto esterni) NON dirett. comunic. con sup. principali		0,25	
	D, E	Balconi o terrazzi		0,10	
	F	Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive)		0,20	

Il calcolo delle superfici è dato, per la superficie utile ai sensi dell'artt. 2-3 del D.M. 10/05/1977 n.801, dalla somma della superficie residenziale, della superficie pertinenziale di ornamento (balconi, terrazzi, etc.) computata al 30% della loro dimensione in quanto comunicanti direttamente con i vani principali, e dalla superficie pertinenziale-accessoria (soffitte, cantine etc.) computata la 60% della loro dimensione in quanto comunicante direttamente con i vani principali, della superficie scoperta (cortile-giardino tec.) computata al 10% della loro dimensione, inteso come $Sc = Su + 60\% Snr$ come formula generale, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

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
martagarofalo@tin.it

Di seguito nel dettaglio il rilievo metrico eseguito:

Analisi dimensionale del compendio industriale			
Distribuzione funzionale	Superfici nette	Coefficiente di omog.	S.n.r.
Corpo A			
Produzione/lavorazione	1082,17 mq	1.00	
Servizi/annessi	195,04 mq	0.50	
Corpo B			
Produzione/lavorazione	192,10 mq	1.00	
Produzione/lavorazione	404,55 mq	1.00	
Corpo C			
Produzione/lavorazione	930,00 mq	1.00	
Produzione/lavorazione	572,41	1.00	
Deposito	398,53	0.50	
Deposito	247,17	0.50	
Corpo D			
Produzione/lavorazione	741,91 mq	1.00	
Corpo E			
Produzione/lavorazione	1040,35 mq	1.00	
Corpo F			
Produzione/lavorazione	640,67 mq	1.00	
Corpo G			
Deposito	93,00 mq	0.25	
	80,70 mq	0.25	
Uffici			
Piano terra	263,880 mq	1.00	
Piano primo	85,93 mq	1.00	
Area esterna			
Tettoie	370 mq		
Piazzale attrezzato	21.537 mq		

Nel dettaglio:

Sup. utile omogeneizzata = sup. principale (sup. accessorie dirette)+(sup. accessorie indirette)

Sup. omogeneizzata fabbricati =

$(5.923,97 \times 1.00 + 840,74 \times 0.50 + 173,70 \times 0.25)$ mq = 6.387,77 mq ovvero, approssimando a circa 6.388 mq (dico sei mila trecento ottantotto mq).

Sup. Area esterna =

$(21.537 + 370)$ = 21.907,00 mq circa, ovvero approssimando a circa 21.900 mq

(dico ventunomila novecento mq).

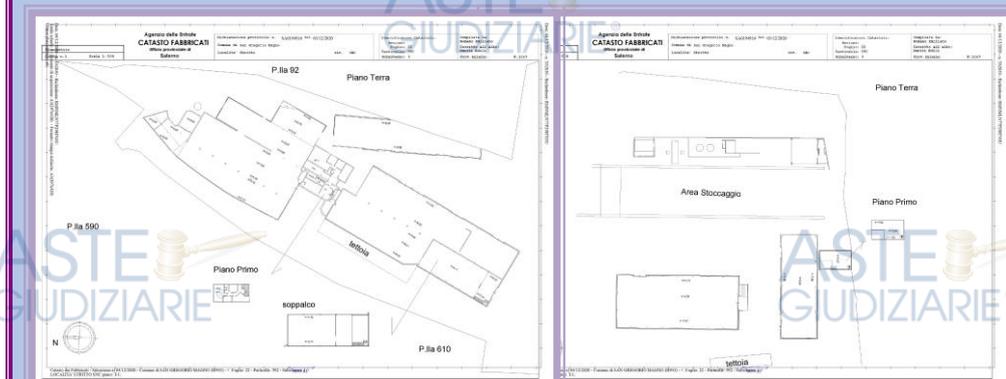
Studio di architettura e consulenza

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
martagarofalo@tin.it

Quanto elaborato è congruente con le concessioni edilizie documentate [cfr allegati N.3-5-9]:



NCT Foglio 22	Sup. catastale	Sup. rilevata	Destinazione catastale	Destinazione rilevata	Ubicazione	Congruo
p.592	-		Ente urbano	Compendio industriale	Piano terra	si
p.292	6.410 mq		pascolo	Compendio industriale	Piano terra	no
p.69	342 mq		Seminativo	Compendio industriale	Piano terra	no
p.70	4.830 mq		pascolo	Compendio industriale	Piano terra	no
p.71	6.566 mq		Seminativo	Compendio industriale	Piano terra	no
p.72	1.066 mq		Seminativo	Compendio industriale	Piano terra	No
		21.907 mq				

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
martagarofalo@tin.it

4. Quesito 5. Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario etc. [...].

I lotti di terreno su cui sono stati edificati i corpi di fabbricati dell'intero compendio immobiliare sono identificati in Comune di San Gregorio Magno (SA) al N.C.T. f. 22 p. 292-69-70-71-72 e NCEU f. 22 p.592. L'analisi della provenienza è elaborata per ogni singolo lotto.

(particelle nn. 69-70-71-72)

1. Le particelle nn. 69-70-71-72 sono pervenute all'esecutato in piena proprietà con 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, di cui si estrapola: "[...] Art. 1) *OMISSIS proprietaria di una quota indivisa pari ai 3/9 dell'intero ed i germani OMISSIS, proprietari ognuno di una quota indivisa pari ai 2/9 dell'intero, come in atto costituiti e rappresentati, ciascuno per i propri diritti e solidalmente per l'intero vendono a OMISSIS che accetta ed acquista la piena proprietà del terreno agricolo di complessivi ettari uno are ventotto virgola zero quattro circa, sito in San Gregorio Magno alla località Forluso Stritto, censito nel NCT al foglio n. 22 particelle : 69 are 3,42 sem. cl.3 RD euro 0,97 RA euro 1,06; 70 are 48,30 pascolo cl.1 RD euro 3,49 RA euro 3,24; 71 are 65,66 pascolo cl.2 RD euro 2,03 RA euro 2,37; 72 are 10,66 sem. cl.3 RD euro 3,03 RA euro 3,30, confinante con strada vicinale Forluso Stritto, con beni dell'acquirente, con beni OMISSIS, salvo altri. Art.2) il cespite è venduto a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come si possiede e si ha diritto di possedere dai venditori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive nulla escluso. Art.3) i venditori come in atto costituiti e rappresentati garantiscono la piena proprietà e libera disponibilità di quanto venduto, al sua libertà da pesi, vincoli, oneri reali , privilegi di qualsiasi natura anche ed anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione, obbligandosi a*

**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
martagarofalo@tin.it

rilevare l'acquirente indenne da qualunque molestia o evizione.[...] art.5) i venditori come in atto costituiti e rappresentati dichiarano che quanto venduto è loro pervenuto per successione del loro rispettivo coniuge genitori Mercurio Francesco, [...] denuncia di successione reg.ta ad Eboli il 19/02/2008 den.17 volume n.474.a al loro dante causa il bene pervenne in donazione con atto per notar Parisi del 13/3/1974 reg.to a Vallo della Lucania il 25/3/1974 al n.699 trascritto il 9/04/1974 ai nn. 10124/9015 [...]” - si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n.4.

(particella n. 292)

2. La particella n. 292 è pervenuta all'esecutato in piena proprietà con 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, di cui si estrapola: “[...] Art. 1) OMISSIS vende a OMISSIS che accetta ed acquista la piena proprietà del terreno agricolo di 64,10 are sito in San Gregorio Magno alla località Forluso Stritto, censito nel NCT al foglio n. 22 particella 292 are 64,10 pascolo cl.1 RD euro 4,63 RA euro 4,30 confinante con strada vicinale Forluso Stritto, con beni dell'acquirente, con beni OMISSIS, con beni OMISSIS, salvo altri. Art.2) il cespite è venduto a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come si possiede e si ha diritto di possedere dai venditori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive nulla escluso. Art.3) Il venditore come in atto costituiti e rappresentati garantisce la piena proprietà e libera disponibilità di quanto venduto, al sua libertà da pesi, vincoli, oneri reali, privilegi di qualsiasi natura anche ed anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione, obbligandosi a rilevare l'acquirente indenne da qualunque molestia o evizione.[...] art.6) Il venditore dichiara che quanto venduto è loro pervenuto con atto di donazione per notar A.Parisi del 21/10/1978 reg.to ad Eboli il 6/11/1978

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
martagarofalo@tin.it

al n.4359 trascritto il 20/11/1978 ai nn. 26102/22908 [...]” - si produce
atto in copia conforme all’originale in allegato n.4.

(particella n. 592)

3. La particella n. 592 è pervenuta all’esecutato in piena proprietà con 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 OMISSIS registrato ad Eboli il 28/11/2007 al numero 2056, di cui si estrapola: “[...] Da una parte il prof. OMISSIS nato a San Gregorio Magno il 7/03/1947 domiciliato per la carica che riveste nella sede municipale, nella sua qualità di Sindaco protempore e legale rappresentante dell’Ente il quale agisce in questo atto non in proprio ma in nome e per conto del Comune di San Gregorio Magno che rappresenta [...] Dall’altra parte il sig. OMISSIS nato a San Gregorio Magno il 5/8/1970 ed ivi residente alla Via del Sole in qualità di titolare dell’omonima impresa OMISSIS iscritta al reg. imprese di Salerno al n.134796 con sede legale in San Gregorio Magno Area PIP P.IVA 026898550655 [...] Il comune di San Gregorio magno ha realizzato le aree destinate agli insediamenti produttivi in seguito al processo di ricostruzione e sviluppo delle aree terremotate del 23/11/1980 ai sensi dell’art.28 della L.219/81 sulle quali è stato concesso il diritto di superficie. [...] Visto il frazionamento dei lotti redatto in seguito all’autorizzazione n.6442 del 13/09/2006 approvato dal competente Ufficio del Territorio Agenzia di Salerno in data 10/10/2006 prot. tipo 315046 allegato al presente atto sotto la lettera A ed il relativo certificato di destinazione urbanistica dal quale si rileva che la particella oggetto di vendita ricade al foglio 22 mappale 592 di are 101,33 [...] Art.2 Il comune di San Gregorio Magno vende e cede e trasferisce al sig. OMISSIS che accetta ed acquista i lotti di terreni ricadenti nell’area PIP del Comune alla località Forluso Stritto facente parte della lottizzazione realizzata in seguito al processo di ricostruzione e sviluppo delle zone terremotate del 23/11/1980 [...] e censito come terreno identificato nel NCT del Comune di San Gregorio

**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
martagarofalo@tin.it

Magno foglio 22 mappale 592 superficie di 10.133 mq fra confini a nord con al restante parte dei PIP, ad Est con strada e beni comunali, ad Ovest e Sud con residue aree PIPI. Art.3 I beni descritti sopra sono pervenuti alla parte venditrice con acquisizione trattandosi di bene intestato già a questo Comune.[...] Art.4 I beni suddetti ben noti alla parte acquirente vengono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con ogni accesso e pertinenza se, e come esistenti, e con ogni azione, ragione e diritto.[...]” - si produce atto in copia conforme all’originale in allegato n.4.

L’analisi delle provenienze dei beni oggetto di procedura è stata elaborata sino al 1974 e 1978 oltre il ventennio richiesto e riscontra quanto esposto in certificazione notarile agli atti del creditore procedente.

Riepilogo provenienza del bene oggetto di stima		
Identificazione del bene oggetto di procedura	Aventi diritto del bene oggetto di procedura	Quote degli aventi diritto del bene oggetto di procedura
N.C.E.U. di San Gregorio Magno (SA) Foglio n. 22 part. 592	OMISSIS	Piena proprietà dal 23/11/2007
N.C.T. di San Gregorio Magno (SA) Foglio n. 22 part. 292	OMISSIS	Piena proprietà dal 20/12/2008
N.C.T. di San Gregorio Magno (SA) Foglio n. 22 part. 69-70-71-72	OMISSIS	Piena proprietà dal 29/12/2009
Provenienza del bene ante compravendita all’esecutato		
N.C.E.U. di San Gregorio Magno (SA) Foglio n. 22 part. 592	Comune di San Gregorio Magno Giovanni Salemme	Piena proprietà sino al 23/11/2007
N.C.T. di San Gregorio Magno (SA) Foglio n. 22 part. 292	OMISSIS	Piena proprietà dal 21/11/1978 al 20/12/2008

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
martagarofalo@tin.it

N.C.T. di San Gregorio Magno (SA) Foglio n. 22 part. 69-70-71-72	OMISSIS	Quota 3/9 dell'intera proprietà dal 19/02/2008 al 29/12/2009, dal 13/3/1974 al 19/02/2008
	OMISSIS	Quota 2/9 dell'intera proprietà dal 19/02/2008 al 29/12/2009
	OMISSIS	Quota 2/9 dell'intera proprietà dal 19/02/2008 al 29/12/2009
	OMISSIS	Quota 2/9 dell'intera proprietà dal 19/02/2008 al 29/12/2009
	OMISSIS	Piena proprietà 13/3/1974 al 19/02/2008

5. Quesito 6. Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà etc [...].

Per "comoda divisibilità" si intende, sia la mera possibilità di una materiale ripartizione dell'immobile tra gli aventi diritto, sia la concreta attitudine alla stessa da cui derivi, a ciascun comproprietario, un bene di valore assimilabile all'originario senza particolari limitazioni funzionali o condizionamenti. Occorre, infatti, evitare che rimanga in qualche modo pregiudicato l'originario valore dell'immobile, con i beni risultanti dal frazionamento, anche se di modeste dimensioni, ma funzionali: le porzioni ottenute nell'insieme devono raggiungere il valore originario del bene indiviso, senza dispersione di ricchezza.

La scrivente precisa che l'immobile oggetto di stima è aggredito per intero, con le quote di proprietà sopradescritte attribuite al solo esecutato, e nello stato in cui si trova ad oggi il bene non è divisibile in quanto trattasi di compendio industriale in area P.I.P. oggetto di provvedimento unico rilasciato in conferenza dei servizi: per tipologia, composizione e conformazione ad oggi il bene non è divisibile.

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
martagarofalo@tin.it

6. Quesito 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 etc. [...].

6.1 Stato di possesso del bene

Alla data della nomina di C.T.U. l'immobile è occupato giusto contratto di locazione ad uso commerciale del 28/12/2015 registrato all'Agenzia dell'Entrate in data 5/06/2018 al n.878, tra la proprietà OMISSIS e la società OMISSIS con sede in San Gregorio Magno località Forluso Stritto P.IVA OMISSIS nella persona del legale rappresentante sig. OMISSIS.

La locazione è concordata per anni n.6 a partire dal mese di gennaio 2016 e con canone annuo di 12.000,00 euro oltre IVA. Si allega contratto in allegato n.4.

Altresì gli esecutati risultano residenti come di seguito indicato, giusti certificato contestuali rilasciati dal Comune di San Gregorio Magno in data 4/04/2018 che si allegano [cfr allegato n.6]:

- OMISSIS risiede in Via Roschito n.16 del Comune di San Gregorio Magno con il proprio nucleo familiare;
- OMISSIS risiede in Via Del Sole n.11 B del Comune di San Gregorio Magno con il proprio nucleo familiare.

6.2 Nomina custode giudiziario

Per il bene oggetto di stima alla data della nomina di CTU è stato nominato dal G.E. del Tribunale di Salerno custode giudiziario l'avv. Mariagrazia Montera con studio in Salerno (SA) in Via Diaz n.12, tel. 089 241342, mail: mariagraziamontera@pec.giuffre.it, con cui si è concordato un accesso sui luoghi alla ripresa delle operazioni peritali [cfr allegato n.1].

7. Quesito 8. Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e , in caso di immobili già concessi in locazione dica se il bene [...].

La scrivente precisa che il bene nello stato in cui è stato rilevato è locabile ed abitabile nello stato rilevato, pertanto stima come probabile canone mensile di un

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
martagarofalo@tin.it

bene analogo, in riferimento al mercato delle locazioni immobiliari e alle quotazioni OMI del Comune di San Gregorio Magno (SA), il seguente parametro commerciale per un compendio industriale con area pertinenziale, in buono stato di uso e manutenzione, simile per tipologia nello stesso contesto:

Raffronto analisi di mercato immobiliare			
Immobile	Euro/mq	Valore vendita	superficie
affitto			
e.OMI	1,10 euro/mq 2,10 euro/mq	n.p.	n.p.
f.Borsino Immobiliare	0,76 euro/mq 1,52 euro/mq		
Valore medio 1,60 euro/mq			

Pertanto la scrivente espone come probabile canone mensile di un compendio industriale con area esterna, canone di locazione mensile di circa 10.000,00/12.000,00 euro, dati congrui rispetto alle quotazioni immobiliare OMI I semestre 2020, codice zona E1, destinazione produttiva, ed alle indagini commerciali desunte. *Altresì la scrivente precisa che la congruità di tale parametro commerciale è da raffrontare con la reale richiesta di mercato odierna, gravemente congelata dalla crisi sanitaria pandemica [cfr allegato n.10].*

8. Quesito 9. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato etc [...].

Alla data della nomina di C.T.U. si riportano i seguenti dati per l'individuazione del regime patrimoniale degli esecutati [cfr allegato n.6]:

- sig. OMISSIS, come da estratto di matrimonio emesso dal Comune di S. Gregorio Magno in data 6/08/2018, nato ad Oliveto Citra il 28/03/1974 ha contratto matrimonio in data 8/08/2009 con la signora OMISSIS nata ad Oliveto Citra il 23/03/1983 in regime patrimoniale di separazione dei beni;
- sig. OMISSIS, come da estratto di matrimonio emesso dal Comune di S. Gregorio Magno in data 6/08/2018, nato a S. Gregorio Magno il 5/08/1970 ha contratto matrimonio in data 25/01/1997 con la signora OMISSIS nata a Salerno il 29/11/1976 senza alcuna annotazione, ovvero in regime di comunione 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
martagarofalo@tin.it

Il bene oggetto di stima è stato acquistato dal sig. OMISSIS in regime di comunione di beni con il coniuge.

9. Quesito 10. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, etc. [...].

9.1 vincoli e/o oneri sull'attitudine edificatoria

1. Come da atto di compravendita sopracitato del 29 dicembre 2009 rep.35015 raccolta 10000 a rogito del notaio Bruno Parisi si riporta: “[...] Art.2)La vendita segue nello stato in cui l’immobile oggetto di essa attualmente si trova, a corpo con ogni accessione, adiacenza e pertinenza, servitù attive e passive legalmente esistenti. [...] La parte venditrice garantisce la piena proprietà e libera disponibilità di quanto venduto e la sua libertà da pesi vincoli oneri iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli [...] - si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n. 4.

2. Come da atto di compravendita sopracitato del 20 dicembre 2008 rep.34512 raccolta 9.628 a rogito del notaio Bruno Parisi si riporta: “[...] Art.2)La vendita segue nello stato in cui l’immobile oggetto di essa attualmente si trova, a corpo con ogni accessione, adiacenza e pertinenza, servitù attive e passive legalmente esistenti. Art.3)La parte venditrice garantisce la piena proprietà e libera disponibilità di quanto venduto e la sua libertà da pesi vincoli oneri iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli [...] - si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n. 4.

3. Come da atto di compravendita sopracitato del 23/11/2007 rep.351 a rogito del segretario comunale del Comune di San Gregorio Magno si riporta: “[...] l’impresa OMISSIS con atto repo.166 del 1/0/2002 con D.GC n.193 del 21/04/2004 e D.G.C. n. 23 del 31/1/2006 ha in concessione il diritto di superficie per il lotti assegnati. Con D.C.C. n.22 del 22/09/2006 questo Ente ha stabilito di procedere ad istanza di parte alla vendita di lotti nelle aree del Piano Insediamenti produttivi agli aventi titolo [...] Art.3 i beni sopradescritti sono pervenuti alla parte venditrice con acquisizione trattandosi di bene intestato già a questo Comune. Art.4 I 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
martagarofalo@tin.it

suddetti, ben noti alla parte acquirente, vengono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni accessione e pertinenza, se e come esistenti e con ogni azione, ragione e diritto. Art.5 La parte venditrice assume nei confronti della parte acquirente le garanzie di legge, dichiarando che quanto in oggetto di trasferimento è di sua esclusiva proprietà, nonché libero da persone e cose, anche interposte, e servitù attive e passive, privilegi anche fiscali, persi e vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Art.6 la libertà ipotecaria è stata opportunamente verificata. Art.9 [...] il bene oggetto della presente vendita ricade secondo il vigente strumento urbanistico in zona E o agricola [...]”- si produce atto in copia conforme all’originale in allegato n. 4.

Il compendio oggetto di stima identificati ricade sui lotti di terreno al N.C.T. del Comune di San Gregorio Magno (SA) al foglio n.22 particella n. 595-292-69-70-71-72, come si evince dal riscontro documentale e cartografico eseguito dalla scrivente presso il Comune [cfr allegato N.7], sono definiti dai seguenti vincoli:

- ricade nelle linee strategiche del PTCP previste *L’alto medio Sele Tanagro e gli Alburni Nord Ovest;*
- ricade nel piano dell’Autorità di Bacino regionale Campani sud ed Interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele, con : - rischio medio/moderato per le frane ; alcun rischio alluvione, alcun rischio idraulico.

9.2 vincoli e/o oneri condominiali

L’immobile oggetto di stima è un compendio industriale non costituito in condominio, in quanto autonomo ed indipendente.

9.3 domande giudiziali, convenzioni matrimoniali etc...

Alcuna annotazione a riguardo.

10. Quesito 11 Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente etc [...].

10.1 Formalità ipotecarie

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
martagarofalo@tin.it

Dalle ispezioni ipotecarie ordinarie eseguita presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno risultano le seguenti scritture [cfr allegato N.2]:

1. Ispezione Ipotecaria n. T284539 del 23/11/2020 per soggetto esecutato OMISSIS C.F. OMISSIS con n.15 note di cui non tutte inerenti la procedura esecutiva, nel periodo dal 13/11/1990 al 23/11/2020:

nota 1. Trascrizione a favore del 9/11/1994 reg. part. 22674 reg. gen.29386

Atto di compravendita del 22/10/1994 rep. 3981 a rogito del notaio Barbarito Giulia del bene oggetto di procedura - si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n.4;

nota 2. Iscrizione contro del 28/08/1999 reg. part. 4773 reg. gen. 25649

Ipoteca volontaria derivante da mutuo a rogito del notaio Moroni Renato rep. 2747 del 23/08/1999 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene sito in Buccino oggetto di procedura promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 200.000.000 lire, durata 20 anni, tasso i.a. 5,362% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 4. Iscrizione contro del 19/04/2005 reg. part. 3720 reg. gen.19360

Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario a rogito del notaio Parisi Bruno rep. 31624/7994 del 7/04/2005 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene sito in Buccino oggetto di procedura promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 600.000,00 euro, durata 20 anni, tasso i.a.3,56% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 6. Trascrizione a favore del 17/01/2008 reg. part. 1799 reg. gen.2621

Atto di cessione di diritti reali del 23/11/2007 rep. 351 a rogito del segretario comunale del Comune di San Gregorio Magno del bene n.1 oggetto di procedura; si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n.4;

nota 7. Iscrizione contro del 2/04/2008 reg. part. 2300 reg. gen.13673

Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario a rogito del notaio Parisi Bruno rep. 34167/9357 del 27/03/2008 per la quota di 1/1 per il diritto 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
martagarofalo@tin.it

proprietà sul bene oggetto di procedura p.592 promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 1.000.000,00 euro, durata 15 anni, tasso i.a. 5,772% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 8. Trascrizione a favore del 15/01/2009 reg. part. 1749 reg. gen.2030

Atto di compravendita del 20/12/2008 rep. 34512/9628 a rogito del notaio Parisi Bruno del bene n.1 oggetto di procedura; si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n.4;

nota 9. Trascrizione a favore del 13/01/2010 reg. part. 1143 reg. gen.1417

Atto di compravendita del 29/12/2009 rep. 35015 a rogito del notaio Parisi Bruno del bene n.1 oggetto di procedura: si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n.4;

nota 11. Iscrizione contro del 19/09/2013 reg. part. 3019 reg. gen.33543

Ipoteca legale iscritta da Equitalia Sud SpA rep.1432/10013 del 10/09/2013 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p.592 iscritta da Equitalia Sud SpA per un importo capitale di 667.454,46 euro e totale 1.334.908,92 euro, anni --- tasso ---annuo; si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 12. Trascrizione a favore del 4/12/2015 reg. part. 32966 reg. gen.41473

Atto di compravendita del 4/11/2015 rep. 21352/14668 a rogito del notaio Granese Generoso del bene oggetto di procedura; si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n.4;

nota 13. Trascrizione contro del 6/12/2017 reg. part. 35482 reg. gen.46246

Verbale di pignoramento immobili rep.11353 del 16/11/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p.292-69-70-71-72 promosso dalla ELBA Compagnia di Assicurazioni e riassicurazioni SpA per un importo di 57.869,70 euro oltre spese ed interessi; si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore precedente n allegato n.2.

nota 14. Trascrizione contro del 16/07/2018 reg. part. 21979 reg. gen.28391

**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
martagarofalo@tin.it

Verbale di pignoramento immobili rep.5619 del 9/07/2018 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura in Buccino ed altri beni non oggetto di procedura promosso dalla Banca di Credito Cooperativo di Buccino e comuni Cilentani soc.coop. per un importo di 344.053,17 euro oltre spese ed interessi; si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

nota 15. Trascrizione contro del 16/07/2018 reg. part. 21980 reg. gen.28392

Verbale di pignoramento immobili rep.5618 del 9/07/2018 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p. 592-69-70-71-72 promosso dalla Banca di Credito Cooperativo di Buccino e comuni Cilentani soc.coop. per un importo di 542.436,84 euro oltre spese ed interessi; si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

10.2 Costi cancellazione

L'iter per la cancellazione dei costi è il seguente:

1. Pagamento con F23 presso banca o posta delle causali più ricorrenti:

costo fisso 262,00 € Pignoramento, Sentenza conservativa, Fallimento

costo 35,00 € Mutuo fondiario

costo variabile 0,50 % della somma iscritta per Ipoteca giudiziale

costo zero Ipoteca Equitalia

2. Cancellazione della nota presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio;

3. Onorario a forfait di una consulenza per i punti sopracitati.

11. Quesito 12. Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie etc. [...].

11.1 Visure catastali per immobile e per soggetto

Il compendio industriale oggetto di stima è, alla data della presente CTU, censito al catasto urbano solo sulla particella n.592 del foglio n.22, e le altre particelle nn.292- 69-70-71-72 dello stesso foglio n.22, risultano censite al catasto terreno.

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
martagarofalo@tin.it

Altresì per congruenza il foglio di mappa n.22 riscontra solo l'edificato della particella n.592 e terreni per le particelle nn.292-69-70-71-72.

Pertanto la scrivente ha relazionato all'Illustre G.E. lo stato dell'arte documentale e tecnico riscontrato all'Agenzia del Territorio di Salerno, e richiesto autorizzazione a procedere alla regolarizzazione della stessa.

Con istanza depositata all'Illustre G.E. in data 4/07/2018 ed autorizzata in data 13/11/2019 [cfr allegato n.1-3], la scrivente ha provveduto a predisporre l'iter tecnico ed avvalersi di un geometra abilitato come da preventivo di spesa allegato all'istanza. La pratica catastale è stata elaborata su autorizzazione e monitoraggio della scrivente, dal geometra abilitato Emiliano Romano [cfr allegato n.3].

L'iter tecnico eseguito all'Agenzia del Territorio ha individuato una pratica di elaborazione di tipo mappale dell'intero compendio ed una pratica Docfa di accatastamento fabbricati all'urbano che si pongono in allegato n.3. Tali procedimenti hanno consentito di:

1. fondere le particelle di terreno con la particella urbana e di identificare l'intero compendio su un'unica particella urbana per ampliamento;
2. elaborare le planimetrie catastali dell'intero compendio;
3. aggiornare il foglio di mappa dell'intero compendio;
4. aggiornare le visure storiche a seguito della soppressione e fusione delle particelle di terreno con la particella urbana esistente.

Di seguito sono descritte:

- dal n.11.1.1. al n.11.1.8 le visure riscontrate all'atto della CTU;
- dal n. 11.1.9 al n. 11.1.11 le visure aggiornate a seguito di pratica docfa di accatastamento e di tipo mappale [cfr allegato n.3].

11.1.1 Dalla visura storica per immobile n.T102499 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.E.U. di San Gregorio Magno (SA) al 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 [cfr allegato n.3]:

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
martagarofalo@tin.it

- OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1000/1000 dati derivanti dall'atto di CESSIONE LOTTI AREA PIP rep.351 del 23/11/2007 a rogito segretario comunale Mario Volpe, dati congrui con la procedura – oggi soppressa.

- 11.1.2 La visura storica in catasto terreni T193587 per la particella identificata al N.C.T. di San Gregorio Magno (SA) al 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 [cfr allegato n.3] 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.

- 11.1.3 La visura storica in catasto terreni T193821 per la particella identificata al N.C.T. di San Gregorio Magno (SA) al 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 tipo meccanografico del 30/06/1975 [cfr allegato n.3] 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.

- 11.1.4 La visura storica in catasto terreni T194010 per la particella identificata al N.C.T. di San Gregorio Magno (SA) al 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 [cfr allegato n.3] 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.

- 11.1.5 La visura storica in catasto terreni T194447 per la particella identificata al N.C.T. di San Gregorio Magno (SA) al 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 [cfr allegato n.3] è intestato ad oggi dal 29/12/2009 a :

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
martagarofalo@tin.it

- 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.

- 11.1.6 La visura storica in catasto terreni T194664 per la particella identificata al N.C.T. di San Gregorio Magno (SA) al 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 [cfr allegato n.3] è intestato ad oggi dal 29/12/2009 a :

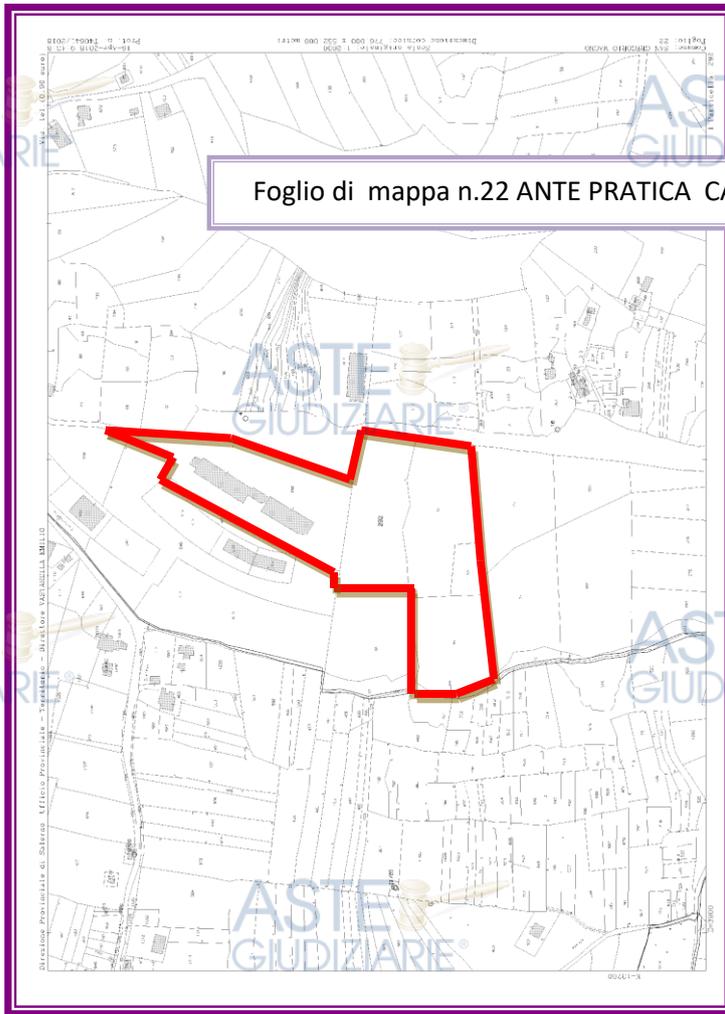
- OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunioni di beni sino al 2/12/2020 – oggi soppressa.

- 11.1.7. La visura storica per soggetto n.T70790 dell'esecutato OMISSIS non riscontra il bene oggetto di procedura, per cui si deduce congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3] .

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
martagarofalo@tin.it



La visura storica per soggetto n.T71502 dell'esecutato OMISSIS riscontra il bene oggetto di procedura, per cui si deduce congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3] .

- 11.1.8. Gli estratti di mappa Wegis elaborati con visure n.T40641 non sono aggiornate dell'edificato del compendio per il foglio n.22 particelle nn592-292-69-70-71-72, non congruenti con le aerofotogrammetrie del Comune di San Gregorio Magno.

L'elaborato planimetrico prodotto con visura n.SA29728 rappresenta l'accatastamento parziale del compendio sulla particella 592, alla data del 24/01/2007 ed è parzialmente corrispondente al rilievo metrico eseguito [cfr allegato N.3-5].

Si conclude che le visure catastali per immobile e soggetto allo stato di fatto della presente CTU, sono parzialmente congruenti nei contenuti, nel rilievo metrico e nel dimensionamento sviluppato.

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
martagarofalo@tin.it

Documentazione catastale aggiornata ed in vigore dal 2/12/2020

-11.1.9. Dalla visura storica per immobile n.T311086 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.E.U. 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, è intestato ad oggi dal 2/12/2020 per ampliamento a [cfr allegato n.3]:

- OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1000/1000 dati derivanti dall'atto di Cessione Lotti Area PIP rep.351 del 23/11/2007 a rogito segretario comunale OMISSIS, dati congrui con la procedura.

Foglio di mappa n.22 POST PRATICA CATASTALE



- 11.1.10. L'estratto di mappa Wegis elaborato con visura n.T311818 è aggiornato dell'edificato del compendio per il foglio n.22 particella n.592 congruente con le aerofotogrammetrie del Comune di San Gregorio Magno ed i rilievi metrici eseguiti.

L'elaborato planimetrico prodotto con visura n.T62830 rappresenta l'accatastamento complessivo del compendio sulla particella 592 sub 1 alla data del 2/12/2020 ed è parzialmente corrispondente al rilievo metrico eseguito per quanto si descriverà nel paragrafo dedicato alla regolarità edilizia ed urbanistica. La scrivente precisa che il corpo di fabbrica D è stato accatastato parzialmente

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
martagarofalo@tin.it

all'urbano, in quanto per circa 189 mq ricadente con sagoma fuori dal lotto di proprietà della particella 592. Con la presente procedura non vi è la titolarità ad accatastare la restante parte, se non previo trasferimento di proprietà e frazionamento con accorpamento [cfr allegato N.3-5].

- 11.1.11. La visura storica per soggetto n.T196026 dell'esecutato OMISSIS non riscontra il bene oggetto di procedura, per cui si deduce congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3] .

La visura storica per soggetto n.T195427 dell'esecutato OMISSIS riscontra il bene oggetto di procedura dal 2/12/2020, per cui si deduce congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3] .

Si conclude che le visure catastali per immobile e soggetto sono congruenti nei contenuti, nel rilievo metrico e nel dimensionamento sviluppato a tutt'oggi.

11.2 Visure ipotecarie per immobile, per soggetto a favore e contro

Dalle ispezioni ipotecarie n. T188420- T194622-T191449- T190404- T195131- T189787 del 25/11/2020 sull'immobile oggetto di procedura e dal riscontro delle note in elenco con l'ispezione per soggetto n. T284539 del 30/12/2020 risultano le seguenti annotazioni pregiudizievoli [cfr allegato n.2]:

- a. contro l'esecutato OMISSIS e sulla particella n.592 oggetto di procedura le seguenti annotazioni pregiudizievoli, ovvero

nota 7. Ipoteca volontaria iscritta il 02/04/2008

reg. part. 2300 reg. gen.13673 rep. 34167/9357 del 27/03/2008 derivante da garanzia per mutuo fondiario per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 1.000.000,00 euro, durata 15 anni, tasso i.a. 5,772% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 11. Ipoteca legale iscritta il 19/09/2013

reg. part. 3019 reg. gen. 33543 rep. 1432/10013 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura iscritta da Equitalia Sud

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
martagarofalo@tin.it

ASTE GIUDIZIARIE SpA per un importo capitale di 667.454,46 euro e totale 1.334.908,92 euro, anni --- tasso ---annuo- si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 14. Pignoramento immobili trascritto il 16/07/2018

Reg. part. 21980 reg. gen.28392 rep.5618 del 9/07/2018 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura promosso dalla Banca di Credito Cooperativo di Buccino e comuni Cilentani soc.coop. per un importo di 542.436,84 euro oltre spese ed interessi; si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

- b. contro l'esecutato OMISSIS e sulle particelle nn. 69-70-71-72-292 oggetto di procedura le seguenti annotazioni pregiudizievoli, ovvero

nota 13. Pignoramento immobili trascritto il 6/12/2017

Reg. part. 35482 reg. gen.46246 rep.11353 del 16/11/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura promosso dalla ELBA Compagnia di Assicurazioni e riassicurazioni SpA per un importo di 57.869,70 euro oltre spese ed interessi; si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente in allegato n.2.

nota 15. Pignoramento immobili trascritto il 16/07/2018

Reg. part. 21980 reg. gen.28392 rep.5618 del 9/07/2018 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura promosso dalla Banca di Credito Cooperativo di Buccino e comuni Cilentani soc.coop. per un importo di 542.436,84 euro oltre spese ed interessi; si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

- c. contro l'esecutato OMISSIS le seguenti annotazioni pregiudizievoli, ovvero

nota 2. Ipoteca volontaria iscritta il 28/08/1999 (scaduta)

reg. part. 24773 reg. gen.25649 rep. 2747 del 23/08/1999 derivante da garanzia per mutuo per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene sito in Buccino oggetto di procedura promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 200.000.000 lire, durata 20 anni, tasso i.a. 5,362% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 5. Ipoteca volontaria iscritta il 19/04/2005

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
martagarofalo@tin.it

reg. part. 2300 reg. gen.13673 rep. 34167/9357 del 27/03/2008 derivante da garanzia per mutuo fondiario per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene sito in Buccino oggetto di procedura promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 600.000,00 euro, durata 20 anni, tasso i.a.3,56% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 7. Ipoteca volontaria iscritta il 02/04/2008

reg. part. 2300 reg. gen.13673 rep. 34167/9357 del 27/03/2008 derivante da garanzia per mutuo fondiario per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p.592 promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 1.000.000,00 euro, durata 15 anni, tasso i.a. 5,772% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 11. Ipoteca legale iscritta il 19/09/2013

reg. part. 3019 reg. gen. 33543 rep. 1432/10013 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p.592 iscritta da Equitalia Sud SpA per un importo capitale di 667.454,46 euro e totale 1.334.908,92 euro, anni --- tasso ---annuo- si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 13. Pignoramento immobili trascritto il 6/12/2017

Reg. part. 35482 reg. gen.46246 rep.11353 del 16/11/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p.292-69-70-71-72 promosso dalla ELBA Compagnia di Assicurazioni e riassicurazioni SpA per un importo di 57.869,70 euro oltre spese ed interessi; si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore precedente in allegato n.2.

nota 14. Pignoramento immobili trascritto il 16/07/2018

Reg. part. 21979 reg. gen.28391 rep.5619 del 9/07/2018 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura in Buccino ed altri beni non oggetto di procedura promosso dalla Banca di Credito

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
martagarofalo@tin.it

Cooperativo di Buccino e comuni Cilentani soc.coop. per un importo di 344.053,17 euro oltre spese ed interessi; si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 15. Pignoramento immobili trascritto il 16/07/2018

Reg. part. 21980 reg. gen.28392 rep.5618 del 9/07/2018 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p. 592-69-70-71-72 promosso dalla Banca di Credito Cooperativo di Buccino e comuni Cilentani soc.coop. per un importo di 542.436,84 euro oltre spese ed interessi; si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

Pertanto si conclude che dall'incrocio documentale delle ispezioni ipotecarie sugli immobili oggetto di procedura ed il soggetto esecutato, insistono le seguenti annotazioni.

Riepilogo formalità iscritte sul bene oggetto di procedura

Bene oggetto di procedura identificato al NCEU di San Gregorio Magno (SA) Foglio n. 22 particella n. 592				
Titolo	Capitale	A favore	Contro	Pignoramento
Ipoteca volontaria iscritta 2/04/2008	1.000.000,00 Euro capitale + interessi + IVA	Banca di Credito Cooperativo di Buccino e comuni Cilentani soc.cop.	OMISSIS	Si, trascritto il 16/07/2018 rep.5618 del 9/07/2018 per il diritto di proprietà , per un importo di 542.436,84 euro euro oltre spese ed interessi.
Ipoteca legale iscritta 19/09/2013	667.454,46 Euro capitale + interessi + IVA	Equitalia Sud SpA	OMISSIS	No
Bene oggetto di procedura identificato al NCT di San Gregorio Magno (SA) Foglio n. 22 particella n. 292-69-70-71-72				
Titolo	Capitale	A favore	Contro	Pignoramento
Decreto ingiuntivo del 22/12/2016 n. 29358/2019 Tribunale di Milano	52.954,97 Euro capitale + interessi + IVA	ELBA Compagnia di Assicurazioni e riassicurazioni SpA	OMISSIS	Si, trascritto il 6/12/2017 rep.11353 del 16/11/2017 per il diritto di proprietà , per un importo 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
martagarofalo@tin.it

				57.869,70 euro euro oltre spese ed interessi.
Non iscritto	Non iscritto	Banca di Credito Cooperativo di Buccino e comuni Cilentani soc.cop.	OMISSIS	Si, trascritto il 16/07/2018 rep.5618 del 9/07/2018 per il diritto di proprietà , per un importo di 542.436,84 euro euro oltre spese ed interessi.

12. Quesito 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 etc. [...].

12.1 La destinazione d'uso delle particelle inserite al N.C.E.U. e N.C.T. del Comune di San Gregorio Magno (SA) al foglio n.22 è:

- particelle nn.292-69-70-71-72 e n.592 ricadono in zona omogenea E o Agricola con riferimento al Programma di Fabbricazione approvato con Decreto regionale n.10942 del 3/10/1980, come da C.D.U. n.51 del 12/10/2020 emesso dagli uffici del Comune di San Gregorio Magno (SA) e che si allega [cfr allegato N.7].

La scrivente precisa che in data 30/09/2020 vi è presa d'atto e proposta del RUEC con Delibera Giunta Comunale n.93/2020 ed in adozione il PUC del Comune di San Gregorio Magno (SA) che prevede per le particelle oggetto di procedura la destinazione D1 di area produttiva.

12.2 Con nota del 02/05/2018 e 17/02/2020 presso l'ufficio tecnico del Comune di San Gregorio Magno (SA), la scrivente ha inoltrato accesso formale agli atti di competenza e desunto la seguente legittimità come documentato in allegato.

La ricerca è stata elaborata sino alle titolarità documentate sul fabbricato sopradescritto, sono stati reperiti grafici e/o licenze edilizie e/o titoli edilizi, come di seguito si riporta, e con nota dell'ufficio prot. n. 10362 del 24/11/2020 [cfr allegato n.7]:

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
martagarofalo@tin.it

1. C.E. prot. n. 9654 del 28/12/2001 in riferimento alla pratica edilizia n.21/2000 rilasciata a OMISSIS per eseguire i lavori di Edificio per un insediamento produttivo destinato a laboratorio di lavorazione marmi OMISSIS sull'area P.I.P. lotti n. 12-13-14-15 assegnati con Delibera GC n.202/1999 del 13/5/1999 alla località Forluso Stritto a firma dell'arch. OMISSIS: si allegano titolo, delibera, relazione tecnica, deposito strutture Genio civile prot. n. 7663/2002, fine lavori del 25/09/2003 prot. n. 76492013- n.1 corpo edilizio produzione
2. C.E. di variante prot. n. 6186 del 28/08/2002 in riferimento alla pratica edilizia n.21/2000 rilasciata a OMISSIS per eseguire i lavori di Edificio per un insediamento produttivo destinato a laboratorio di lavorazione marmi OMISSIS sull'area P.I.P. lotti n. 12-13-14-15 assegnati con Delibera GC n.202/1999 del 13/5/1999 alla località Forluso Stritto a firma dell'arch. OMISSIS: si allegano titolo, relazione tecnica, tavola n.2 e 3 – n.1 corpo edilizio produzione + n.1 corpo uffici su due livelli.
3. P.d.C. prot. n. 2327 del 15/3/2005 in riferimento alla pratica edilizia n.7/2005 rilasciata a OMISSIS in qualità di rappresentante della ditta OMISSIS srl , per eseguire i lavori di Ampliamento dell'attività lavorativa con realizzazione di laboratorio, recinzione e sistemi circostanti di lavorazione sull'area P.I.P. lotti n. 12-13-14-15 assegnati con Delibera GC n.202/1999 del 13/5/1999 alla località Forluso Stritto ed ampliamento assegnato Delibera GC n.193/2004 del 2/12/2004, con progetto a firma dell'arch. OMISSIS: si allegano istanza, titolo, relazione tecnica, tavola n.2 e 3, deposito strutture Genio civile prot. n. 8562/2005 e 3699/2005, copia delibera, inizio lavori 27/04/2005 prot. 5266/2005, fine lavori 30/01/2007 prot. 679/2007. – n.1 corpo edilizio produzione + n.1 corpo uffici su due livelli + n.1 corpo edilizio produzione.
4. P.d.C. prot. 1906 del 23/03/2016 allegato al PU prot. n. 6340 del 24/10/2013 rilasciata a OMISSIS in qualità di proprietario ed amministratore della ditta OMISSIS srl dell'area sita in località Forluso

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
martagarofalo@tin.it

Stritto area PIP relativa alla costruzione degli immobili assentiti nella conferenza di servizi di cui al PU n. prot. 6340 del 24/10/2013 relativamente agli immobili con le sigle B1 -B2-B3-F, con progetto a firma dell'arch. OMISSIS prot. 1037 del 19/02/2016: si allegano istanza, titolo, relazione tecnica, tavola n.2 e 3, deposito strutture Genio civile prot. n. 8562/2005 e 3699/2005, copia delibera, inizio lavori 27/04/2005 prot. 5266/2005, fine lavori 30/01/2007 prot. 679/2007. – n.2 corpo edilizio produzione.

5. P.U. n.6340 del 24/10/2013 conforme alla determinazione conclusiva della conferenza dei servizi deliberante relativa alla variante urbanistica per l'ampliamento delle attività industriale di lavorazione di marmi della ditta OMISSIS srl ai sensi dell'art.5 del DPRP 447/1998 come modificato dal DPR 440/2000 e smi e con annullamento del P.U. emesso in data 5/09/2013 prot. 5367, rilasciato a OMISSIS in qualità di amministratore della ditta OMISSIS dell'area sita in località Forluso Stritto area PIP per l'ampliamento dell'attività industriale in variante urbanistica e la realizzazione dei fabbricati sui lotti contraddistinti dalle particelle nn. 592 (parte) -292 -69-70-71-72 del foglio n.22 in conformità al progetto a firma dell'arch. OMISSIS, integrati del Piano utilizzo delle terre da scavo prot. 5343 del 5/09/2013 e con gli elaborati dello smaltimento delle acque piovane prot. 5403 del 2/08/2010. Nonché di stabilire che il presente permesso, così come richiesto dall'interessato, è temporaneamente limitato ai fabbricati individuati con le lettere E e B4 sull'elaborato 7 - n.1 corpo edilizio produzione + n.1 corpo uffici su due livelli + n.1 corpo edilizio produzione+ corpo E + corpo B4.

6. P.d.C. in sanatoria n.6738 del 29/09/2016 annesso alla conferenza di servizi di cui al Provvedimento Finale prot. 6340 del 24/10/2013 rilasciato a OMISSIS in qualità di proprietario dell'area sita in località Forluso Stritto area PIP e degli immobili assentiti nella conferenza di servizi di cui al provvedimento prot. 6340 del 24/10/2013, nonché amministratore della ditta OMISSIS per sanare muro perimetrale della lunghezza di m.36,38 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
martagarofalo@tin.it

per un'altezza di 2,50 ml ed uno spessore di 0,30 m racchiudente i pilastri della struttura costituente parete del fabbricato B5 riportato in catasto al foglio n.22 p.592: corpo (E-B2)+B3

7. P.d.C. in sanatoria n.3077 del 10/05/2016 annesso alla conferenza di servizi di cui al Provvedimento Finale prot. 6340 del 24/10/2013 ed in variante al provvedimento prot. 1972 del 25/03/2016 rilasciato a OMISSIS in qualità di proprietario dell'area sita in località Forluso Stritto area PIP e degli immobili assentiti nella conferenza di servizi di cui al provvedimento prot. 6340 del 24/10/2013 e provvedimento prot. 1972 del 25/03/2016, nonché amministratore della ditta OMISSIS , per sanare due manufatti realizzati in difformità ai permessi come assentiti e senza autorizzazione, nonché in totale assenza di deposito degli atti tecnici al competente ufficio del Genio Civile di Salerno: corpo (E-B2)+B3 l'ampliamento dell'attività industriale in variante urbanistica e la realizzazione dei fabbricati sui lotti contraddistinti dalle particelle nn. 592 (parte) -292 -69-70-71-72 del foglio n.22 in conformità al progetto a firma dell'arch. OMISSIS;
8. S.C.I.A. prot.n. 4540 del 4/07/2016 per variante al P.d.C n.6340 del 24/10/2013, in riferimento al corpo B7 (non realizzato), corpo B6, B6'(parzialmente realizzato);
9. Non si riscontrano altre pratiche ai nominativi degli esecutati e nè si riscontra alcuna Istanza di agibilità a tutt'oggi.

[Redacted area]

L'analisi documentale dei titoli edilizi legittimi esaminati presso gli uffici del Comune di san Gregorio Magno di cui sopra è stata complessa ed articolata in distinti accessi e confronti con i responsabili degli Uffici tecnici ed amministrativi così come documentano le numerose email agli atti. La pratica edilizia del compendio immobiliare è stata definita dal rilascio di distinti titoli edilizi, nonché da variante urbanistica rilasciata in Conferenza dei Servizi: l'iter tecnico amministrativo è stato lungo e laborioso.

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
martagarofalo@tin.it

La scrivente in riscontro a quanto esaminato e per i rilievi metrici eseguiti, rileva quanto segue:

1. i confini dell'intero complesso industriale, individuati con strumentazione topografica, coincidono per le distinte particelle ad eccezione della particella n.592 lungo il lato Est. Infatti la planimetria di progetto assentita ai titoli edilizi, ingloba una parte di scarpata ad Est, compresa tra la particella n.592 e la strada superiore che di fatto non risulta trasferita, vista la ricerca documentazione presso gli uffici del Comune di san Gregorio Magno, né a OMISSIS né OMISSIS né alla ditta OMISSIS. La scrivente ha inoltrato ulteriore e dettagliata richiesta formale agli uffici del Comune di san Gregorio per chiarimenti a riguardo, ma non vi è stato alcun riscontro. Questa variazione ha condizionato l'imposta di sedime del corpo di fabbrica D che risulta per parte della sua superficie e volumetria fuori dal lotto di proprietà: il blocco contraddistinto nei grafici con la lettera D è per circa 189 mq ricadente fuori sagoma del lotto di proprietà della particella 592;
2. gli uffici sono parzialmente congruenti ai titoli edilizi assentiti: gli uffici originari rilevano diverse modifiche interne distributive sia al piano terra che primo; l'ampliamento degli uffici al piano terra non è congruente ai titoli assentiti.
3. gli edifici isolati contraddistinti nei grafici con le lettere E ed F sono congruenti ai titoli edilizi rilasciati, ad eccezione del soppalco del corpo E non assentito.
4. il deposito attrezzi contraddistinto nei grafici con la lettera G non è assentito.
5. le due tettoie realizzate sul piazzale, non sono state assentite.

In sintesi il rilievo dell'intero compendio industriale è parzialmente conforme alla variante urbanistica di assestamento finale inerente il P.U. finale prot. n.6340 del 24/10/2013, inoltrato con prot. 7547 del 27/10/2015, ad eccezione delle tettoie, dell'ampliamento uffici al piano terra, delle modifiche al corpo C.

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
martagarofalo@tin.it



I titoli legittimi del bene oggetto di stima, desunti dall'analisi tecnica, definiscono ai sensi del D.P.R. 380/01 s.m.i. e del Regolamento edilizio del Comune di San Gregorio Magno, la sanabilità di alcune difformità evidenziate in riscontro al rilievo metrico eseguito ed il ripristino dei luoghi come da provvedimenti rilasciati e da nota prot. n. 10362 del 24/11/2020 del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Gregorio Magno [cfr allegato n.7].

Ovvero,

- sono sanabili mediante pratica di accertamento di conformità, così come previsto dal D.P.R. 380/01 s.m.i.: diversa distribuzione degli spazi interni, variazioni e/o modifiche a parità di superficie dei corpi di fabbrica C, uffici, le tettoie;
- è sanabile mediante pratica di accertamento di conformità, così come previsto dal D.P.R. 380/01 s.m.i. il cambio di destinazione d'uso da produzione a deposito di parte del corpo C (398,53 mq+ 247,15 mq);
- non sono sanabili ed è da prevedere il ripristino dei luoghi, come da titoli assentiti, per la porzione di superficie del corpo D e di cui si rimanda alla nota allegata del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Gregorio Magno, il deposito attrezzi corpo G [cfr allegato n.7];
- con nota prot. n. 10362 del 24/11/2020 il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Gregorio Magno propone anche l'eventuale trasferimento della porzione di lotto tra il confine della particella n.592 e la strada superiore, con costi di frazionamento, rogito, imposte etc... a carico dell'acquirente.

La scrivente in allegato n.5 riporta lo stato di fatto rilevato per consentire un'immediata lettura di quanto descritto.



Studio di architettura e consulenza

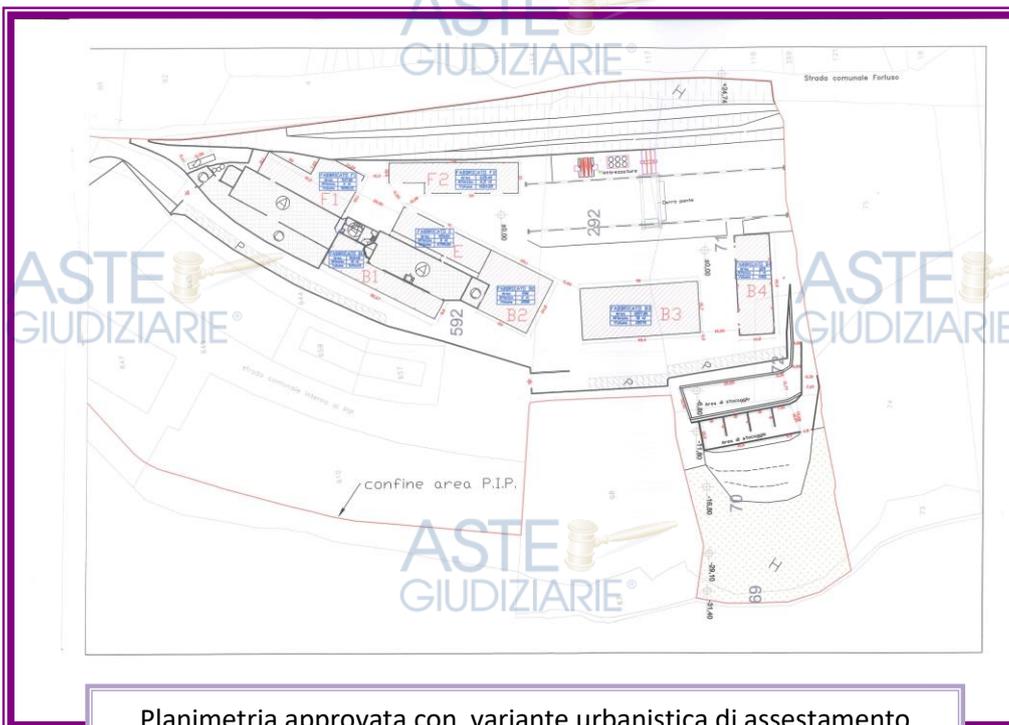
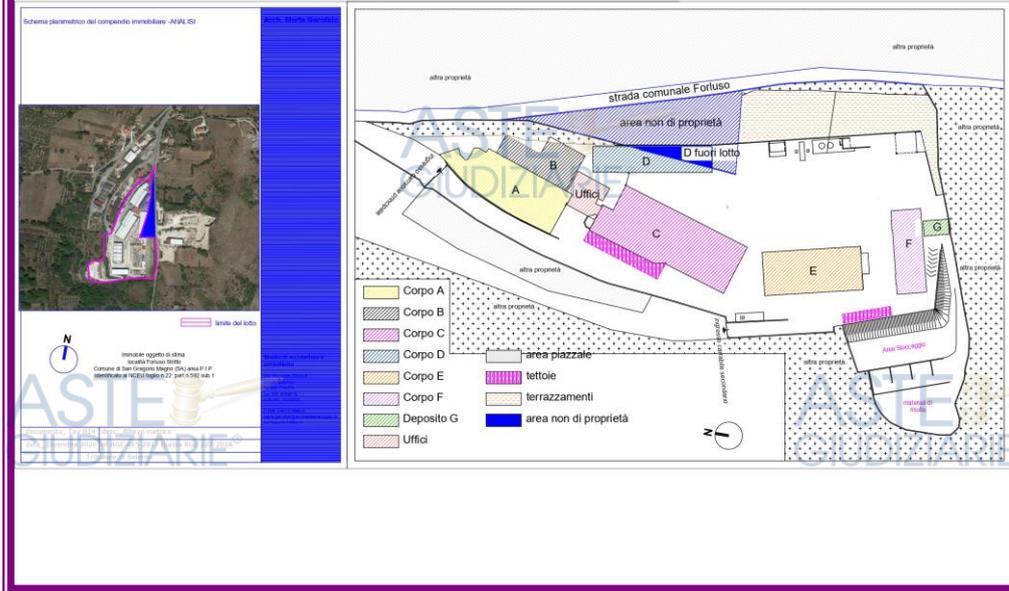
Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



Rilievo planimetrico dell'intero complesso



Planimetria approvata con variante urbanistica di assestamento finale inerente il P.U. finale prot. n.6340 del 24/10/2013, inoltrato con prot. 7547 del 27/10/2015

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
martagarofalo@tin.it

Di seguito si riportano i costi per l'elaborazione di pratiche tecnico amministrative ed opere edili/impiantistiche a corpo, al fine di regolarizzare il bene oggetto di stima, precisando che l'iter da seguire non sarà di semplice attuazione:

Accertamenti di conformità	
diritti di segreteria	100,00 euro
onorario tecnico incaricato, oltre iva ed oneri per n.2 tettoie, ampliamento uffici ed uffici originari, corpo C, parziale cambio destinazione d'uso corpo C	9.000,00 euro
contributo oneroso da calcolare con ufficio SUE del Comune di San Gregorio Magno	da calcolare con gli Uffici
Ripristino opere ai titoli legittimi	
onorario tecnico incaricato, oltre iva ed oneri per demolizione parziale del corpo D e ripristino della porzione esistente, demolizione deposito G	4.500,00 euro
diritti di segreteria	100,00 euro
Lavori edili e smaltimento rifiuti (pitturazioni, demolizioni, montaggio porte, etc....) corpo D e G	65.000,00 euro*
Lavori di adeguamento impiantistico ed edile restante corpo D	12.000,00 euro*
SCA ,segnalazione certificata di agibilità	
onorario tecnico incaricato, oltre iva ed oneri per la pratica complessiva dell'intero compendio	15.000,00 euro
diritti di segreteria	da calcolare con gli Uffici
totali	
Onorario tecnico abilitato	28.500,00 euro, oltre iva ed oneri
Lavori edili/impiantistici	77.000,00 euro, oltre iva
diritti e contributi oneroso	da calcolare con ufficio sue del comune di San Gregorio Magno
*si precisa che tali costi sono da valutarsi per la definizione del corpo D in ripristino e di cui si rimanda alla nota del responsabile dell'ufficio tecnico	

Si conclude che il rilievo metrico eseguito a riscontro della documentazione tecnico-amministrativa desunta è parzialmente congruente nei contenuti, nel dimensionamento e nella titolarità, per cui è da detrarre al valore di stima finale l'importo 105.500,00 euro oltre iva ed oneri circa (dico cento cinquemilacinquecento/00 euro) ed oltre diritti e contributi onerosi ad oggi non valutabili.

13. Quesito 14. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita etc [...].

13.1 Determinazione del valore di mercato

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
martagarofalo@tin.it

All'attualità sono rinvenuti i prezzi di compravendita a mezzo di indagini di mercato, a cui la scrivente si relaziona con il metodo sintetico per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Purtroppo non si sono riscontrati dati di mercato significativi, pertanto di seguito sono riportati i valori di mercato desunti da alcune agenzie del territorio di riferimento che vendono beni nella stessa zona in cui insiste l'immobile oggetto di stima [cfr allegato N.5,10].

Per cui :

a. Agenzie immobiliari di zona

1. www.tecnocasa.it
2. www.immobiliare.it
3. www.idealista.it
4. [Borsino immobiliare](#)

Il prezzo di vendita estrapolato rileva un mercato immobiliare diversificato e di poca valenza produttiva, da cui si riscontrano come valore min/max rispettivamente 450,00/500,00 euro/mq [cfr allegato N.10].

b. Osservatorio Mobiliare Italiano

Con filtro per tipologia residenziale l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio I semestre 2020, codice zona E1, filtro produttivo rileva come valore min/max rispettivamente 240,00/315,00 euro/mq per immobili produttivi [cfr allegato N.10].

Raffronto analisi di mercato immobiliare			
Immobile	Euro/mq	Valore vendita	superficie
vendita			
a. OMI	240,00 euro/mq 315,00 euro/mq	n.p.	n.p.
b. Opificio in Buccino	563,14 euro/mq	730.000,00 euro	1.200 mq
c. Opificio in Buccino	608,33 euro/mq	495.000,00 euro	879 mq
d. Borsino Immobiliare	142,29 euro/mq 266,44 euro/mq	n.p.	n.p.
Valore medio 430,00 euro/mq			
affitto			
e. OMI	1,10 euro/mq 2,10 euro/mq	n.p.	n.p.
f. Borsino Immobiliare	0,76 euro/mq 1,52 euro/mq	n.p.	n.p.
Valore medio			

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
martagarofalo@tin.it

1,60 euro/mq

Da quanto sopraesposto ed analizzato, rispetto all'attuale mercato di riferimento immobiliare, i parametri sono stati desunti nell'interpolazione dei rispettivi valori medi in quanto trattasi di un bene in ordinario stato di uso e manutenzione, edificato nel 2001-2013.

Pertanto il valore medio di mercato immobiliare attuale, nello stato descritto è di circa 430,00 euro/mq (dico quattrocento trentamila/00 euro/mq) per attività produttiva in quel contesto di riferimento [cfr allegato N.10].

Metodo di stima sintetica

Al valore sopraindicato si applicano i pesi delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima mediante coefficienti correttivi intrinseci ed estrinseci al bene in relazione al valore puntuale del bene e del suo contesto:

Parametri esterni:

- C1: prossimità ad un centro di particolare rilevanza = 80%
- C2: salubrità della zona ed efficienza dei servizi = 80%
- C3: panoramicità ed esposizione = 100%
- C4: contesto sociale ed abitativo = 100%
- C5: vetustà o grado di finitura del fabbricato in cui è inserito l'immobile = 105%
- C6: vincolo sul fabbricato in cui è inserito l'immobile = 100%
- C7: vincolo di tutela sulla particella in cui è inserito l'immobile = 100%

Caratteristiche intrinseche

- C8: composizione, orientamento e luminosità = 110%
- C9: vetustà e grado di rifinitura dell'immobile = 120%
- C10: grado di isolamento termico acustico e stato degli impianti = 100%
- C11: rifiniture normale, medio, medio-alto, lusso = 100%

Caratteristiche tecniche

- C12: numero di unità abitative per piano = 100%
- C13: grado di efficienza e funzionalità degli impianti interni all'immobile (ascensore, scale di sicurezza, etc.) = 100%
- C14: posto auto o garage, depositi, aree di pertinenza = 130%

Caratteristiche produttive

- C15: reddito da affitto = 100%
- C16: eventuali vincoli sull'immobile = 100%
- C17: Crisi economica attuale = 90%
- C18 : Immobile occupato = 100%

Dai valori riportati dei coefficienti si ha un valore di Ci ideale:

$$C_i = C_1 \times C_2 \times \dots \times C_{18} = 1.10 \times \dots \times 1.05 \times \dots \times 1.00 \times \dots \times 0.95 \times 1.00 = 1,04$$

Pertanto il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima si determina moltiplicando il dato rilevato x Ci ovvero:

Valore di mercato 1 = Valore di mercato di riferimento x sup. omogeneizzata x Ci

Valore di mercato fabbricati =

**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
martagarofalo@tin.it

430,00 (€/mq) x 6.388 (mq) x 1,04 (Ci) = 2.850.771,64 euro
(dico due milioni ottocotocinquantamila settecentosettantununo /64 euro)

Valore di mercato area piazzale = 96.916,50 euro
(dico novantaseimila novecentosedici /50 euro)

Valore di mercato 1 fabbricati + piazzale = 2.947.688,14 euro
(dico due milioni novecentoquarantasettemila seicentoottantotto/14 euro)

Metodo di stima n.2 capitalizzazione dei redditi

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il valore di mercato - dividendo il reddito netto che il capitale produce R_n per un saggio r che definiremo saggio di capitalizzazione

$$V_m = R_n / r.$$

Il presupposto è l'ordinarietà dei parametri estimativi con annualità costanti, posticipate e illimitate, accumulate secondo un saggio di capitalizzazione ordinario ed il reddito netto ordinario, ovvero il reddito che l'immobile genera in una situazione stazionaria, senza che elementi eccezionali ne determinino variazioni verso l'alto o verso il basso, al netto di tutte le spese a carico della proprietà $R_n = R_l - S$, che per la categoria del bene oggetto di procedura da riscontro nei principali manuali di estimo si deduce in circa il 20%; il saggio di capitalizzazione si deduce da fonti Ufficiali (Nomisma, Istat, OMI, etc.) con applicazioni di eventuali incrementi e decrementi, che per l'investimento in esame si concretizza in $r = 6,5/7,5$ % lordo, per cui si determina:

Valore di mercato 2 = $[180.000,00 - (0,20 * 15.000,00)] / 0,065 = 2.215.384,62$ Euro
(dico due milioni duecentoquindicimila trecentottantaquattro /62 euro)

Metodo di stima n.3 valore catastale

La stima indiretta per valore catastale dell'immobile, a volte è un utile confronto, perché è determinata da valori tabellari in relazione alla categoria immobiliari raggruppate per caratteristiche, tipologia, destinazione d'uso e luogo.

Il valore si ottiene moltiplicando il valore catastale estrapolato dalla visura immobile [cfr allegato n.3] con il valore tabellare di categoria "D1", ovvero:

Valore di mercato 3 = 32.107,76 euro x 63 = 2.022.788,88 euro
(dico due milioni e ventidue mila settecentottantotto /88 euro)

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
martagarofalo@tin.it

Tale valore non verrà considerato dalla scrivente in media tra i valori calcolati perché ritenuto non congruo all'analisi eseguita, per inferiorità.

Dalla media aritmetica dei valori elaborati si determina il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima: $V = (V1+V2)/2$, ovvero

$$V = (2.947.688,14 + 2.215.384,62) / 2 = 2.581.536,38 \text{ euro}$$

(dico due cinquecento ottantunomila cinquecentotrentasei/38 euro)

A questo valore va detratto l'importo di quanto elaborato nei paragrafi precedenti, per cui in conclusione si stima per il bene oggetto di stima il seguente valore :

$$V = (2.581.536,38 - 105.500,00) \text{ Euro} = 2.476.036,38 \text{ euro}$$

(dico due milioni quattrocento settantaseimila trentasei/38 euro)

Che in quote,

esecutato	Quota di diritto	conguaglio
OMISSIS	quota intera proprietà in regime di comunione di beni	Zero

13.4 Vendita

Per la vendita si individua un unico lotto.

LOTTO UNICO. Compendio industriale sito in località Forluso-Stritto area P.I.P. del Comune di San Gregorio Magno (SA) identificato al N.C.E.U. del predetto Comune foglio n.22 particella n.595 sub 1 categoria D1, Classe ---, consistenza ----, sup. catastale ----, rendita 32.107,76 euro, articolato in distinti piani T-1, in discreto stato di uso e manutenzione, rifiniture ordinarie, è identificabile ed indipendente, con confini delineati, inserito in area PIP, con distinti ingressi carrabile e pedonale a mezzo di cancelli, composto da una palazzina uffici articolata in due piani fuori terra in aderenza a capannoni ad unico livello fuori terra, altri corpi capannoni indipendenti ed in aderenza, per una superficie coperta di circa 7000 mq circondato da un'ampia area esterna di circa 21.900 mq. Si stima come valore di piena proprietà 2.476.036,38 euro (dico due milioni quattrocento settantaseimila trentasei/38 euro), con la seguente consistenza patrimoniale:

esecutato	Quota di diritto	conguaglio
OMISSIS	quota intera proprietà in regime di comunione di beni	Zero

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
martagarofalo@tin.it

14. Quesito 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.

In riferimento allo stato di possesso del bene pignorato la scrivente riporta che l'immobile è occupato dall'attuale proprietario che opera nella produzione/lavorazione di marmi, con arredi tipici degli uffici e macchinari di produzione, per cui si stima come costo trasporto nell'ambito del territorio cittadino nel raggio di circa 30 km, circa 5.000,00 euro oltre Iva come per legge.

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
martagarofalo@tin.it



LOTTO DI VENDITA UNICO	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)

Descrizione BENE N.1

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 particella n.75-74-73 dello stesso foglio di altra proprietà; Ovest con le particella 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.

Capannone Corpo A: produzione/lavorazione piano terra. 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.

Capannone Corpo B: produzione/lavorazione piano terra. 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 la 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.

Capannone Corpo C: produzione/lavorazione piano terra e deposito piano terra con soppalco. 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.

Uffici e Servizi: piano terra e piano primo. 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 2,90 ml; la superficie complessiva del piano primo è di circa 85,93 mq e l'altezza

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
martagarofalo@tin.it



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 registrato a Salerno il 12/01/2009 al numero 186

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

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
martagarofalo@tin.it



15. Conclusioni

Secondo quanto esposto nel presente elaborato peritale la scrivente CTU può rispondere ai quesiti del giudice concludendo come segue:

risposta al quesito 4) 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 C.F. 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 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

**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
martagarofalo@tin.it

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. 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.

Capannone Corpo A: produzione/lavorazione piano terra. 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 pino terra degli uffici. Sul fronte est è in aderenza al copro B con due ampie aperture murarie.

Capannone Corpo B: produzione/lavorazione piano terra. 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 la 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.

Capannone Corpo C: produzione/lavorazione piano terra e deposito piano terra con soppalco. L'edificio è un capannone in parziale aderenza agli uffici. E' composto da due rettangoli di diversa dimensioni e contigui con capriata

**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
martagarofalo@tin.it

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.

Uffici e Servizi: piano terra e piano primo. 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 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 e 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.

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
martagarofalo@tin.it

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 2,60 ml 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.

risposta al quesito 5) I lotti di terreno su cui sono stati edificati i corpi di fabbricati dell'intero compendio immobiliari sono identificati in Comune di San Gregorio

**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
martagarofalo@tin.it

Magno (SA) al NCT f. 22 p. 292-69-70-71-72 e NCEU f. 22 p.592. L'analisi della provenienza è elaborata per ogni singolo lotto. Le particelle nn. 69-70-71-72 sono pervenute all'esecutato in piena proprietà con 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. La particella n. 292 è pervenuta all'esecutato in piena proprietà con 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. La particella n. 592 è pervenuta all'esecutato in piena proprietà con 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 OMISSIS registrato ad Eboli il 28/11/2007 al numero 2056 - si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n.4.

risposta al quesito 6) Il bene oggetto di stima, è aggredito per intero, con le quote di proprietà sopradescritte attribuite al solo esecutato, e nello stato in cui si trova ad oggi il bene non è divisibile in quanto trattasi di compendio industriale in area P.I.P. oggetto di provvedimento unico rilasciato in conferenza dei servizi: per tipologia, composizione e conformazione ad oggi il bene non è divisibile.

risposta al quesito 7) Alla data della nomina di C.T.U. l'immobile è occupato giusto contratto di locazione ad uso commerciale del 28/12/2015 registrato all'Agenzia dell'Entrate in data 5/06/2018 al n.878, tra la proprietà OMISSIS e la società OMISSIS con sede in San Gregorio Magno località Forluso Stritto P.IVA OMISSIS nella persona del legale rappresentante sig. OMISSIS. La locazione è concordata per anni n.6 a partire dal mese di gennaio 2016 e con canone annuo di 12.000,00 euro oltre IVA. Si allega contratto in allegato n.4.

Altresì gli esecutati risultano residenti come di seguito indicato, giusti certificato contestuali rilasciati dal Comune di San Gregorio Magno in data 4/04/2018 che si allegano [cfr allegato n.6]: OMISSIS risiede in Via Roschito n.16 del Comune di San Gregorio Magno con il proprio nucleo familiare; OMISSIS risiede in Via Del Sole n.11 B del Comune di San Gregorio Magno con il proprio nucleo familiare.

**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
martagarofalo@tin.it

6.2 Nomina custode giudiziario

Per il bene oggetto di stima alla data della nomina di CTU è stato nominato dal G.E. del Tribunale di Salerno custode giudiziario l'avv. Mariagrazia Montera con studio in Salerno (SA) in Via Diaz n.12, tel. 089 241342, mail: mariagraziamontera@pec.giuffre.it.

risposta al quesito 8) La scrivente precisa che il bene allo stato è localibe ed abitabile nello stato rilevato, pertanto stima come probabile canone mensile di un bene analogo, in riferimento al mercato delle locazioni immobiliari e alle quotazioni OMI del Comune di San Gregorio Magno (SA), il seguente parametro commerciale per un compendio industriale con area pertinenziale, in buono stato di uso e manutenzione, similare per tipologia nello stesso contesto:

Pertanto la scrivente espone come probabile canone mensile di un compendio industriale con area esterna, canone di locazione mensile di circa 10.000,00/12.000,00 euro, dati congrui rispetto alle quotazioni immobiliare OMI I semestre 2020, codice zona E1, destinazione produttiva, ed alle indagini commerciali desunte. *Altresì la scrivente precisa che la congruità di tale parametro commerciale è da raffrontare con la reale richiesta di mercato odierna, gravemente congelata dalla crisi sanitaria pandemica* [cfr allegato n.10].

risposta al quesito 9) Alla data della nomina di C.T.U. si riportano i seguenti dati per l'individuazione del regime patrimoniale degli esecutati [cfr allegato n.6]: sig. OMISSIS, come da estratto di matrimonio emesso dal Comune di S Gregorio Magno in data 6/08/2018, nato al Oliveto Citra il 28/03/1974 ha contratto matrimonio in data 8/08/2009 con la signora OMISSIS nata ad Oliveto Citra il 23/03/1983 in regime patrimoniale di separazione dei beni; sig. OMISSIS, come da estratto di matrimonio emesso dal Comune di S Gregorio Magno in data 6/08/2018, nato S Gregorio Magno il 5/08/1970 ha contratto matrimonio in data 25/01/1997 con la signora OMISSIS nata a Salerno il 29/11/1976 senza alcuna annotazione, ovvero in regime di comunione di beni.

Il bene oggetto di stima è stato acquistato dal sig. OMISSIS in regime di comunione di beni con il coniuge.

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
martagarofalo@tin.it

risposta al quesito 10) 9.1 vincoli e/o oneri sull'attitudine edificatoria. 1. Come da atto di compravendita sopracitato del 29 dicembre 2009 rep.35015 raccolta 10000 a rogito del notaio Bruno Parisi si riporta: "[...] Art.2) La vendita segue nello stato in cui l'immobile oggetto di essa attualmente si trova, a corpo con ogni accessione, adiacenza e pertinenza, servitù attive e passive legalmente esistenti. [...] La parte venditrice garantisce la piena proprietà e libera disponibilità di quanto venduto e la sua libertà da pesi vincoli oneri iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli [...] - si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n. 4.

2. Come da atto di compravendita sopracitato del 20 dicembre 2008 rep.34512 raccolta 9.628 a rogito del notaio Bruno Parisi si riporta: "[...] Art.2) La vendita segue nello stato in cui l'immobile oggetto di essa attualmente si trova, a corpo con ogni accessione, adiacenza e pertinenza, servitù attive e passive legalmente esistenti. Art.3) La parte venditrice garantisce la piena proprietà e libera disponibilità di quanto venduto e la sua libertà da pesi vincoli oneri iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli [...] - si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n. 4.

3. Come da atto di compravendita sopracitato del 23/11/2007 rep.351 a rogito del segretario comunale del Comune di San Gregorio Magno si riporta: "[...] l'impresa OMISSIS con atto repo.166 del 1/0/2002 con D.GC n.193 del 21/04/2004 e D.G.C. n. 23 del 31/1/2006 ha in concessione il diritto di superficie per il lotti assegnati. Con D.C.C. n.22 del 22/09/2006 questo Ente ha stabilito di procedere ad istanza di parte alla vendita di lotti nelle aree del Piano Insediamenti produttivi agli aventi titolo [...] Art.3 i beni sopradescritti sono pervenuti alla parte venditrice con acquisizione trattandosi di bene intestato già a questo Comune. Art.4 I beni suddetti, ben noti alla parte acquirente, vengono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni accessione e pertinenza, se e come esistenti e con ogni azione, ragione e diritto. Art.5 La parte venditrice assume nei confronti della parte acquirente le garanzie di legge, dichiarando che quanto in oggetto di trasferimento è di sua esclusiva proprietà, nonché libero da persone e cose, anche interposte, e servitù attive e passive, privilegi anche fiscali, pesi e vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Art.6 la libertà ipotecaria è stata opportunamente

**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
martagarofalo@tin.it

verificata. Art.9 [...] il bene oggetto della presente vendita ricade secondo il vigente strumento urbanistico in zona E o agricola [...]”- si produce atto in copia conforme all’originale in allegato n. 4.

Il compendio oggetto di stima identificati ricade sui lotti di terreno al N.C.T. del Comune di San Gregorio Magno (SA) al foglio n.22 particella n. 595-292-69-70-71-72, come si evince dal riscontro documentale e cartografico eseguito dalla scrivente presso il Comune [cfr allegato N.7],sono definiti dai seguenti vincoli: ricade nelle linee strategiche del PTCP previste *L’alto medio Sele Tanagro e gli Alburni Nord Ovest*; ricade nel piano dell’Autorità di Bacino regionale Campani sud ed Interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele, con : - rischio medio/moderato per le frane ; alcun rischio alluvione, alcun rischio idraulico.

risposta al quesito 11) 10.1 Formalità ipotecarie. Dalle ispezioni ipotecarie ordinarie eseguita presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno risultano le seguenti scritture [cfr allegato N.2]: 1.Ispezione Ipotecaria n. T284539 del 23/11/2020 per soggetto esecutato OMISSIS C.F. OMISSIS con n.15 note di cui non tutte inerenti la procedura esecutiva, nel periodo dal 13/11/1990 al 23/11/2020: nota 1. Trascrizione a favore del 9/11/1994 reg. part. 22674 reg. gen.29386 Atto di compravendita del 22/10/1994 rep. 3981 a rogito del notaio Barbarito Giulia del bene oggetto di procedura - si produce atto in copia conforme all’originale in allegato n.4;

nota 2. Iscrizione contro del 28/08/1999 reg. part. 4773 reg. gen. 25649 Ipoteca volontaria derivante da mutuo a rogito del notaio Moroni Renato rep. 2747 del 23/08/1999 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul sul bene sito in Buccino oggetto di procedura promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 200.000.000 lire, durata 20 anni, tasso i.a. 5,362% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 4. Iscrizione contro del 19/04/2005 reg. part. 3720 reg. gen.19360 Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario a rogito del notaio Parisi Bruno rep. 31624/7994 del 7/04/2005 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene sito in Buccino oggetto di procedura promosso da Banca di Credito Cooperativo 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
martagarofalo@tin.it

Buccino per un capitale di 600.000,00 euro, durata 20 anni, tasso i.a.3,56% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2; nota 6. Trascrizione a favore del 17/01/2008 reg. part. 1799 reg. gen.2621 Atto di cessione di diritti reali del 23/11/2007 rep. 351 a rogito del segretario comunale del Comune di San Gregorio Magno del bene n.1 oggetto di procedura; si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n.4; nota 7. Iscrizione contro del 2/04/2008 reg. part. 2300 reg. gen.13673 Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario a rogito del notaio Parisi Bruno rep. 34167/9357 del 27/03/2008 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p.592 promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 1.000.000,00 euro, durata 15 anni, tasso i.a. 5,772% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2; nota 8. Trascrizione a favore del 15/01/2009 reg. part. 1749 reg. gen.2030 Atto di compravendita del 20/12/2008 rep. 34512/9628 a rogito del notaio Parisi Bruno del bene n.1 oggetto di procedura; si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n.4; nota 9. Trascrizione a favore del 13/01/2010 reg. part. 1143 reg. gen.1417 Atto di compravendita del 29/12/2009 rep. 35015 a rogito del notaio Parisi Bruno del bene n.1 oggetto di procedura: si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n.4; nota 11. Iscrizione contro del 19/09/2013 reg. part. 3019 reg. gen.33543 Ipoteca legale iscritta da Equitalia Sud SpA rep.1432/10013 del 10/09/2013 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p.592 iscritta da Equitalia Sud SpA per un importo capitale di 667.454,46 euro e totale 1.334.908,92 euro, anni --- tasso ---annuo; si produce nota di trascrizione in allegato n.2; nota 12. Trascrizione a favore del 4/12/2015 reg. part. 32966 reg. gen.41473 Atto di compravendita del 4/11/2015 rep. 21352/14668 a rogito del notaio Granese Generoso del bene oggetto di procedura; si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n.4; nota 13. Trascrizione contro del 6/12/2017 reg. part. 35482 reg. gen.46246 Verbale di pignoramento immobili rep.11353 del 16/11/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p.292-69-70-71-72 promosso dalla ELBA Compagnia di Assicurazioni e riassicurazioni SpA per un importo di 57.869,70

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
martagarofalo@tin.it

euro oltre spese ed interessi; si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore precedente n allegato n.2. nota 14. Trascrizione contro del 16/07/2018 reg. part. 21979 reg. gen.28391 Verbale di pignoramento immobili rep.5619 del 9/07/2018 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura in Buccino promosso dalla Banca di Credito Cooperativo di Buccino e comuni Cilentani soc.coop. per un importo di 542.436,84 euro oltre spese ed interessi; si produce nota di trascrizione in allegato n.2. nota 15. Trascrizione contro del 16/07/2018 reg. part. 21980 reg. gen.28392 Verbale di pignoramento immobili rep.5618 del 9/07/2018 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p. 592-69-70-71-72 promosso dalla Banca di Credito Cooperativo di Buccino e comuni Cilentani soc.coop. per un importo di 542.436,84 euro oltre spese ed interessi; si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

10.2 Costi cancellazione . L'iter per la cancellazione dei costi è il seguente:
 Pagamento con F23 presso banca o posta delle causali più ricorrenti: costo fisso 262,00 € Pignoramento, Sentenza conservativa, Fallimento costo 35,00 €
 Mutuo fondiario costo variabile 0,50 % della somma iscritta per Ipoteca giudiziale costo zero Ipoteca Equitalia, Cancellazione della nota presso gli uffici dell'Agenda del Territorio; Onorario a forfait di una consulenza per i punti sopracitati.

risposta al quesito 12) 11.1 Visure catastali per immobile e per soggetto. Il compendio industriale oggetto di stima è, alla data della presente CTU, censito al catasto urbano solo sulla particella n.592 del foglio n.22, e le altre particelle nn.292- 69-70-71-72 dello stesso foglio n.22, risultano censite al catasto terreno. Altresì per congruenza il foglio di mappa n.22 riscontra solo l'edificato della particella n.592 e terreni per le particelle nn.292-69-70-71-72.

Pertanto la scrivente ha relazionato all'Illustre GE lo stato dell'arte documentale e tecnico riscontrato all'Agenda del Territorio di Salerno, e richiesto autorizzazione a procedere alla regolarizzazione della stessa. Documentazione catastale aggiornata ed in vigore dal 2/12/2020. -11.1.9. Dalla visura storica per immobile n.T311086 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.E.U. 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, è intestato ad oggi dal 2/12/2020 per ampliamento a [cfr allegato n.3]:- OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1000/1000 dati derivanti dall'atto di CESSIONE LOTTI AREA PIP rep.351 del 23/11/2007 a rogito segretario comunale Mario Volpe, dati congrui con la procedura. - 11.1.10. L'estratto di mappa Wegis elaborato con visura n.T311818 è aggiornato dell'edificato del compendio per il foglio n.22 particella n.592 congruente con le aerofotogrammetrie del Comune di San Gregorio Magno ed i rilievi metrici eseguiti. L'elaborato planimetrico prodotto con visura n.T62830 rappresenta l'accatastamento complessivo del compendio sulla particella 592 sub 1 alla data del 2/12/2020 ed è parzialmente corrispondente al rilievo metrico eseguito per quanto si descriverà nel paragrafo dedicato alla regolarità edilizia ed urbanistica. La scrivente precisa che il corpo di fabbrica D è stato accatastato parzialmente all'urbano, in quanto per circa 189 mq ricadente con sagoma fuori dal lotto di proprietà della particella 592. Con la presente procedura non vi è la titolarità ad accatastare la restante parte, se non previo trasferimento di proprietà e frazionamento con accorpamento [cfr allegato N.3-5].

- 11.1.11. La visura storica per soggetto n.T196026 dell'esecutato OMISSIS non riscontra il bene oggetto di procedura, per cui si deduce congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3]. La visura storica per soggetto n.T195427 dell'esecutato OMISSIS riscontra il bene oggetto di procedura dal 2/12/2020, per cui si deduce congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3]. *Si conclude che le visure catastali per immobile e soggetto sono congruenti nei contenuti, nel rilievo metrico e nel dimensionamento sviluppato a tutt'oggi.*

11.2 Visure ipotecarie per immobile, per soggetto a favore e contro. Dalle ispezioni ipotecarie n. T188420- T194622-T191449- T190404- T195131- T189787 del 25/11/2020 sull'immobile oggetto di procedura e dal riscontro delle note in elenco con l'ispezione per soggetto n. T284539 del 30/12/2020 risultano le seguenti annotazioni pregiudizievoli [cfr allegato n.2]: - a. contro l'esecutato OMISSIS e sulla particella n.592 oggetto di procedura le seguenti annotazioni



pregiudizievoli, ovvero nota 7. Ipoteca volontaria iscritta il 02/04/2008 reg. part. 2300 reg. gen.13673 rep. 34167/9357 del 27/03/2008 derivante da garanzia per mutuo fondiario per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 1.000.000,00 euro, durata 15 anni, tasso i.a. 5,772% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2; nota 11. Ipoteca legale iscritta il 19/09/2013 reg. part. 3019 reg. gen. 33543 rep. 1432/10013 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura iscritta da Equitalia Sud SpA per un importo capitale di 667.454,46 euro e totale 1.334.908,92 euro, anni --- tasso ---annuo- si produce nota di trascrizione in allegato n.2; nota 14. Pignoramento immobili trascritto il 16/07/2018 Reg. part. 21980 reg. gen.28392 rep.5618 del 9/07/2018 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura promosso dalla Banca di Credito Cooperativo di Buccino e comuni Cilentani soc.coop. per un importo di 542.436,84 euro oltre spese ed interessi; si produce nota di trascrizione in allegato n.2; - b. contro l'esecutato OMISSIS e sulle particelle nn. 69-70-71-72-292 oggetto di procedura le seguenti annotazioni pregiudizievoli, ovvero nota 13. Pignoramento immobili trascritto il 6/12/2017 Reg. part. 35482 reg. gen.46246 rep.11353 del 16/11/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura promosso dalla ELBA Compagnia di Assicurazioni e riassicurazioni SpA per un importo di 57.869,70 euro oltre spese ed interessi; si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente in allegato n.2. nota 15. Pignoramento immobili trascritto il 16/07/2018 Reg. part. 21980 reg. gen.28392 rep.5618 del 9/07/2018 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura promosso dalla Banca di Credito Cooperativo di Buccino e comuni Cilentani soc.coop. per un importo di 542.436,84 euro oltre spese ed interessi; si produce nota di trascrizione in allegato n.2; - c. contro l'esecutato OMISSIS le seguenti annotazioni pregiudizievoli, ovvero nota 2. Ipoteca volontaria iscritta il 28/08/1999 (scaduta) reg. part. 24773 reg. gen.25649 rep. 2747 del 23/08/1999 derivante da garanzia per mutuo per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene sito in Buccino oggetto di procedura promosso da

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
martagarofalo@tin.it

ASTE
GIUDIZIARIE®



Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 200.000.000 lire, durata 20 anni, tasso i.a. 5,362% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2; nota 5. Ipoteca volontaria iscritta il 19/04/2005 reg. part. 2300 reg. gen.13673 rep. 34167/9357 del 27/03/2008 derivante da garanzia per mutuo fondiario per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene sito in Buccino oggetto di procedura promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 600.000,00 euro, durata 20 anni, tasso i.a.3,56% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2; nota 7. Ipoteca volontaria iscritta il 02/04/2008 reg. part. 2300 reg. gen.13673 rep. 34167/9357 del 27/03/2008 derivante da garanzia per mutuo fondiario per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p.592 promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 1.000.000,00 euro, durata 15 anni, tasso i.a. 5,772% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2; nota 11. Ipoteca legale iscritta il 19/09/2013 reg. part. 3019 reg. gen. 33543 rep. 1432/10013 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p.592 iscritta da Equitalia Sud SpA per un importo capitale di 667.454,46 euro e totale 1.334.908,92 euro, anni --- tasso --- annuo- si produce nota di trascrizione in allegato n.2; nota 13. Pignoramento immobili trascritto il 6/12/2017 Reg. part. 35482 reg. gen.46246 rep.11353 del 16/11/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p.292-69-70-71-72 promosso dalla ELBA Compagnia di Assicurazioni e riassicurazioni SpA per un importo di 57.869,70 euro oltre spese ed interessi; si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente in allegato n.2. nota 14. Pignoramento immobili trascritto il 16/07/2018 Reg. part. 21979 reg. gen.28391 rep.5619 del 9/07/2018 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura in Buccino ed altri beni non oggetto di procedura promosso dalla Banca di Credito Cooperativo di Buccino e comuni Cilentani soc.coop. per un importo di 542.436,84 euro oltre spese ed interessi; si produce nota di trascrizione in allegato n.2; nota 15. Pignoramento immobili trascritto il 16/07/2018 Reg. part. 21980 reg. gen.28392 rep.5618 del 9/07/2018 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p. 592-69-70-71-72

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
martagarofalo@tin.it

ASTE
GIUDIZIARIE®



promosso dalla Banca di Credito Cooperativo di Buccino e comuni Cilentani soc.coop. per un importo di 542.436,84 euro oltre spese ed interessi; si produce nota di trascrizione in allegato n.2; - d. contro l'esecutato OMISSIS le seguenti annotazioni pregiudizievoli che riguardano gli altri beni della presente procedura, ovvero nota 2. Ipoteca volontaria iscritta il 28/08/1999 (scaduta) reg. part. 24773 reg. gen.25649 rep. 2747 del 23/08/1999 derivante da garanzia per mutuo per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene sito in Buccino oggetto di procedura promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 200.000.000 lire, durata 20 anni, tasso i.a. 5,362% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2; nota 4. Ipoteca volontaria iscritta il 19/04/2005 reg. part. 2300 reg. gen.13673 rep. 34167/9357 del 27/03/2008 derivante da garanzia per mutuo fondiario per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene sito in Buccino oggetto di procedura promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 600.000,00 euro, durata 20 anni, tasso i.a.3,56% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2; nota 6. Ipoteca legale iscritta il 01/08/2007 reg. part. 11138 reg. gen. 41313 rep. 12367/100 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene non oggetto di procedura in Buccino iscritta da ETR - si produce nota di trascrizione in allegato n.2; nota 8. Pignoramento immobili trascritto il 6/12/2017 Reg. part. 35482 reg. gen.46246 rep.11353 del 16/11/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p.292-69-70-71-72 promosso dalla ELBA Compagnia di Assicurazioni e riassicurazioni SpA per un importo di 57.869,70 euro oltre spese ed interessi; si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore precedente in allegato n.2. nota 9. Pignoramento immobili trascritto il 16/07/2018 Reg. part. 21980 reg. gen.28392 rep.5618 del 9/07/2018 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p. 592-69-70-71-72 promosso dalla Banca di Credito Cooperativo di Buccino e comuni Cilentani soc.coop. per un importo di 542.436,84 euro oltre spese ed interessi; si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

risposta al quesito 13) 12.1 La destinazione d'uso delle particelle inserite al N.C.E.U. e N.C.T. del Comune di San Gregorio Magno (SA) al foglio n.22 è: -



particelle nn.292-69-70-71-72 e n.592 ricadono in zona omogenea E o Agricola con riferimento al Programma di Fabbricazione approvato con Decreto regionale n.10942 del 3/10/1980, come da C.D.U. n.51 del 12/10/2020 emesso dagli uffici del Comune di San Gregorio Magno (SA) e che si allega [cfr allegato N.7]. La scrivente precisa che in data 30/09/2020 vi è presa d'atto e proposta del RUEC con Delibera Giunta Comunale n.93/2020 ed in adozione il PUC del Comune di San Gregorio Magno (SA) che prevede per le particelle oggetto di procedura la destinazione D1 di area produttiva.

12.2 Con nota del 02/05/2018 e 17/02/2020 presso l'ufficio tecnico del Comune di San Gregorio Magno (SA), la scrivente ha inoltrato accesso formale agli atti di competenza e desunto la seguente legittimità come documentato in allegato. La ricerca è stata elaborata sino alle titolarità documentate sul fabbricato sopradescritto, sono stati reperiti grafici e/o licenze edilizie e/o titoli edilizi, come di seguito si riporta, e con nota dell'ufficio prot. n. 10362 del 24/11/2020 [cfr allegato n.7]: C.E. prot. n. 9654 del 28/12/2001 in riferimento alla pratica edilizia n.21/2000 rilasciata a; C.E. di variante prot. n. 6186 del 28/08/2002 in riferimento alla pratica edilizia n.21/2000 rilasciata a OMISSIS ; P.d.C. prot. n. 2327 del 15/3/2005 in riferimento alla pratica edilizia n.7/2005 rilasciata a OMISSIS in qualità di rappresentante della ditta OMISSIS srl ; P.d.C. prot. 1906 del 23/03/2016 allegato al PU prot. n. 6340 del 24/10/2013 rilasciata a OMISSIS in qualità di proprietario ed amministratore della ditta OMISSIS srl; P.U. n.6340 del 24/10/2013 conforme alla determinazione conclusiva della conferenza dei servizi deliberante relativa alla variante urbanistica per l'ampliamento delle attività industriale di lavorazione di marmi della ditta OMISSIS srl ai sensi dell'art.5 del DPRP 447/1998 come modificato dal DPR 440/2000 e smi e con annullamento del P.U. emesso in data 5/09/2013 prot. 5367, rilasciato a OMISSIS in qualità di amministratore della ditta OMISSIS srl ; P.d.C. in sanatoria n.6738 del 29/09/2016 annesso alla conferenza di servizi di cui al Provvedimento Finale prot. 6340 del 24/10/2013 rilasciato a OMISSIS in qualità di proprietario dell'area sita in località Forluso Stritto area PIP; P.d.C. in sanatoria n.3077 del 10/05/2016 annesso alla

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
martagarofalo@tin.it

conferenza di servizi di cui al Provvedimento Finale prot. 6340 del 24/10/2013 ed in variante al provvedimento prot. 1972 del 25/03/2016 rilasciato a OMISSIS in qualità di proprietario dell'area sita in località Forluso Stritto; S.C.I.A. prot.n. 4540 del 4/07/2016 2016 per variante al P.d.C n.6340 del 24/10/2013 , in riferimento al corpo B7 (non realizzato), corpo B6, B6'(parzialmente realizzato). Non si riscontrano altre pratiche ai nominativi degli eseguiti e nè si riscontra alcuna Istanza di agibilità a tutt'oggi.

I titoli legittimi del bene oggetto di stima, desunti dall'analisi tecnica, definiscono ai sensi del D.P.R. 380/01 s.m.i. e del Regolamento edilizio del Comune di San Gregorio Magno, la sanabilità di alcune difformità evidenziate in riscontro al rilievo metrico eseguito ed il ripristino dei luoghi come da provvedimenti rilasciati e da nota prot. n. 10362 del 24/11/2020 del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Gregorio Magno [cfr allegato n.7]. Ovvero, sono sanabili mediante pratica di accertamento di conformità, così come previsto dal D.P.R. 380/01 s.m.i.: diversa distribuzione degli spazi interni, variazioni e/o modifiche a parità di superficie dei corpi di fabbrica C, gli uffici, le tettoie; è sanabile mediante pratica di accertamento di conformità, così come previsto dal D.P.R. 380/01 s.m.i. il cambio di destinazione d'uso da produzione a deposito di parte del corpo C (398,53 mq+ 247,15 mq); non sono sanabili ed è da prevedere il ripristino dei luoghi, come da titoli assentiti, per la porzione di superficie del corpo D e di cui si rimanda alla nota allegata del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Gregorio Magno, deposito attrezzi [cfr allegato n.7]; con nota prot. n. 10362 del 24/11/2020 il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Gregorio Magno propone anche l'eventuale trasferimento della porzione di lotto tra il confine della particella n.592 e la strada superiore, con costi di frazionamento, rogito, imposte etc... a carico dell'acquirente. Si conclude che il rilievo metrico eseguito a riscontro della documentazione tecnico-amministrativa desunta è parzialmente congruente nei contenuti, nel dimensionamento e nella titolarità, per cui è da detrarre al valore di stima finale l'importo 105.500,00 euro oltre iva ed oneri circa

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
martagarofalo@tin.it

(dico cento cinquemila cinquecento/00 euro) ed oltre diritti e contributi onerosi ad oggi non valutabili, comprensivo di oneri tecnici e lavori edili/impiantistici.

risposta al quesito 14) All'attualità sono rinvenuti i prezzi di compravendita a mezzo di indagini di mercato, a cui la scrivente si relaziona per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Pertanto il più probabile valore di mercato del compendio industriale oggetto di stima si determina in Valore di mercato =

2.476.036,38 euro (dico due milioni quattrocento settantaseimila trentasei/38 euro)

Che in quote,

esecutato	Quota di diritto	conguaglio
OMISSIS	quota intera proprietà in regime di comunione di beni	Zero

Per la vendita si individua un unico lotto.

LOTTO UNICO. Compendio industriale sito in località Forluso-Stritto area P.I.P. del Comune di San Gregorio Magno (SA) identificato al N.C.E.U. del predetto Comune foglio n.22 particella n.595 sub 1 categoria D1, Classe ---, consistenza ----, sup. catastale ----, rendita 32.107,76 euro, articolato in distinti piani T-1, in discreto stato di uso e manutenzione, rifiniture ordinarie, è identificabile ed indipendente, con confini delineati, inserito in un contesto industriale, con distinti ingressi carrabile e pedonale a mezzo di cancelli, composto da una palazzina uffici articolata in due piani fuori terra in aderenza a capannoni ad unico livello fuori terra, altri corpi cpannoni indipendenti ed in aderenza, per una superficie coperta di circa 7000 mq circondato da un'ampia area esterna di circa 21.900 mq. Si stima come valore di piena proprietà 22.476.036,38 euro (dico due milioni quattrocento settantaseimila trentasei/38 euro)

con la seguente consistenza patrimoniale:

esecutato	Quota di diritto	conguaglio
OMISSIS	quota intera proprietà in regime di comunione di beni	Zero

risposta al quesito 15) In riferimento allo stato di possesso del bene pignorato la scrivente riporta che l'immobile è occupato dall'attuale proprietario che opera

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
martagarofalo@tin.it

16. Inquadramento area in cui è inserito l'immobile oggetto di stima



Immobile oggetto di stima in località Forluso-Stritto
area P.I.P. del Comune di San Gregorio Magno (SA)



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
martagarofalo@tin.it



Riepilogo LOTTO UNICO DI VENDITA BENE N.1 RGE 465-2017 riunita RGE 227-2018

Bene N.1

Il bene oggetto della procedura esecutiva è un compendio industriale con capannoni, 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. 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 .

Proprietario attuale del bene pignorato

OMISSIS C.F. OMISSIS (esecutato)- piena proprietà in regime di comunione di beni.

Titolo di provenienza del bene pignorato

1. 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.

2. 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.

3. 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.

Stato di occupazione

occupato dall'esecutato



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

Valore del BENE n.1 in piena proprietà 2.476.036,38 euro

(dico due milioni quattrocento settantaseimila trentasei/38 euro)

IL .C.T.U.

Dott. Arch. Marta Garofalo

ASTE GIUDIZIARIE®

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

martagarofalo@tin.it

ASTE GIUDIZIARIE®

79

ASTE GIUDIZIARIE®

