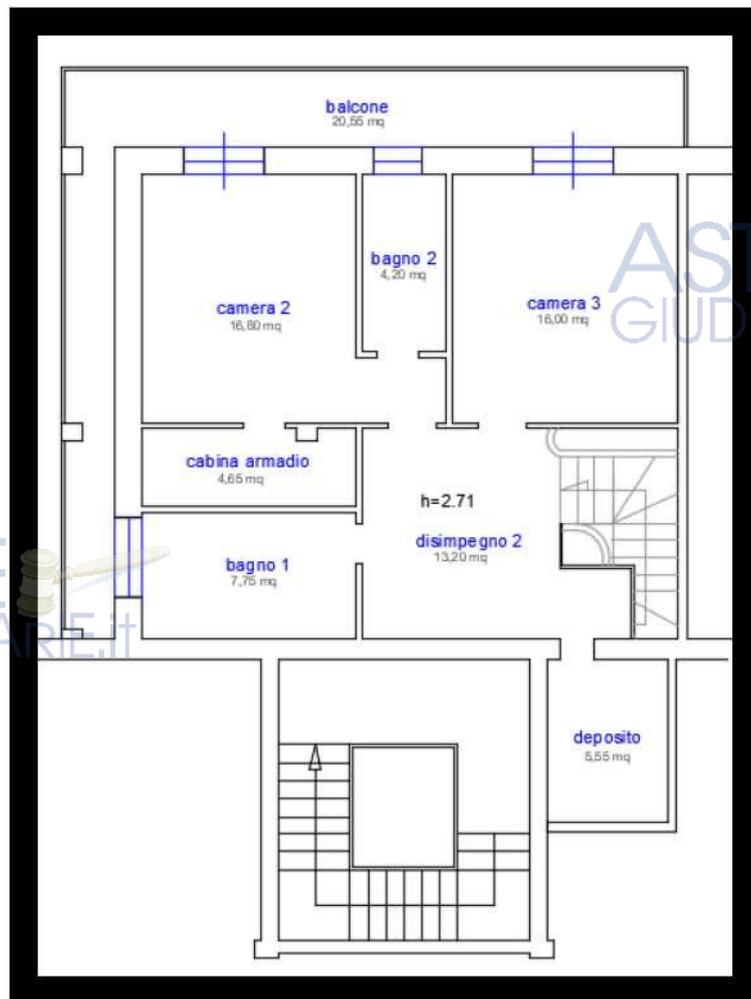


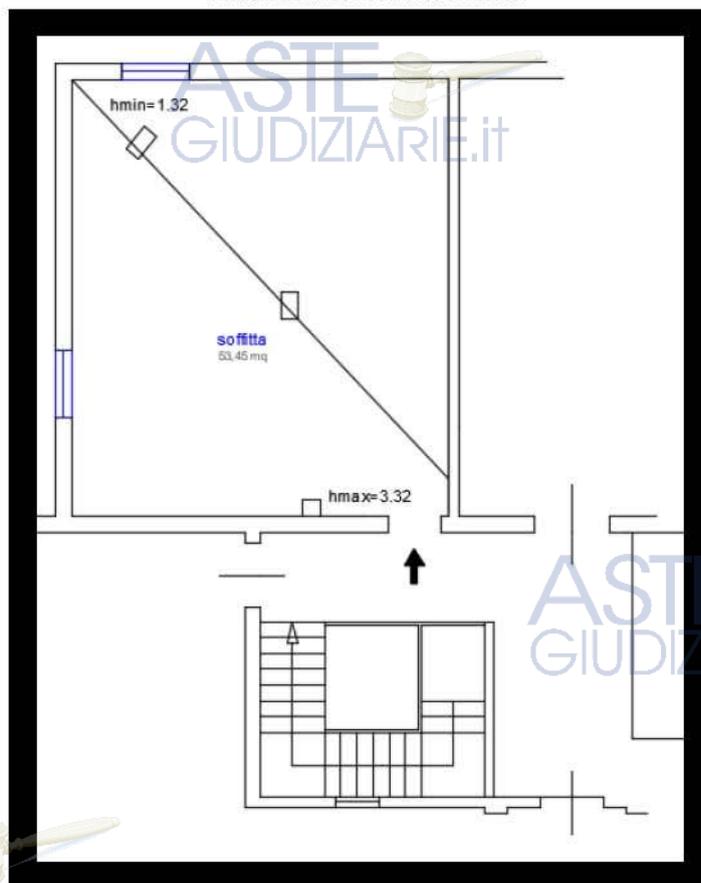
Layout e distribuzione Piano Terra

ASTE GIUDIZIARIE.it





Distribuzione Piano Primo



Distribuzione Piano Terzo



Segue la tabella riepilogativa delle superfici utili e della *superficie commerciale*, quest'ultima calcolata con riferimento al *Regolamento* di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138. A tale scopo, deve evidenziarsi che, ai fini del calcolo della superficie commerciale, le consistenze ubicate al pianterreno sono ragguagliate al 50%, al fine di tener conto della destinazione d'uso legittima (deposito), abusivamente variata in residenziale.

LOTTO 4					
Montecorvino Pugliano - via Principe di Piemonte 41 -Fg.15 p.la 981 sub.19 - p.lle 1353-1355					
Piano	DESTINAZIONE	SUPERFICIE UTILE [mq]	SUPERFICIE LORDA [mq]	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE [mq]
T	Corte esterna	320,00	96,50	0,1-0,02	54,35
	Ingresso	6,30		0,50	48,25
	Disimpegno 1	10,00			
	Ripostiglio	3,30			
	Camera 1	11,90			
	Soggiorno	33,20			
	Cucina	7,05			
	WC	4,40			
	Lavanderia	2,90			
	Vano scala	5,05			
1	Disimpegno 2	13,20	88,00	1,00	88,00
	Bagno 1	7,75			
	Camera 2	16,80			
	Cabina Armadio	4,65			
	Bagno 2	4,20			
	Camera 3	16,00			
	Deposito	5,55			
Balcone	20,55	-	0,30	6,17	
3	Soffitta	53,45	59,80	0,25	14,95
Totale alloggio					212,0 in.c.t.

Per un maggior dettaglio sulle finiture e sullo stato di conservazione delle unità in parola, si faccia riferimento all'allegato report fotografico.



2.3 Provenienza dei beni - (Quesito n.5)

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

Le unità immobiliari sopra descritte risultano di proprietà della società debitrice, ad essa pervenute in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita a rogito notaio Gustavo Trotta, rep.93156 del 30/01/2008, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 22/02/2008 ai nn.5679 R.P. e 8134 R.G., per acquisto fattone da [REDACTED]. A mezzo il già menzionato atto, la società debitrice acquistava dalla fallita [REDACTED] la piena proprietà di tutti i beni qui staggiti, eccezion fatta per l'unità abitativa censita, all'attualità, nel Catasto Fabbricati del Comune di Montecorvino Rovella al foglio 15 p.lla 981 sub.19, per la quale, in ragione dell'avvenuta ricostruzione *post* sisma del fabbricato demolito, venivano trasferiti i diritti millesimali pari a 356,56.
- Atto di identificazione catastale a rogito notaio Stefano Campanella, rep.21201 del 12/04/2011, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 04/05/2011 i nn.13197 R.P. e 17588 R.G., a mezzo il quale si dava atto che la società debitrice fosse proprietaria delle unità censite al Catasto Fabbricati del Comune di Montecorvino Rovella al foglio n.15 p.lla 981 sub.13-14-18.

Alla [REDACTED] la proprietà dei cespiti, nell'allora vigente identificazione catastale, era pervenuta a mezzo i seguenti titoli ultraventennali:

- **Beni in Montecorvino Rovella, Fg.15 p.lle 191 sub.1, 199, 1337 (ex 285), 1338 (ex 285), 1339 (ex 285), 981 sub.19 (ex sub.3-18 già p.lla 172), 292, 293, 780 (ex 195), 379 (ex 378), 324, 325, 1013 (ex 349), 167, 291, 178, 166, 192, 290, 221, 197, 191, 190, 188, 187, 189, 207, 285, 168, 1322 (ex 184), 1323 (ex 184), 1324 (ex 294), 1325 (ex 294), 1326 (ex 311), 1327 (ex 311), 1328 (ex 322), 1329 (ex 322), 1330 (ex 323), 1331 (ex 323), 1332 (ex 345), 1333 (ex 345), 1334 (ex 404), 1335 (ex 404), 1336 (ex 404), 1353 (ex 344), 1354 (ex 344), 1355 (ex 778 già 285), 1356 (ex 778 già 285)**

Atto di compravendita a rogito notaio Rosalia Rotondano, rep. 861 del 13/1/1977, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 08/02/1977 ai n.3105 R.P. e 3449 R.G., per acquisto fattone da [REDACTED]

- **Beni in Montecorvino Rovella, Fg.13 p.lla 255, Fg.15 p.lla 186**
Atto di compravendita a rogito notaio Rosalia Rotondano, rep. 12030 del 30/06/1987, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 10/07/1987 ai n.15816 R.P. e 19677 R.G., per acquisto fattone da [REDACTED]
- **Beni in Montecorvino Rovella, Fg.15 p.lla 223**
Atto di compravendita a rogito notaio Rosalia Rotondano, rep.12135 del 16/07/1987, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 21/07/1987 ai n.16615 R.P. e 20659 R.G., per acquisto fattone da [REDACTED]
- **Beni in Montecorvino Rovella, Fg.13 p.lle 204, 213, 215, 343, 314, 433**
Atto di compravendita a rogito notaio Rosalia Rotondano, rep.25112 del 30/11/1992, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 02/12/1992 ai n.23912 R.P. e 28528 R.G., per acquisto fattone da [REDACTED]
- **Beni in Montecorvino Pugliano, Fg.2 p.lle 281, 409, 411, 255, Fg.8 p.lle 34, 35**
Atto di compravendita a rogito notaio Rosalia Rotondano, rep.25572 del 07/04/1993, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 16/04/1993 ai n.8446 R.P. e 10203 R.G., per acquisto fattone da [REDACTED]
- **Beni in Montecorvino Pugliano, Fg.8 p.lle 146, 144, 176**
Atto di compravendita a rogito notaio Rosalia Rotondano, rep.28879 del 27/02/1995, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 03/03/1995 ai n.5298 R.P. e 6569 R.G., per acquisto fattone da [REDACTED]

Non si segnala la presenza di eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

Segue quadro sinottico circa le provenienze, con esplicitazione delle relative note di trascrizione.



ID	Comune	Catasto	Fg.	p.lla	Sub.	Classamento	Consistenza [m ² /vani]	5679/8134	13197/17588	3105/3449	15816/19677	16615/20659	23912/28528	8446/10203	5298/6569
								2008	2011	1977	1987	1987	1992	1993	1995
1	Pugliano	T	2	281	-	INCOLT PROD	9.040	•						•	
2	Pugliano	T	2	409	-	INCOLT PROD	3.168	•						•	
3	Pugliano	T	2	411	-	INCOLT STER	4.910	•						•	
4	Pugliano	T	8	146	-	INCOLT STER	342	•							•
5	Pugliano	T	8	144	-	SEMINATIVO	6.540	•							•
6	Pugliano	T	8	34	-	PASCOLO	25.249	•						•	
7	Pugliano	T	2	255	-	INCOLT STER	3.051	•						•	
8	Pugliano	T	8	35	-	SEMINATIVO	7.506	•						•	
9	Pugliano	T	8	176	-	SEMINATIVO	6.008	•							•
10	Rovella	F	15	195	1	Cat.D/1	-	•		•					
11	Rovella	F	15	199	-	Cat.F/1	87	•		•					
12	Rovella	F	15	1337	-	Cat.D/1	-	•		•					
13	Rovella	F	15	1338	-	Cat.D/1	-	•		•					
14	Rovella	F	15	1339	-	Cat.F/1	145	•		•					
15	Rovella	F	15	981	19	Cat.A/3	11,5 vani	•	•	•					
16	Rovella	T	13	204	-	SEMIN ARBOR	4.186	•					•		
17	Rovella	T	13	213	-	INCOLT PROD	701	•					•		
18	Rovella	T	13	215	-	SEMINATIVO	5.149	•					•		
19	Rovella	T	13	313	-	SEMIN ARBOR	498	•					•		
20	Rovella	T	13	314	-	SEMIN ARBOR	480	•					•		
21	Rovella	T	13	433	-	SEMIN ARBOR	685	•					•		
22	Rovella	T	15	292	-	SEMINATIVO	145	•		•					
23	Rovella	T	15	293	-	SEMIN ARBOR	1.809	•		•					
24	Rovella	T	15	780	-	FU D ACCERT	89	•		•					
25	Rovella	T	15	379	-	SEMINATIVO	6.359	•		•					
26	Rovella	T	15	378	-	SEMIN ARBOR	98	•		•					
27	Rovella	T	15	324	-	AGRUMETO	285	•		•					
28	Rovella	T	15	325	-	AGRUMETO	286	•		•					
29	Rovella	T	15	1013	-	SEMINATIVO	17.208	•		•					
30	Rovella	T	15	167	-	SEMIN ARBOR	4.675	•		•					
31	Rovella	T	15	291	-	SEMINATIVO	466	•		•					
32	Rovella	T	13	255	-	INCOLT STER	2.808	•			•				
33	Rovella	T	15	178	-	SEMIN ARBOR	197	•		•					
34	Rovella	T	15	166	-	SEMINATIVO	6.914	•		•					
35	Rovella	T	15	192	-	SEMIN ARBOR	2.542	•		•					
36	Rovella	T	15	290	-	SEMINATIVO	3.351	•		•					
37	Rovella	T	15	223	-	SEMINATIVO	1.068	•				•			
38	Rovella	T	15	221	-	SEMINATIVO	8.591	•		•					
39	Rovella	T	15	197	-	AGRUMETO	125	•		•					
40	Rovella	T	15	191	-	SEMINATIVO	829	•		•					
41	Rovella	T	15	190	-	SEMIN ARBOR	4.763	•		•					

Firmato Da: ARDIA ADRIANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIF CATA 2 Serial#: 1311129c



ID	Comune	Catasto	Fg.	p.lla	Sub.	Classamento	Consistenza [m ² /vani]	5679/8134	13197/17588	3105/3449	15816/19677	16615/20659	23912/28528	8446/10203	5298/6569
								2008	2011	1977	1987	1987	1992	1993	1995
42	Rovella	T	15	188	-	AREA FAB DM	101	•		•					
43	Rovella	T	15	187	-	SEMIN ARBOR	5.823	•		•					
44	Rovella	T	15	186	-	SEMINATIVO	6.478	•			•				
45	Rovella	T	15	189	-	SEMIN ARBOR	3.621	•		•					
46	Rovella	T	15	207	-	SEMINATIVO	623	•		•					
47	Rovella	T	15	285	-	SEMIN ARBOR	4.418	•		•					
48	Rovella	T	15	168	-	SEMIN ARBOR	914	•		•					
49	Rovella	T	15	1322	-	SEMIN ARBOR	318	•		•					
50	Rovella	T	15	1323	-	SEMIN ARBOR	75	•		•					
51	Rovella	T	15	1324	-	SEMINATIVO	551	•		•					
52	Rovella	T	15	1325	-	SEMINATIVO	479	•		•					
53	Rovella	T	15	1326	-	SEMIN ARBOR	343	•		•					
54	Rovella	T	15	1327	-	SEMIN ARBOR	16	•		•					
55	Rovella	T	15	1328	-	SEMIN ARBOR	223	•		•					
56	Rovella	T	15	1329	-	SEMIN ARBOR	72	•		•					
57	Rovella	T	15	1330	-	SEMIN ARBOR	410	•		•					
58	Rovella	T	15	1331	-	SEMIN ARBOR	22	•		•					
59	Rovella	T	15	1332	-	SEMIN ARBOR	133	•		•					
60	Rovella	T	15	1333	-	SEMIN ARBOR	37	•		•					
61	Rovella	T	15	1334	-	SEMIN ARBOR	315	•		•					
62	Rovella	T	15	1335	-	SEMIN ARBOR	16	•		•					
63	Rovella	T	15	1336	-	SEMIN ARBOR	3	•		•					
64	Rovella	T	15	1353	-	SEMIN ARBOR	248	•		•					
65	Rovella	T	15	1354	-	SEMIN ARBOR	143	•		•					
66	Rovella	F	15	1355	-	Cat.F/1	85	•		•					
67	Rovella	F	15	1356	-	Cat.F/1	15	•		•					

Firmato Da: ARDIA ADRIANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1311129c



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.4 Divisibilità dei beni - (Quesito n.6)

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

Non applicabile, atteso che tutti i cespiti risultano sottoposti ad esecuzione forzata, ciascuno per il diritto di piena proprietà.



2.5 Stato di possesso dei beni - (Quesito n.7)

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

Come rilevati dall'attestazione (nota prot.0501414 del 13/10/2022) pervenuta allo scrivente, a mezzo PEC, dal competente Ufficio Regionale (Giunta Regionale della Campania - Dipartimento della Salute e delle Risorse Naturali - Direzione Generale Politiche Agricole Alimentari e Forestali - Unità Operativa Dirigenziale Foreste), in relazione alla presenza di usi civici, i beni staggiti non risultano sottoposti ad alcun gravame.

Con riferimento allo stato di occupazione, le unità staggite risultano nella disponibilità della società debitrice e versano in un evidente stato di abbandono e di degrado, eccezion fatta per l'unità abitativa di cui al **Lotto n.5** (Comune di Montecorvino Rovella Fg.15 p.lla 981 sub.19- p.lle 1353-1355), la quale risulta occupata dal sig. [REDACTED], già dipendente della società debitrice e custode del compendio staggito.



2.6 Canone di locazione - (Quesito n.8)

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

Per quanto attiene al più probabile canone di locazione delle unità immobiliari staggite, per come esse si presentano all'atto della presente relazione di stima, alla luce delle descrizioni degli immobili di cui al § 2.2, è preliminarmente necessario precisare che, ad eccezione dell'abitazione di cui al Lotto n.5, occupata, la restante parte dei cespiti versa in uno stato di abbandono.

Posto che, per opinione dello scrivente esperto, lo stato di abbandono delle unità pignorate ed il relativo pessimo stato di conservazione potrebbero determinare, allo stato, uno scarso interesse commerciale, si ritiene che il canone di locazione, possa essere determinato solo con riferimento all'abitazione di cui al Lotto n.5.

Lotto 5 (Comune di Montecorvino Rovella)

Con riferimento alla superficie commerciale ed al parametro unitario di locazione esplicitato al paragrafo 2.12, si determina un canone lordo annuo pari ad euro 4.000,00, da considerarsi valido in condizioni di piena fruibilità e commerciabilità.

Fonte	Vendita	Fitto	Tasso di sconto
OMI	€ 635,00	€/mq/mese 1,65	3,13%
Borsino	€ 591,00	€/mq/mese 1,49	3,02%
Ag. Entrate	€ 590,00	-	-

media € 600,00 in c.t. €/mq/mese 1,60 in c.t. 3,07% in c.t.

CDM = 212,0 mq x 1,60 €/mq/mese x 12 mesi = circa € 4.000,00 in c.t.

Adottando, dunque, il metodo indiretto analitico, ossia, attingendo al valore di mercato [VDM] determinato al successivo punto n.2.12 (quesito n.14) e derivando il canone lordo annuo invertendo la nota formula di attualizzazione dei redditi perpetui:

$$[VDM] = [CDM] / [r] \rightarrow [CDM] = [VDM] \times [r],$$

dove [CDM] = Canone di Mercato ed [r] = saggio di capitalizzazione lordo, che, si ritiene di poter assumere pari al 3,07 %

Il canone lordo annuo risulta pari a: $[CDM] = € 72.000,00 \times 3,07\% = € 2.350,00$ in c.t.

Il valore calcolato tiene conto, dunque, dello stato di incommerciabilità del cespite, in ossequio a quanto precisato al successivo paragrafo 2.11.2.

Verifica ex art. 2923: in esito al quesito, sulla base delle dichiarazioni fornite dalla società debitrice e per quanto desumibile dagli accertamenti condotti, da ritenersi coerenti con lo stato di abbandono rilevato per i cespiti staggiti, non risultano contratti di locazione in essere.

2.7 Regime patrimoniale del soggetto esecutato - (Quesito n.9)

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

Trattasi di Società a responsabilità limitata.

DATI ANAGRAFICI	
Indirizzo Sede legale	[REDACTED]
Domicilio digitale/PEC	[REDACTED]
Numero REA	[REDACTED]
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	[REDACTED]
Partita IVA	[REDACTED]
Forma giuridica	[REDACTED]
Data atto di costituzione	[REDACTED]
Data iscrizione	[REDACTED]
Procedure in corso	[REDACTED]
Data ultimo protocollo	[REDACTED]
Liquidatore	[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.8 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, a carico dell'acquirente - (Quesito n.10)

riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)

Presso le unità immobiliari pignorate non risulta costituito alcun condominio. Al contempo, con riferimento all'abitazione di cui al **Lotto n.5**, la stessa afferisce ad un fabbricato per civile abitazione, ove la gestione delle parti comuni avviene tra i comproprietari del fabbricato, con una spesa annuale di circa € 240,00.

I cespiti non ricadono in area sottoposta a vincoli connessi con il carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili.

~oOo~

Per quanto attiene alla destinazione urbanistica dei cespiti staggiti, si rinvia agli allegati certificati ed alla sintesi riportata al successivo punto 2.11.1.

Si precisa che rimarranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri, necessari alla regolarizzazione catastale/urbanistica dei corpi di fabbrica (Complesso industriale **Lotto n.3**; Fondo agricolo **Lotto n.4**; Abitazione **Lotto n.5**) come quantificati al relativo paragrafo 2.11.2, nonché i costi necessari alla sostituzione delle coperture in eternit ed alla bonifica dell'area, rilevate presso lo stabilimento produttivo (**Lotto n.3**).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2.9 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, non opponibili all'acquirente - (Quesito n.11)

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

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 c.p.c. e da indagini eseguite presso la Conservatoria RR.II di Salerno, a tutto il 28/09/2022 risultano presenti le seguenti formalità (cfr. schema riportato alle pagine seguenti)

ISCRIZIONE del 18/02/2020 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 634 Registro Generale 6091- Pubbico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 865 del 24/04/2013. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 70.000,00, di cui € 40.000,00 per sorta capitale, in favore di [REDACTED], contro la società esecutata. La formalità grava su tutti i beni pignorati.

Costo di cancellazione: € 35,00+ € 59,00 + 0,5%(€ 70.000,00) = € 444,00

ISCRIZIONE del 18/02/2020 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 635 Registro Generale 6091- Pubbico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 865/1 del 24/04/2013. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 225.000,00, di cui € 165.000,00 per sorta capitale, in favore di [REDACTED], contro la società esecutata. La formalità grava su tutti i beni pignorati.

Costo di cancellazione: € 35,00+ € 59,00 + 0,5%(€ 225.000,00) = € 1.219,00

ISCRIZIONE del 18/02/2020 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 636 Registro Generale 6091- Pubbico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 865/2 del 24/04/2013. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 225.000,00, di cui € 165.000,00 per sorta capitale, in favore di [REDACTED], contro la società esecutata. La formalità grava su tutti i beni pignorati.

Costo di cancellazione: € 35,00+ € 59,00 + 0,5%(€ 225.000,00) = € 1.219,00

TRASCRIZIONE del 12/01/2021 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 759 Registro Generale 909 - Pubbico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 6361 del 27/11/2020. La formalità veniva trascritta per la somma pari a € 370.786,24 oltre interessi maturati e maturandi, in favore di [REDACTED], contro la società esecutata. La formalità grava su tutti i beni pignorati. Al contempo non risulta aver generato una procedura esecutiva

Costo di cancellazione: € 35,00+ € 59,00 + € 200 = € 294

TRASCRIZIONE del 16/03/2022 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 8801 Registro Generale 10987 - Pubbico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1058 del 10/02/2022. La formalità veniva trascritta per la somma pari a € 381.641,21 oltre interessi maturati e maturandi, in favore di [REDACTED] contro la società esecutata. La formalità grava su tutti i beni pignorati.

Costo di cancellazione: € 35,00+ € 59,00 + € 200 = € 294

Per un maggior dettaglio, si faccia riferimento alle ispezioni ipotecarie allegate.

2.10 Visure Ipotecastiche - (Quesito n.12)

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

Cfr. allegati nn.2 (Visure Catastali) - 3 (Documentazione Ipotecaria)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

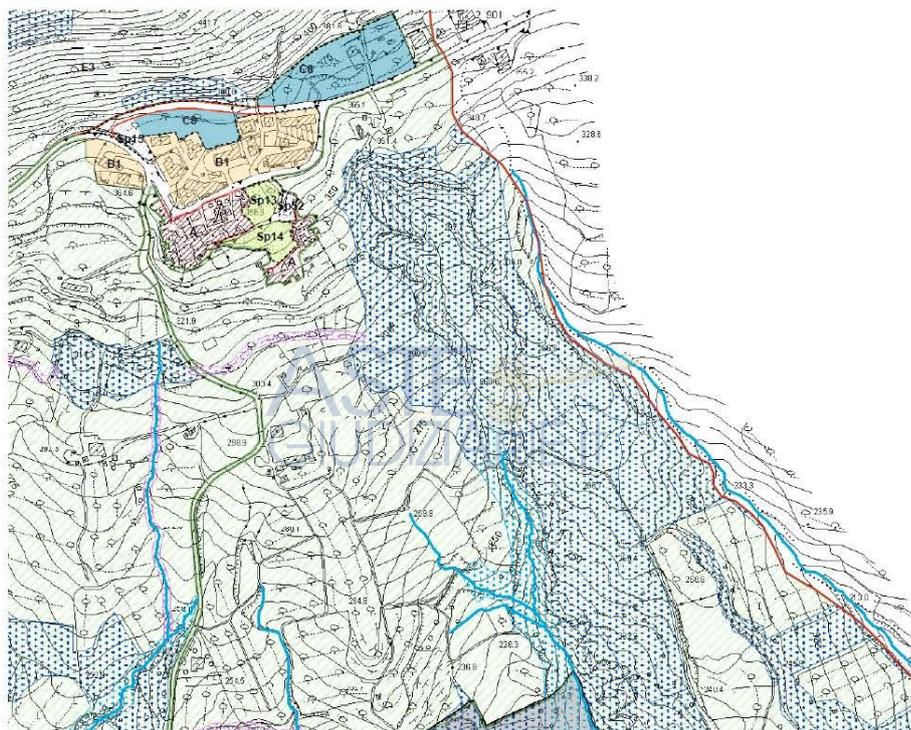


2.11 Liceità edilizia e coerenza catastale - (Quesito n.13)

riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.02.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

2.11.1 Destinazione Urbanistica**Lotto n.1 (Comune di Montecorvino Pugliano)**

Catasto Terreni	Foglio 2 p.lle 255, 281, 409, 411
Catasto Terreni	Foglio 8 p.lle 34, 35



Stralcio Puc-zonizzazione

Come da certificato di destinazione urbanistica allegato, le p.lle di terreno di cui al presente lotto ricadono in zona omogenea "E1-Agricola Semplice".

L'unità censita al Fg.2 p.lla 255

- Ricade in parte nella rete ecologica "Aree a potenziale ed elevata biodiversità"
- Ricade in parte nella rete ecologica "Corridoio ecologici"
- È sottoposta a "Vincolo Idrogeologico" ai sensi della L.n.3267 del 1923
- In base al P.S.A.I. ricade in "Area a Pericolosità Elevata P3"

L'unità censita al Fg.2 p.lla 281

- Ricade in parte nella rete ecologica "Aree a potenziale ed elevata biodiversità"
- È sottoposta a "Vincolo Idrogeologico" ai sensi della L.n.3267 del 1923
- In base al P.S.A.I. ricade in parte in "Area a Pericolosità Moderata P1", in piccola parte in "Area a Pericolosità Media P2" e in parte in "Area a Pericolosità Elevata P3"

L'unità censita al **Fg.2 p.lla 409**

- Ricade in parte nella rete ecologica "Aree a potenziale ed elevata biodiversità"
- È sottoposta a "Vincolo Idrogeologico" ai sensi della L.n.3267 del 1923
- In base al P.S.A.I. ricade in parte in "Area a Pericolosità Moderata P1", in piccola parte in "Area a Pericolosità Media P2" e in parte in "Area a Pericolosità Elevata P3"

L'unità censita al **Fg.2 p.lla 411**

- Ricade in parte nella rete ecologica "Aree a potenziale ed elevata biodiversità"
- È sottoposta a "Vincolo Idrogeologico" ai sensi della L.n.3267 del 1923
- In base al P.S.A.I. ricade in parte in "Area a Pericolosità Moderata P1", e in parte in "Area a Pericolosità Elevata P3"

L'unità censita al **Fg.8 p.lla 34**

- Ricade in parte nella rete ecologica "Aree a potenziale ed elevata biodiversità"
- Ricade in parte nella rete ecologica "Corridoio ecologici"
- È sottoposta a "Vincolo Idrogeologico" ai sensi della L.n.3267 del 1923
- In base al P.S.A.I. ricade in parte in "Area a Pericolosità Moderata P1", in piccola parte in "Area a Pericolosità Media P2" e in parte in "Area a Pericolosità Elevata P3"

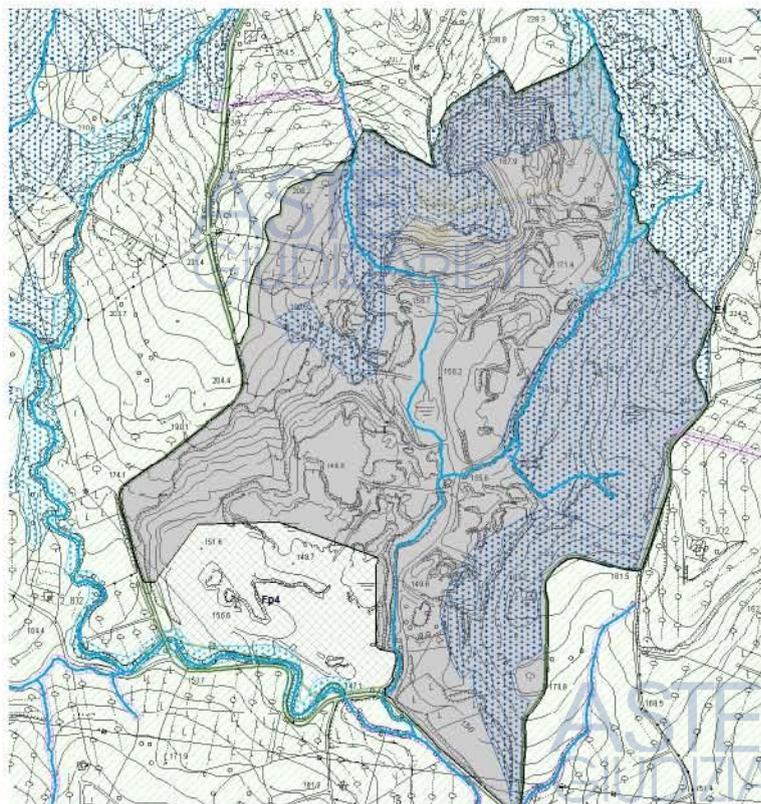
L'unità censita al **Fg.8 p.lla 35**

- Ricade in parte nella rete ecologica "Aree a potenziale ed elevata biodiversità"
- È sottoposta a "Vincolo Idrogeologico" ai sensi della L.n.3267 del 1923
- In base al P.S.A.I. ricade in parte in "Area a Pericolosità Moderata P1", in parte in "Area a Rischio Moderato R1", in parte in "Area a Pericolosità Media P2", in parte "Area a Pericolosità Elevata P3" e in parte in "Area a Rischio Elevato R3".

Lotto n.2 (Comune di Montecorvino Pugliano)

Catasto Terreni

Foglio 8 p.lle 144, 146, 176



Stralcio Puc-zonizzazione

Come da certificato di destinazione urbanistica allegato, le p.lle di terreno di cui al presente lotto ricadono in zona omogenea "T", soggetta a riqualificazione paesistica ed ambientale.

L'unità censita al **Fg.8 p.lla 144**

- È sottoposta a "Vincolo Idrogeologico" ai sensi della L.n.3267 del 1923
- In base al P.S.A.I. ricade in parte in "Area a Pericolosità Media P2", in parte "Area a Pericolosità Elevata P3" e in parte in zona "Cava_Sbancamento".

L'unità censita al **Fg.8 p.lla 146**

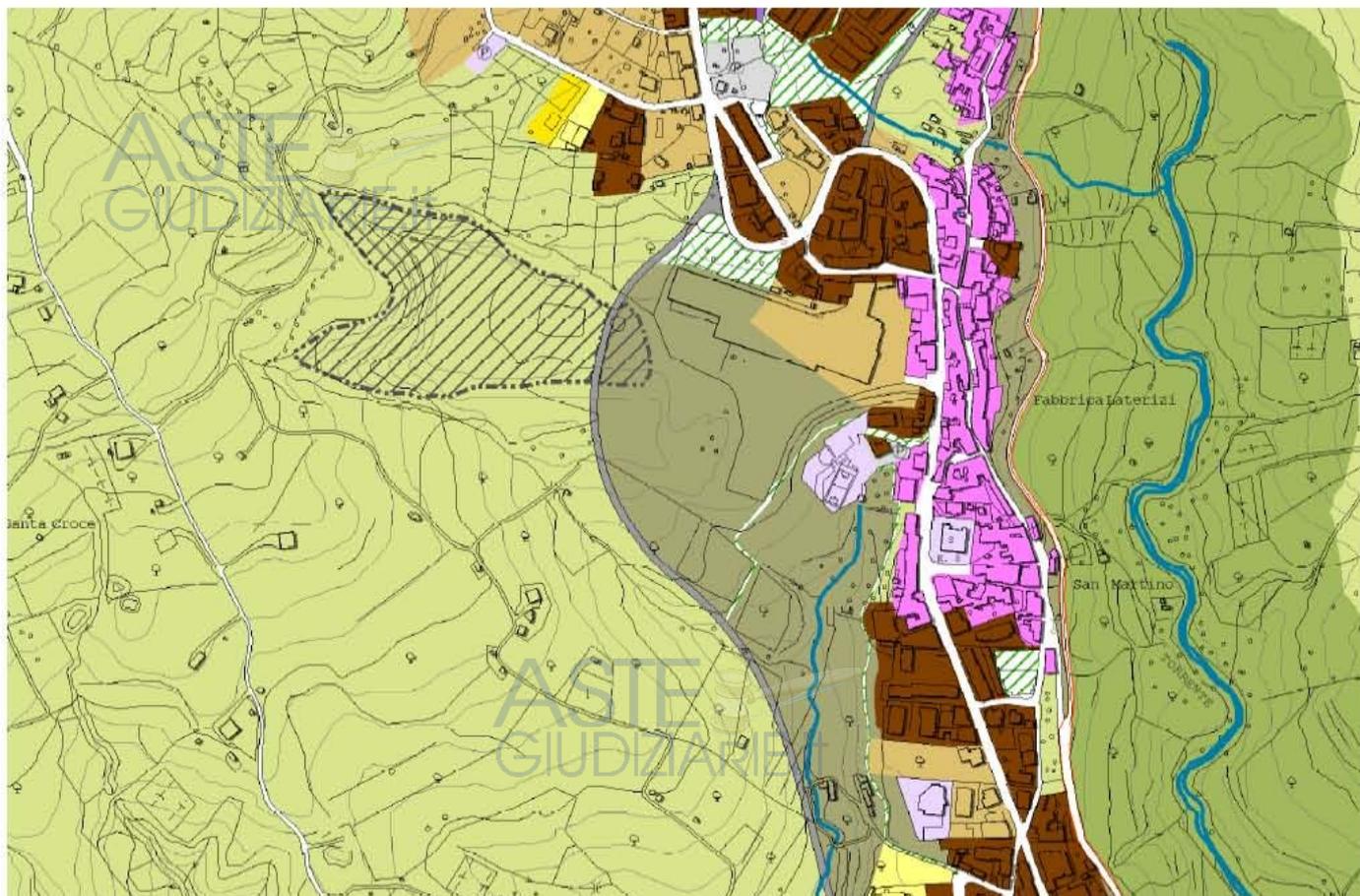
- È sottoposta a "Vincolo Idrogeologico" ai sensi della L.n.3267 del 1923
- In base al P.S.A.I. ricade in parte in "Area a Pericolosità Elevata P3" e in parte in zona "Cava_Sbancamento".

L'unità censita al **Fg.8 p.lla 176**

- È sottoposta a "Vincolo Idrogeologico" ai sensi della L.n.3267 del 1923
- In base al P.S.A.I. ricade in parte in "Area a Pericolosità Media P2", in parte "Area a Pericolosità Elevata P3" e in parte in zona "Cava_Sbancamento".



Lotti n.3-4-5 (Comune di Montecorvino Rovella)



Stralcio Puc-zonizzazione

Lotto n.3 (Comune di Montecorvino Rovella)

Catasto Terreni	Foglio 15 p.lle 168, 178, 191, 192, 197, 207, 221, 285, 291, 292, 293, 324, 325, 780, 1013, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1354
Catasto Fabbricati	Foglio 15 p.lla 195 sub.1, 199, 1338, 1339, 1356

Come da certificato di destinazione urbanistica allegato, le p.lle di terreno di cui al presente lotto ricadono in zona omogenea:



Particelle	Zona Omogenea
178, 199	"A1-Città storica"
197, 324, 325, 780, 1322, 1323, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1335, 1336, 1354, 195, 1338, 1339, 1356	"B2-Città consolidata da riqualificare o densificare"
1324, 1325	"E2-agricola periurbana" con minima parte in "B2-Città consolidata da riqualificare o densificare"
192, 291, 292	"E2-periurbana"
293	"E2-periurbana" interessata da "Strada di Progetto"
221	"E2-periurbana" interessata da "Strada di Progetto" con minima parte in "Cave"
1013	"E2-periurbana" interessata marginalmente da zona "F2-Verde attrezzato e percorsi pedonali di nuovo impianto"
168, 191	"E3-agricola ordinaria"
285	"F2-Verde attrezzato e percorsi pedonali di nuovo impianto" interessata da strada di progetto
1334	"Strada esistente" in parte e in "B2-Città consolidata da riqualificare o densificare"

Lotto n.4 (Comune di Montecorvino Rovella)

Catasto Terreni **Foglio 13** p.lle 204, 213, 215, 255, 313, 314, 433

Catasto Terreni **Foglio 15** p.lle 166, 167, 186, 187, 188, 189, 190, 223, 290, 378, 379

Come da certificato di destinazione urbanistica allegato, le p.lle di terreno di cui al presente lotto ricadono in zona omogenea:

Particelle Fg.13	Zona Omogenea
204, 2013, 215, 313, 314, 433	"E3-agricola ordinaria"
255	"E3-agricola ordinaria" e in minima parte in "Cave"

Particelle Fg.15	Zona Omogenea
223, 379	"Cave"
167, 186, 188, 290	"E3-agricola ordinaria"
187, 116, 189, 190, 378	"E3-agricola ordinaria" e in minima parte in "Cave"

Lotto n.5 (Comune di Montecorvino Rovella)

Catasto Fabbricati **Foglio 15** p.la 981 sub.19, p.la 1355

Catasto Terreni **Foglio 15** p.la 1353

Come da certificato di destinazione urbanistica allegato, le p.lle di terreno di cui al presente lotto ricadono in zona omogenea:

Particelle	Zona Omogenea
981 (980)	"B1-Città consolidata satura"
1353, 1355	"B2-Città consolidata da riqualificare o densificare"

In base al P.S.A.I., l'area afferente ai **Lotti n.3-4-5** ricade in zona "P1-Pericolosità moderata" e in zona "P2-Pericolosità media, parte in "Area di Cava/Sbancamento" e minima parte in zona "P3-Pericolosità elevata", interessata, nella parte urbanizzata, per la maggior parte da Zona "R2-Rischio medio" e per la parte residuale in Zona "R1-Rischio moderato".

Per un dettaglio circa le prescrizioni di zona, si rimanda agli allegati certificati di destinazione urbanistica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



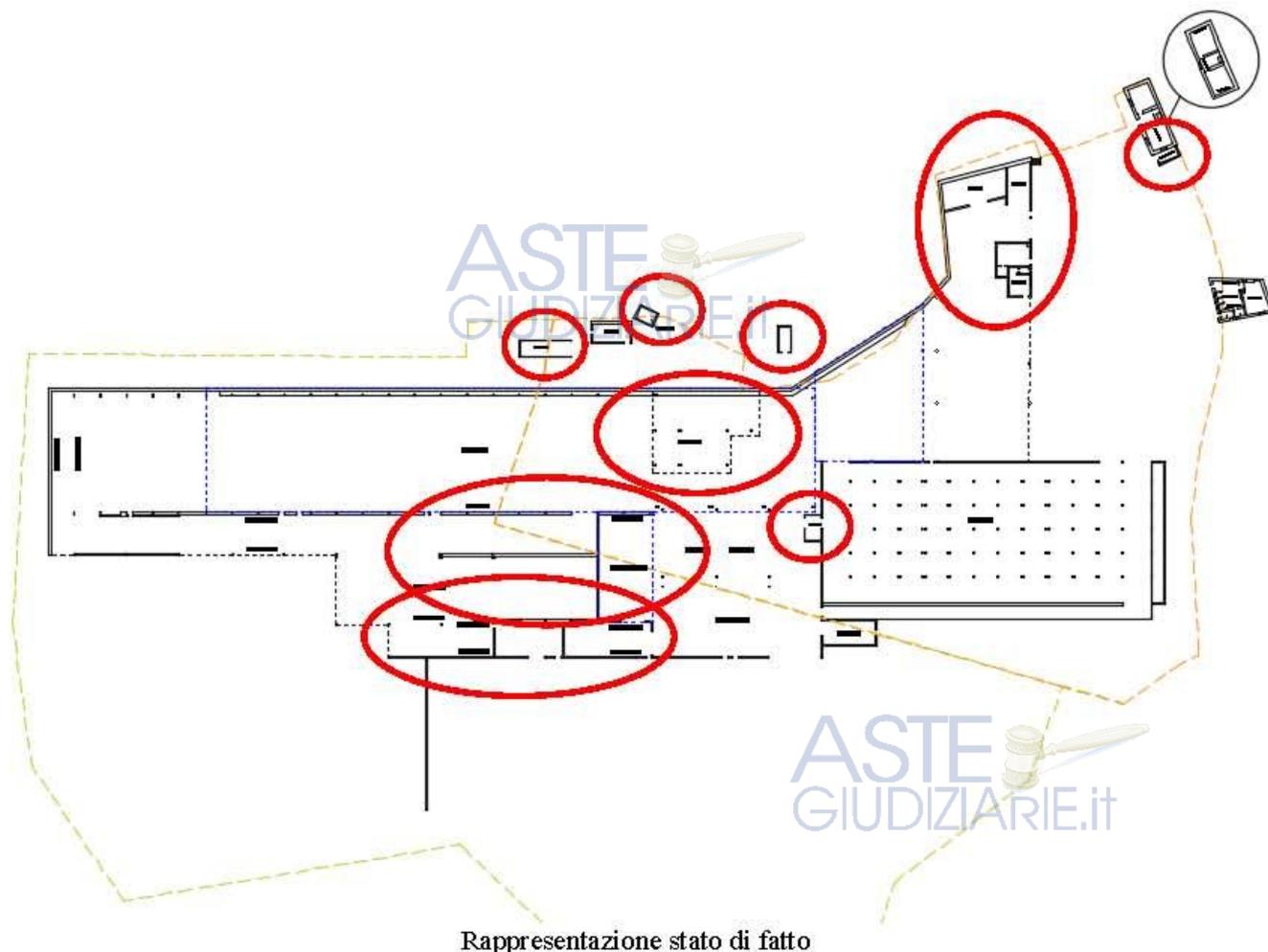
2.11.2 Conformità Urbanistica e Catastale**Lotto n.3 (Comune di Montecorvino Rovella)**

Nel precisare che l'intero complesso risulta sprovvisto di idoneo certificato di agibilità, e che non si rinviene, tra le pratiche visionate, il titolo abilitativo originario, si riportano, a seguire, i titoli edilizi rintracciati presso l'ente:

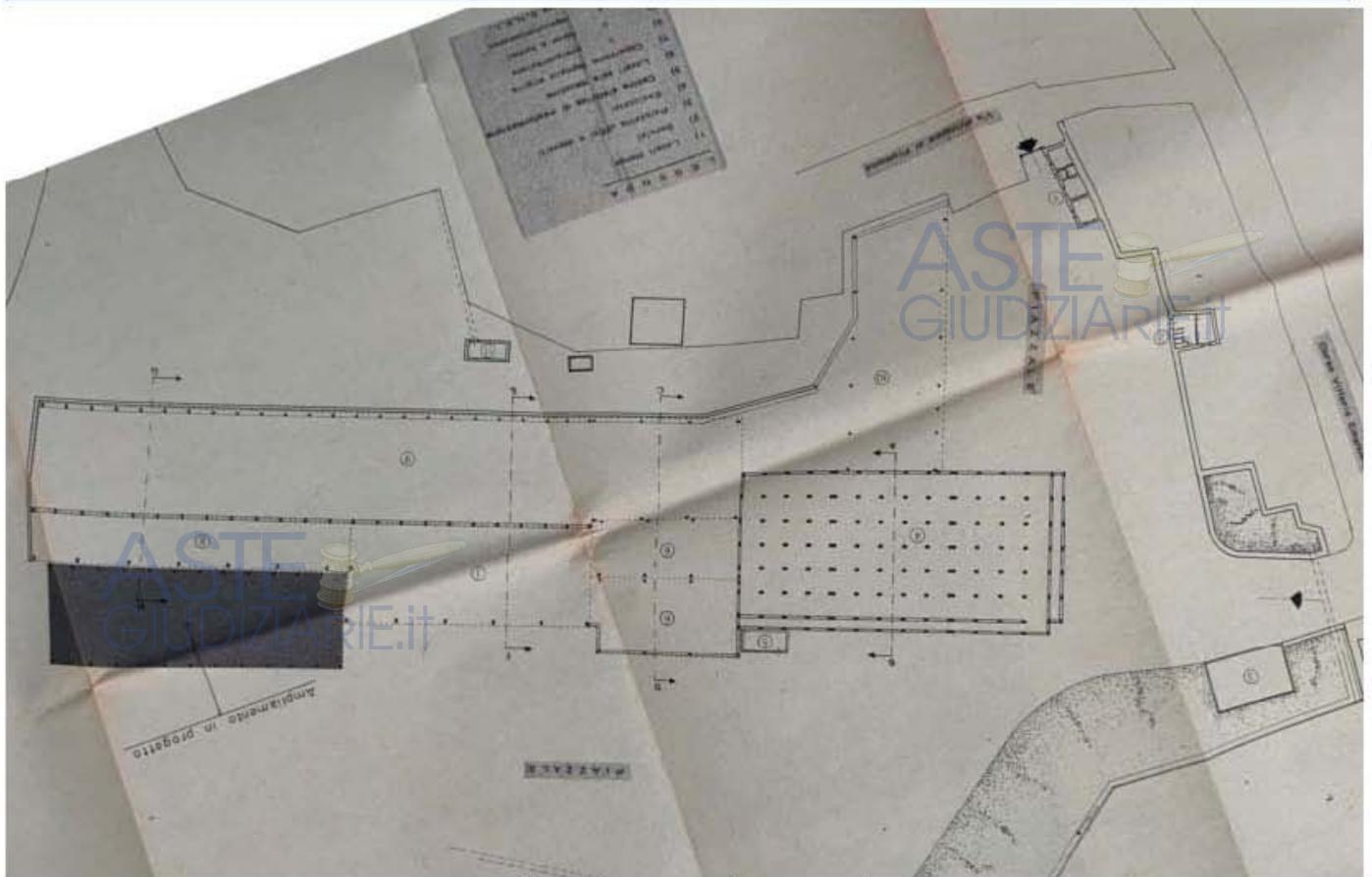
- ≡ C.E. n.228 prot.5420 del 05/11/1979, rilasciata alla ██████████ per lavori di ampliamento e ristrutturazione di un complesso industriale ubicato alla frazione S. Martino via Principe di Piemonte;
- ≡ C.E. n.5 prot.1490 del 19/01/1982, rilasciata alla ██████████ per lavori di variante alla C.E. n.228/79;
- ≡ C.E. n.69 prot.6876 del 10/06/1986, rilasciata alla ██████████ in variante alle C.E. 228/79 e 5/82;
- ≡ C.E. n.37 prot.9891 del 05/06/1992, rilasciata alla ██████████ per ampliamento dello stabilimento industriale;
- ≡ C.E. n.6 prot.5275 del 09/01/1996, rilasciata alla ██████████ per la costruzione edilizia in un ampliamento degli uffici a servizio dell'opificio industriale;
- ≡ P.d.C. n.4 prot.2905 del 13/01/2012, rilasciato alla ██████████ ai sensi dell'art.10 D.P.R. 380/01 e s.m.i., per la realizzazione di un edificio residenziale sul lotto identificato al foglio 15 p.lle 178, 184, 197, 199, 311, 322, 323, 324, 325, 344, 404, 195 (ex 780) e porzione p.lla n.778.

Nel premettere che i lavori di ampliamento autorizzati con la C.E. n.37/92, C.E. n.6/96 e la trasformazione edilizia autorizzata con il P.d.C. n.4/2012 non risultano avere avuto seguito, tanto che, con riferimento all'ultimo titolo edilizio, lo stesso risulta revocato, da un raffronto tra i grafici di progetto autorizzati e lo stato dei luoghi come rilevato dallo scrivente esperto, si constata la presenza delle seguenti difformità:

- differente distribuzione degli spazi interni;
- ampliamento del capannone sul versante Sud;
- presenza di manufatti non autorizzati.



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Stralcio elaborato grafico C.E. 37/92

Per quanto attiene alla sanabilità delle difformità riscontrate, occorre precisare che, mentre da un lato, la differente distribuzione degli spazi interni potrebbe essere oggetto di regolarizzazione a mezzo CILA in sanatoria (ex art.37 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.), con un costo quantificabile in circa euro 5.000,00 [comprensivo degli oneri necessari al conseguimento dell'allineamento della scheda planimetrica catastale, da eseguire a mezzo procedura DOCFA], dall'altro, gli abusi consistenti nell'ampliamento di superficie e di volume, per i quali questo consulente è del parere che non ricorrano i presupposti per la regolarizzazione, potrebbero risultare ostativi al conseguimento della piena commerciabilità del cespite. Occorre evidenziare, infatti, che l'ampliamento della struttura sul versante Sud ricade in zona agricola E2-periurbana, mentre i manufatti presenti sul versante Nord ricadono in zona B2-città consolidata da riqualificare o densificare, ove il potenziale edificatorio è da ritenersi saturato.

Laddove, infatti, tali difformità, di maggior rilievo, dovessero risultare non regolarizzabili, la praticabilità di una sanatoria relativa alla diversa distribuzione interna potrebbe essere eseguita solo previo ripristino dello *status quo ante*, in conformità ai grafici di progetto assenti.

Si rileva, dunque, la non conformità catastale del cespite staggito.

Lotto n.4 (Comune di Montecorvino Rovella)

Sul fondo consistente il lotto in parola, si rileva la presenza di manufatti e baraccamenti realizzati in assenza di idoneo titolo edilizio, già rappresentati al paragrafo 2.2.3.

Per quanto attiene alla sanabilità delle difformità riscontrate, questo consulente è del parere che non ricorrano i presupposti per la regolarizzazione, atteso che gli abusi ricadono in area di cava. Al contempo, attesa la precarietà delle strutture realizzate ed il relativo stato di degrado, si ritiene di prevederne la rimozione.

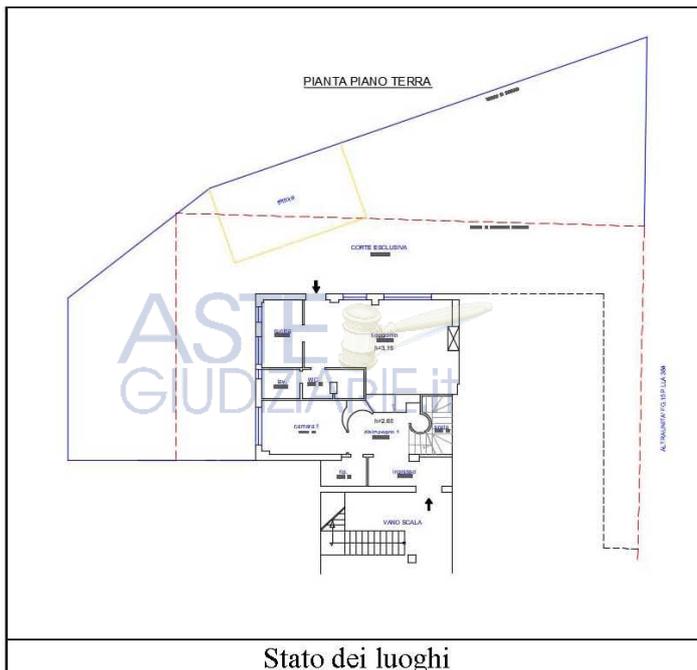
Lotto n.5 (Comune di Montecorvino Rovella)

Nel precisare che per il fabbricato cui il cespite staggito afferisce non si rinviene il titolo abilitativo originario, né il certificato di abitabilità/agibilità, dall'analisi della documentazione rintracciata presso gli uffici comunali, può desumersi che lo stesso risulta ricostruito, ai sensi della L.219/81, in virtù di C.E. n.62 del 10/12/1986 e successiva variante del 18/05/1988. Entrambe le citate autorizzazioni non risultano rinvenibili nei fascicoli esaminati.

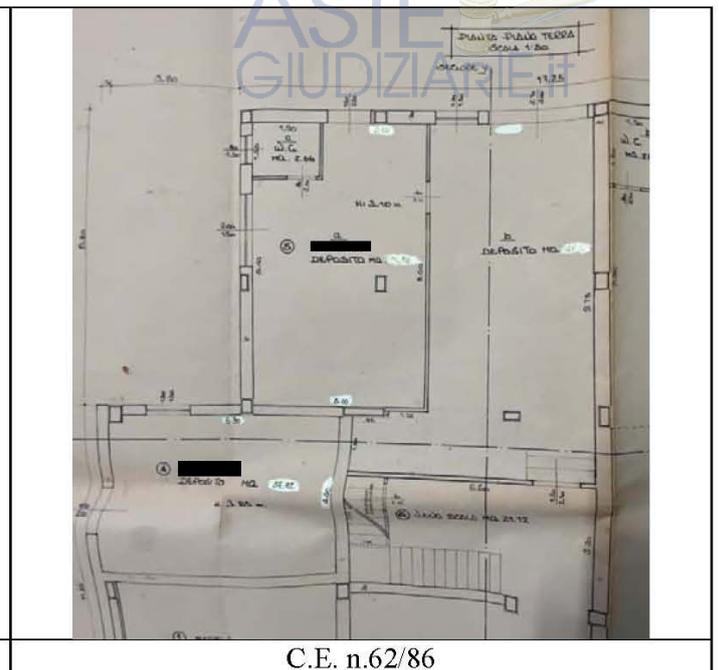
Da un raffronto tra lo stato dei luoghi come rilevato dallo scrivente esperto e l'elaborato grafico di cui alla richiamata variante n.62 del 10/12/1986, si riscontrano le seguenti difformità:

al pianterreno

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- modifica di prospetto;
- cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione;
- presenza di una scala di collegamento con il sovrastante impalcato;
- presenza di una tettoia sull'area esterna.



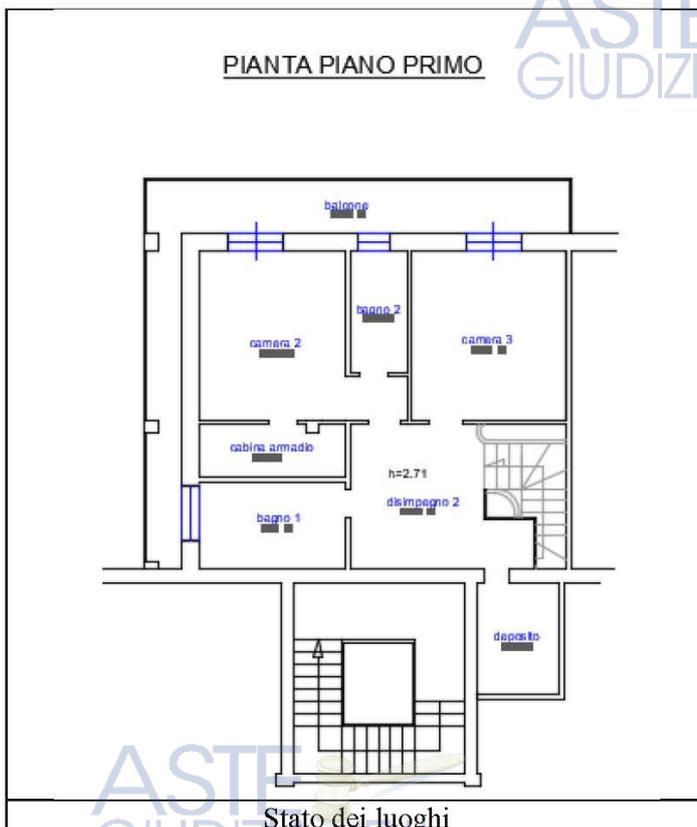
Stato dei luoghi



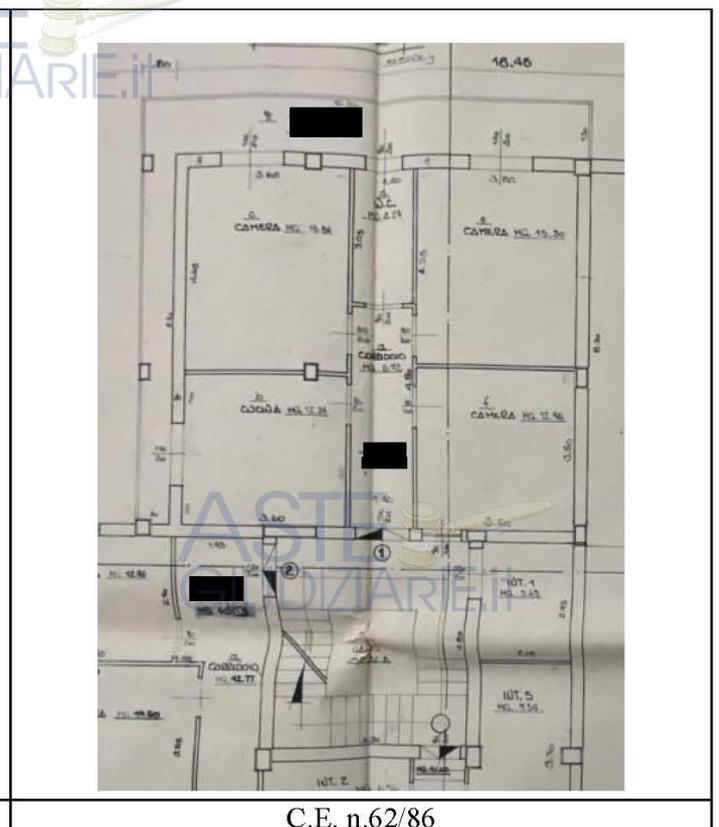
C.E. n.62/86

al primo piano

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- modifica di prospetto;
- presenza di una scala di collegamento con il sottostante impalcato.



Stato dei luoghi

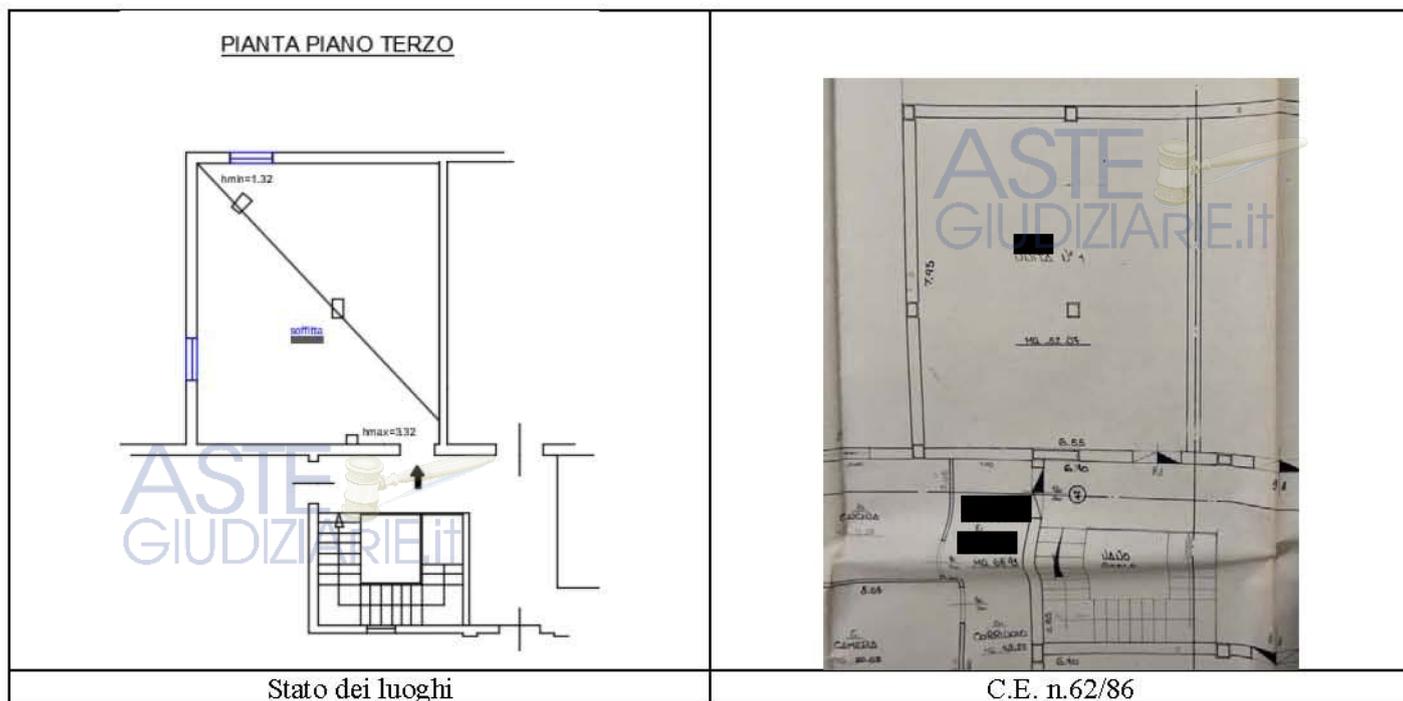


C.E. n.62/86



al terzo piano

- modifica di prospetto.



Per quanto attiene alla sanabilità delle difformità riscontrate, questo consulente è del parere che non ricorrano i presupposti per la regolarizzazione, atteso che il fabbricato ospitante il bene staggito ricade in area B1-consolidata saturata e l'ampliamento di superficie residenziale connesso al cambio di destinazione d'uso rilevato al pianterreno, risulta ostativo alla sanabilità degli ulteriori abusi di minor rilievo. Occorre evidenziare, inoltre, la difformità di natura edilizia, insita nella presenza della scala di collegamento tra i due impalcati, realizzata in assenza di deposito al Genio Civile e collaudo strutturale.

Si rileva, dunque, la non conformità catastale del cespite staggito.

Si precisa che le incongruenze edilizie, urbanistiche e catastali riscontrate, contribuiranno alla formulazione del più probabile valore di mercato dei beni, mediante applicazione di un opportuno coefficiente di riverbero.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2.12 Determinazione del valore del bene - (Quesito n.14)

determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.

La procedura estimativa si basa sulla determinazione del Valore Attuale del bene, ottenuto moltiplicando il Valore di Mercato per la Superficie Convenzionale dell'immobile, corretto degli opportuni coefficienti riduttivi e/o amplificativi che tengono in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, al fine di una più calibrata determinazione del relativo valore.

Si procede, pertanto, mediante l'analisi dell'integrazione degli elementi che concorrono alla formazione del suo valore complessivo (stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con una strada statale e/o provinciale, raggiungibilità tramite autostrada), sì da far scaturire il giusto valore di mercato dei beni, in relazione al contesto ambientale.

Onde procedere alla determinazione del quantum relativamente alla stima del bene, lo scrivente ha consultato o reperito informazioni tramite contatto diretto con operatori di mercato specializzati, professionisti operanti sul territorio, Borsini Immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riviste ed atti specialistici.

Per l'applicazione del criterio innanzi esposto, si ritiene di poter fornire la seguente specifica.

Lotto	Metodologia
1	STIMA DIRETTA
2	STIMA DIRETTA
3	COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO
4	STIMA DIRETTA
5	STIMA DIRETTA

La valutazione è eseguita con il metodo diretto, attingendo i valori di mercato unitari da quotazioni e borsini disponibili.

Per quanto attiene alla valutazione dei beni di cui al **Lotto n.3** (Opificio industriale ricadente, per quota parte, in area residenziale), si procede con la determinazione del **COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO**. Attesa la specifica connotazione strutturale ed architettonica dell'opera che ci riguarda, contrastante con la generica tipologia di zona [nell'area d'interesse, vi è assoluta penuria di stabilimenti e/o strutture industriali, di siffatte dimensioni], ed attesa, inoltre, la mancanza di comparabili idonei all'applicazione del metodo comparativo, si è del parere che, ai fini della presente stima, la determinazione dei parametri di mercato unitari vada posta in relazione al costo di riproduzione, ovvero all'estensione ed al grado di vetustà/manutenzione del compendio.

~oOo~

Per quanto attiene ai terreni di cui ai **lotti costituiti**, in considerazione della destinazione di zona, dell'ubicazione e con riferimento alle caratteristiche intrinseche degli stessi, in termini di accessibilità, di fruibilità, si ritiene di poter applicare i seguenti valori di mercato unitari.

Lotto	VMU
1	€/mq 2,00
2	€/mq 1,00
4	€/mq 3,00 (area agricola) €/mq 1,00 (area di cava)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto n.1 (Comune di Montecorvino Pugliano)

Con riferimento alla superficie complessiva esposta al precedente § 2.2.3, determinata sulla base delle consistenze catastali, si perviene alla seguente stima.

S.C.1	:	mq	52.924
V _{MU1}	:	euro/mq	2,00
V _{M1}	:	euro	105.848,00

Al valore innanzi calcolato V_{M1}, vanno apportate le seguenti decurtazioni:

- A. - 10% per mancanza di garanzia per vizi del bene venduto
 B. - 3.466,00 € per cancellazione formalità pregiudizievoli

Pertanto, il valore ultimo del lotto 1, da porre a base d'asta, è pari a:

$$\text{Val}_{L1} = (V_{M1} \times 0,90) - \text{€} 3.466,00 = \text{€} 91.797,20$$

arrotondato a **€ 92.000,00**
(diconsi euro novantaduemila/00).

Lotto n.2 (Comune di Montecorvino Pugliano)

Con riferimento alla superficie complessiva esposta al precedente § 2.2.3, determinata sulla base delle consistenze catastali, si perviene alla seguente stima.

S.C.2	:	mq	12.890
V _{MU2}	:	euro/mq	1,00
V _{M2}	:	euro	12.890,00

Al valore innanzi calcolato V_{M2}, vanno apportate le seguenti decurtazioni:

- A. - 10% per mancanza di garanzia per vizi del bene venduto
 B. - 3.466,00 € per cancellazione formalità pregiudizievoli

Pertanto, il valore ultimo del lotto 2, da porre a base d'asta, è pari a:

$$\text{Val}_{L2} = (V_{M2} \times 0,90) - \text{€} 3.466,00 = \text{€} 8.135,00$$

arrotondato a **€ 8.000,00**
(diconsi euro ottomila/00).

Lotto n.3 (Comune di Montecorvino Rovella)

La stima analitica, basata sul **costo di riproduzione**, parte dal presupposto di considerare l'edificato esistente come un bene di produzione, il cui valore è strettamente legato allo stato di commerciabilità e di vetustà dello stesso.

La vasta estensione della struttura e la caratteristica tipologica, strutturale ed architettonica della stessa, inducono a ritenere congruo un valore unitario pari ad €/mq 450,00, per la parte edificata, ed €/mq 5,00, per l'area esterna, ricadente, per la maggior consistenza, in zona agricola periurbana, secondo la seguente specifica:

PARTE EDIFICATA

Suolo	€/mq	80,00
Opere in fondazione	€/mq	150,00
Opere in elevazione	€/mq	150,00
Chiusure perimetrali	€/mq	70,00

Il valore unitario proposto ben si approssima ai parametri intercettabili dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI al 1° semestre anno 2022), nel seguito riportati.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: MONTECORVINO ROVELLA

Fascia/zona: Periferica/SAN MARTINO - PONTE MILEO - ANNUNZIATA

Codice zona: D2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Ottimo	335	420	L	2	2,7	L

Quotazioni OMI

In considerazione dello stato di degrado e di abbandono in cui versa l'immobile, il valore di riproduzione va deprezzato nella misura del 70% ($VM_{31} = € 135,00$), atteso che la struttura, oltremodo vetusta, versa in pessime condizioni ed appare devastata sotto il profilo impiantistico.

Con riferimento alla specifica delle superfici esposta al precedente § 2.2.3, si perviene alla seguente stima.

Sup. coperta opificio	:	10.292 mq
VM_{31} (parte edificata)	:	135,00 €/mq
Area esterna	:	57.112 mq
VM_{32} (area esterna)	:	5,00 €/mq
VM_3	:	1.674.980,00 €

Al valore innanzi calcolato V_{M3} , vanno apportate le seguenti decurtazioni:

- A. - 10% per mancanza di garanzia per vizi del bene venduto
- B. - 3.466,00 € per cancellazione formalità pregiudizievoli
- C. - 300.000,00 € per sostituzione coperture in eternit e bonifica sito
- D. - 5% per la non conformità urbanistica/edilizia e catastale

Pertanto, il valore ultimo del lotto 3, da porre a base d'asta, è pari a:

$$Val_{L3} = (V_{M3} \times 0,85) - € 3.466,00 - € 300.000,00 = € 1.120.267,00$$

arrotondato a € **1.120.000,00**
(diconsi euro unmilionecentoventimila/00).

Lotto n.4 (Comune di Montecorvino Rovella)

Con riferimento alla specifica delle superfici esposta al precedente § 2.2.3, determinata sulla base delle consistenze catastali e dell'elaborazione grafica eseguita sulla cartografia di zonizzazione del Piano Urbanistico Comunale, si perviene alla seguente stima.

S.C.4	:	mq	57.758 (estensione complessiva del Lotto)
S.C.4 ₁	:	mq	17.458 (area agricola)

V_{MU41}	:	euro/mq	3,00
V_{M41}	:	euro	52.374,00
S.C.4 ₂	:	mq	40.300 (area di cava)
V_{MU42}	:	euro/mq	1,00
V_{M42}	:	euro	40.300,00
V_{M4}	:	euro	92.674,00

Al valore innanzi calcolato V_{M4} , vanno apportate le seguenti decurtazioni:

- A. - 10% per mancanza di garanzia per vizi del bene venduto
- B. - 3.466,00 € per cancellazione formalità pregiudizievoli
- C. - 20% per presenza di manufatti abusivi da rimuovere

Pertanto, il valore ultimo del lotto 4, da porre a base d'asta, è pari a:

$$\text{Val}_{L4} = (V_{M4} \times 0,70) - \text{€} 3.466,00 = \text{€} 61.405,80$$

arrotondato a € 61.500,00
(diconsi euro sessantunomilacinquecento/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Lotto n.5 (Comune di Montecorvino Rovella)

Fonti di riferimento

*****OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - AGENZIA DELLE ENTRATE
RISULTATO INTERROGAZIONE ANNO 2021 - SEMESTRE 2**

Valori OMI 2022/1

Comune
Zona OMI D2/Periferica/SAN MARTINO - PONTE MILEO - ANNUNZIATA

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	520	750
Abitazioni di tipo economico	Normale	520	740
Box	Normale	360	450
Capannoni tipici	Ottimo	335	420
Negozi	Normale	520	750
Ville e villini	Normale	720	940

Valori OMI 2022/1

Comune
Zona OMI D2/Periferica/SAN MARTINO - PONTE MILEO - ANNUNZIATA

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1,4	1,9
Abitazioni di tipo economico	Normale	1,3	1,9
Box	Normale	1,2	1,6
Capannoni tipici	Ottimo	2,0	2,7
Negozi	Normale	2,6	3,6
Ville e villini	Normale	2,0	2,7

*****BORSINO IMMOBILIARE**

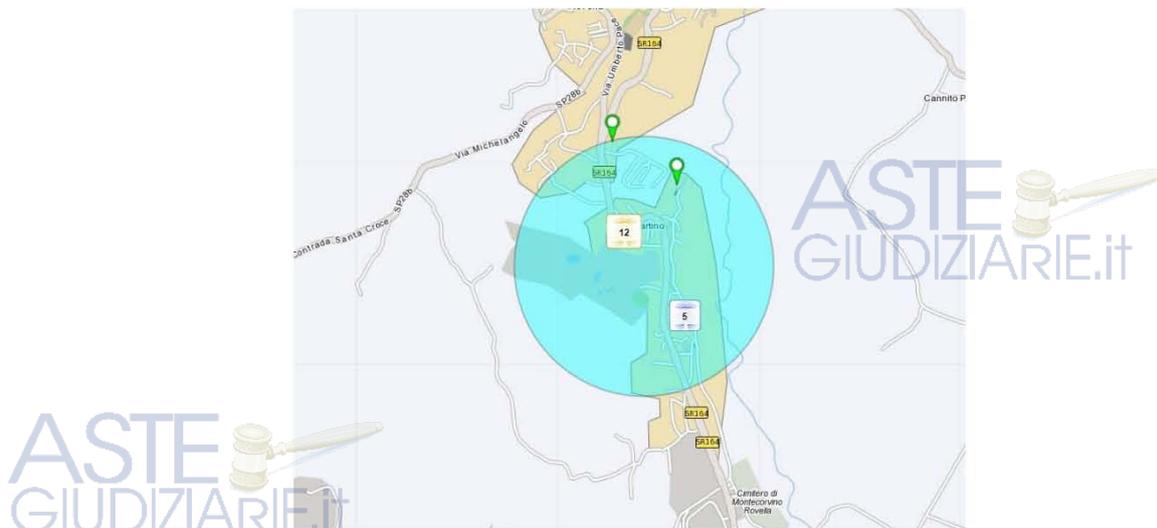
Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo Euro 490	Valore medio Euro 591	Valore massimo Euro 692
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo Euro 1,15	Valore medio Euro 1,49	Valore massimo Euro 1,82
-----------------------------------	----------------------------------	------------------------------------

***** VALORI DICHIARATI AGENZIA DELLE ENTRATE**



MAPPA INDICATIVA COMPRAVENDITE ESEGUITE



Residenziale - Febbraio 2022

Numero immobili: 2
Corrispettivo dichiarato: **108.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **MONTECORVINO ROVELLA**
Zona OMI: **D2**
Immobile: **PER C06 13 m²**
Quota trasferita **100%**

Comune di **MONTECORVINO ROVELLA**
Zona OMI: **D2**
Immobile: **RES A02 102 m²**
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Marzo 2022

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **22.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **MONTECORVINO ROVELLA**
Zona OMI: **D2**
Immobile: **RES A04 81 m²**
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Settembre 2022

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **30.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **MONTECORVINO ROVELLA**
Zona OMI: **D2**
Immobile: **RES A06 59 m²**
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Marzo 2022

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **115.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **MONTECORVINO ROVELLA**
Zona OMI: **D2**
Immobile: **RES A03 129 m²**
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Giugno 2022

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **34.448 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **MONTECORVINO ROVELLA**
Zona OMI: **D2**
Immobile: **RES A06 193 m²**
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Agosto 2022

Numero immobili: 2
Corrispettivo dichiarato: **150.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **MONTECORVINO ROVELLA**
Zona OMI: **D2**
Immobile: **PER C06 17 m²**
Quota trasferita **100%**

Comune di **MONTECORVINO ROVELLA**
Zona OMI: **D2**
Immobile: **RES A02 122 m²**
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Marzo 2022

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **22.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **MONTECORVINO ROVELLA**
Zona OMI: **D2**
Immobile: **RES A04 81 m²**
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Luglio 2022

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **25.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **MONTECORVINO ROVELLA**
Zona OMI: **D2**
Immobile: **RES A04 145 m²**
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Agosto 2022

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **35.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **MONTECORVINO ROVELLA**
Zona OMI: **D2**
Immobile: **RES A04 73 m²**
Quota trasferita **100%**

DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO DA ANILISI DATI DICHIARATI AGDE

Periodo	mq	mq	euro	euro/mq
feb-22	102+13*0,25	105,25	108.000,00	1.026,13
mar-22	129	129	115.000,00	891,47
mar-22	81	81	22.000,00	271,60
giu-22	193	193	34.448,00	178,49
ago-22	145	145	25.000,00	172,41
ago-22	73	73	35.000,00	479,45
ago-22	122+17*0,25	126,25	150.000,00	1.188,12
set-22	59	59	30.000,00	508,47

ASTE
GIUDIZIARIE.it



$$V.U.AGDE = \text{€/mq } 590,00 \text{ in c.t.}$$

Per quanto attiene al cespite costituente il lotto in parola, in considerazione dell'ubicazione e con riferimento alle caratteristiche intrinseche dello stesso, in termini di consistenza, di stato di conservazione, di vetustà, di accessibilità, si è del parere che, ai fini della presente stima, la determinazione del parametro di mercato unitario vada posta in relazione ai valori medi tra quelli su esposti.

Fonte	Vendita	Fitto	Tasso di sconto
OMI	€ 635,00	€/mq/mese 1,65	3,13%
Borsino	€ 591,00	€/mq/mese 1,49	3,02%
Ag. Entrate	€ 590,00	-	-

media € 600,00 in c.t. €/mq/mese 1,60 in c.t. 3,07% in c.t.

Il Valore di Mercato Unitario V_{MU} è individuato in **euro/mq 600,00**.

Si adotta, altresì, il metodo indiretto analitico, ossia, si attinge al canone lordo annuo, determinato allo specifico paragrafo, e si deriva il valore di mercato mediante la nota formula di attualizzazione dei redditi perpetui:

$$[V_M] = [L_M] / [r]$$

dove $[L_M]$ = Canone di Mercato ed $[r]$ = saggio di capitalizzazione lordo, che, dalle quotazioni intercettate, si ritiene di poter assumere pari al 3,07%.

Con riferimento alla superficie commerciale esposta in precedenza, si ottengono i seguenti valori di stima, con V_{MS} (valore di mercato).

Superficie commerciale	:	212,00 mq
Valore mercato unitario	:	€/mq 600,00
Valore MCA	:	€ 127.200,00
Canone locazione annuo	:	€/anno 4.000,00 in c.t. (canone lordo)
Tasso di capitalizzazione	:	3,07 %
Valore capitalizzato	:	€ 130.293,20
Valore mediato	:	€ 128.800,00 in c.t.

Al valore innanzi calcolato V_M , vanno apportate le seguenti decurtazioni:

- A. - 3.466,00 € per cancellazione formalità pregiudizievoli
- B. - 2.000,00 € per eventuale liberazione dell'immobile
- C. - 10 % per mancanza di garanzia per vizi del bene venduto
- D. - 30 % per non conformità urbanistica/edilizia/catastale

Pertanto, il valore ultimo del lotto, da porre a base d'asta, è pari a:

$$\text{Val}_{LS} = (V_{MS} \times 0,60) - \text{€ } 5.466,00 = \text{€ } 71.814,00$$

arrotondato a € 72.000,00
(diconsi euro settantaduemila/00).



2.13 Stima accessoria - (Quesito n.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, nonché il loro presumibile valore di mercato

Richiamando quanto già precisato al precedente § 2.2, in relazione alla presenza di beni mobili e di materiali di risulta, i costi legati alle presumibili spese occorrenti alla rimozione, al trasporto ed alla dismissione degli stessi sono già computati nel valore di stima da porre a base d'asta.

Al contempo, con riferimento al complesso industriale di cui al **Lotto n.3**, si ritiene di poter quantificare in circa euro 300.000,00, il costo per lo smaltimento ed il rifacimento delle coperture in fibrocemento, estese per circa 3.500 mq, nonché per la bonifica dell'intera area.

LOTTO 3 : In sede di accesso, si è rinvenuta la presenza di rifiuti speciali e masserizie.
Presumibili costi per lo smaltimento: euro 300.000,00

LOTTO 4 : In sede di accesso, si è rinvenuta la presenza di strutture precarie e rifiuti.
Presumibili costi per lo smaltimento: euro 30.000,00

LOTTO 5 : In sede di accesso, si è rinvenuta la presenza di una arredi propri di una civile abitazione, di proprietà dell'occupante.
Presumibili costi per la liberazione/smaltimento: euro 2.000,00

2.14 Sintesi - (Quesito n.16)

corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “.pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato, l'altra diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato

Cfr. allegati nn.5 (Planimetrie stato di fatto) - 6 (Report fotografico e Planimetrie con ottici) - 7 (Versione per la privacy) - successivo paragrafo n.3.

2.15 Report fotografico - (Quesito n.17)

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

Cfr. allegato n.6 (Report fotografico e Planimetrie con ottici)



3. RIEPILOGO**Lotto 1**

Descrizione	Piena proprietà di fondo agricolo dell'estensione complessiva di circa mq 52.924, ubicato nel Comune di Montecorvino Pugliano, a ridosso dell'impluvio del Torrente Cesinella, in sviluppo su n.2 fogli di mappa catastale. Il fondo risulta accessibile dalla strada vicinale di Torello, posta sul promontorio che costeggia, sul versante Est, un'ampia area di cava. La conformazione morfologica dell'area è irregolare, per lo più scoscesa ed acclive verso il menzionato corso d'acqua. Il suolo risulta non sfruttato ed in stato di abbandono, privo di recinzione e delimitazione lungo i confini.
Dati Catastali	Catasto Terreni <i>Foglio 2 p.lle 255, 281, 409, 411</i> Catasto Terreni <i>Foglio 8 p.lle 34, 35</i>
Proprietà	I beni staggiti risultano di proprietà della società debitrice, ad essa pervenute in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Gustavo Trotta, rep.93156 del 30/01/2008, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 22/02/2008 ai nn.5679 R.P. e 8134 R.G.
Confini	Nord : p.lla 412, Strada vicinale Torello Est : Strada vicinale Torello Sud : p.lla 172, p.lla 173 Ovest : Torrente Cesinella, p.lla 254, p.lla 304
Stato di possesso	Nella disponibilità della società debitrice. Il fondo risulta incolto.
Regime patrimoniale	Trattasi di società a responsabilità limitata.
Condominio	Non applicabile
formalità, vincoli o oneri, a carico dell'acquirente	I cespiti non ricadono in area sottoposta a vincoli connessi con il carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili.
formalità, vincoli o oneri, non opponibili all'acquirente	ISCRIZIONE del 18/02/2020 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 634 Registro Generale 6091- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 865 del 24/04/2013. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 70.000,00, di cui € 40.000,00 per sorta capitale. ISCRIZIONE del 18/02/2020 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 635 Registro Generale 6091- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 865/1 del 24/04/2013. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 225.000,00, di cui € 165.000,00 per sorta capitale. ISCRIZIONE del 18/02/2020 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 636 Registro Generale 6091- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 865/2 del 24/04/2013. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 225.000,00, di cui € 165.000,00 per sorta capitale. TRASCRIZIONE del 12/01/2021 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 759 Registro Generale 909 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 6361 del 27/11/2020. La formalità veniva trascritta per la somma pari a € 370.786,24 oltre interessi maturati e maturandi. <u>La formalità grava su tutti i beni pignorati. Al contempo non risulta aver generato una procedura esecutiva</u> TRASCRIZIONE del 16/03/2022 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 8801 Registro Generale 10987 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1058 del 10/02/2022. La formalità veniva trascritta per la somma pari a € 381.641,21 oltre interessi maturati e maturandi.
Destinazione urbanistica	Le p.lle di terreno di cui al presente lotto ricadono in zona omogenea "E1-Agricola Semplice". L'unità censita al Fg.2 p.lla 255 - Ricade in parte nella rete ecologica "Aree a potenziale ed elevata biodiversità" - Ricade in parte nella rete ecologica "Corridoio ecologici" - È sottoposta a "Vincolo Idrogeologico" ai sensi della L.n.3267 del 1923 - In base al P.S.A.I. ricade in "Area a Pericolosità Elevata P3" L'unità censita al Fg.2 p.lla 281 - Ricade in parte nella rete ecologica "Aree a potenziale ed elevata biodiversità" - È sottoposta a "Vincolo Idrogeologico" ai sensi della L.n.3267 del 1923 - In base al P.S.A.I. ricade in parte in "Area a Pericolosità Moderata P1", in piccola parte in "Area a Pericolosità Media P2" e in parte in "Area a Pericolosità Elevata P3" L'unità censita al Fg.2 p.lla 409 - Ricade in parte nella rete ecologica "Aree a potenziale ed elevata biodiversità" - È sottoposta a "Vincolo Idrogeologico" ai sensi della L.n.3267 del 1923 - In base al P.S.A.I. ricade in parte in "Area a Pericolosità Moderata P1", in piccola parte in "Area a Pericolosità Media P2" e in parte in "Area a Pericolosità Elevata P3" L'unità censita al Fg.2 p.lla 411 - Ricade in parte nella rete ecologica "Aree a potenziale ed elevata biodiversità" - È sottoposta a "Vincolo Idrogeologico" ai sensi della L.n.3267 del 1923 - In base al P.S.A.I. ricade in parte in "Area a Pericolosità Moderata P1", e in parte in "Area a Pericolosità Elevata P3" L'unità censita al Fg.8 p.lla 34 - Ricade in parte nella rete ecologica "Aree a potenziale ed elevata biodiversità" - Ricade in parte nella rete ecologica "Corridoio ecologici" - È sottoposta a "Vincolo Idrogeologico" ai sensi della L.n.3267 del 1923 - In base al P.S.A.I. ricade in parte in "Area a Pericolosità Moderata P1", in piccola parte in "Area a Pericolosità Media P2" e in parte in "Area a Pericolosità Elevata P3"

	<p>L'unità censita al FgS p.lla 35</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ricade in parte nella rete ecologica "Aree a potenziale ed elevata biodiversità" - È sottoposta a "Vincolo Idrogeologico" ai sensi della L.n.3267 del 1923 - In base al P.S.A.I. ricade in parte in "Area a Pericolosità Moderata P1", in parte in "Area a Rischio Moderato R1", in parte in "Area a Pericolosità Media P2", in parte "Area a Pericolosità Elevata P3" e in parte in "Area a Rischio Elevato R3".
Conformità catastale	Non applicabile.
Dichiarazione di Agibilità	Non applicabile.
Stima accessoria	Non applicabile.
Canone di locazione	Non applicabile.
Base d'asta	€ 92.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Lotto 2

Descrizione	Piena proprietà di porzione di area di cava dismessa, dell'estensione complessiva di circa mq 12.890, ubicata nel Comune di Montecorvino Pugliano. Il fondo risulta accessibile dalla strada interpodereale che lambisce il Torrente Cerriola, ad Est rispetto alla via Orazio Flacco. La conformazione morfologica dell'area è irregolare, per lo più scoscesa ed acclive verso il menzionato corso d'acqua. Il suolo risulta non sfruttato ed in stato di abbandono, privo di recinzione e delimitazione lungo i confini.
Dati Catastali	Catasto Terreni Foglio 8 p.lle 144, 146, 176
Proprietà	I beni staggiti risultano di proprietà della società debitrice, ad essa pervenute in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Gustavo Trotta, rep.93156 del 30/01/2008, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 22/02/2008 ai nn.5679 R.P. e 8134 R.G.
Confini	Nord : p.lla 46, p.lla 66, p.lla 67, p.lla 87 Est : p.lla 66, p.lla 67, p.lla 51, p.lla 80 Sud : p.lla 145, p.lla 80, Strada vicinale Torello Ovest : Strada vicinale Torello, p.lla 87
Stato di possesso	Nella disponibilità della società debitrice. Il fondo risulta incolto.
Regime patrimoniale	Trattasi di società a responsabilità limitata.
Condominio	Non applicabile
formalità, vincoli o oneri, a carico dell'acquirente	I cespiti non ricadono in area sottoposta a vincoli connessi con il carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili.
formalità, vincoli o oneri, non opponibili all'acquirente	ISCRIZIONE del 18/02/2020 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 634 Registro Generale 6091- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 865 del 24/04/2013. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 70.000,00, di cui € 40.000,00 per sorta capitale. ISCRIZIONE del 18/02/2020 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 635 Registro Generale 6091- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 865/1 del 24/04/2013. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 225.000,00, di cui € 165.000,00 per sorta capitale. ISCRIZIONE del 18/02/2020 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 636 Registro Generale 6091- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 865/2 del 24/04/2013. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 225.000,00, di cui € 165.000,00 per sorta capitale. TRASCRIZIONE del 12/01/2021 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 759 Registro Generale 909 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 6361 del 27/11/2020. La formalità veniva trascritta per la somma pari a € 370.786,24 oltre interessi maturati e maturandi. <u>La formalità grava su tutti i beni pignorati. Al contempo non risulta aver generato una procedura esecutiva</u> TRASCRIZIONE del 16/03/2022 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 8801 Registro Generale 10987 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1058 del 10/02/2022. La formalità veniva trascritta per la somma pari a € 381.641,21 oltre interessi maturati e maturandi.
Destinazione urbanistica	Le p.lle di terreno di cui al presente lotto ricadono in zona omogenea "I", soggetta a riqualificazione paesistica ed ambientale. L'unità censita al FgS p.lla 144 - È sottoposta a "Vincolo Idrogeologico" ai sensi della L.n.3267 del 1923 - In base al P.S.A.I. ricade in parte in "Area a Pericolosità Media P2", in parte "Area a Pericolosità Elevata P3" e in parte in zona "Cava_Sbancamento". L'unità censita al FgS p.lla 146 - È sottoposta a "Vincolo Idrogeologico" ai sensi della L.n.3267 del 1923 - In base al P.S.A.I. ricade in parte in "Area a Pericolosità Elevata P3" e in parte in zona "Cava_Sbancamento". L'unità censita al FgS p.lla 176 - È sottoposta a "Vincolo Idrogeologico" ai sensi della L.n.3267 del 1923 - In base al P.S.A.I. ricade in parte in "Area a Pericolosità Media P2", in parte "Area a Pericolosità Elevata P3" e in parte in zona "Cava_Sbancamento".
Conformità catastale	Non applicabile.
Dichiarazione di Agibilità	Non applicabile.
Stima accessoria	Non applicabile.
Canone di locazione	Non applicabile.
Base d'asta	€ 8.000,00



Lotto 3

Descrizione	<p>Piena proprietà di ampia consistenza, in dismissione, destinata al settore industriale/produttivo, ubicata nel Comune di Montecorvino Rovella, alla frazione San Martino, con accesso dalla strada provinciale SP 164.</p> <p>Il lotto, cui risultano annessi alcuni manufatti esterni (palazzina uffici, servizi e cabina elettrica), sorge su un'area complessiva di circa 6,72 ettari, in sviluppo su unico foglio di mappa catastale (Fg.15), a differente destinazione, agricola per circa 54.881 mq e residenziale per circa 12.331 mq. Con riferimento all'estratto di mappa catastale, l'impianto industriale insiste su una superficie di circa 30.000 mq, identificata con i mappali n. 178, 195, 197, 199, 324, 325, 780, 1322, 1323, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1338, 1354, 1356.</p> <p>Il complesso industriale, in origine destinato alla produzione di laterizi, la cui edificazione, risalente nel tempo, è stata oggetto di ampliamenti da collocare tra gli anni '80-'90, è accessibile dalla strada provinciale SP 164, dal versante Est, nonché da via Principe Piemonte, sul versante Nord.</p> <p>Dal punto di vista strutturale, il cespite risulta caratterizzato da impianti di differente tipologia, prevalentemente in acciaio, e, per una minor consistenza in c.a., disposti su un unico impalcato, al pianterreno. All'interno della struttura, si rinviene la presenza di un unico ammezzato, con solaio in laterocemento sorretto da pilastri in c.a., privo di scala di collegamento.</p> <p>Nel suo complesso, l'opificio si articola su una superficie coperta di circa 10.100 mq, prevalentemente pavimentata in cemento, mentre l'area esterna pertinenziale, anch'essa pavimentata in cemento, si estende per circa 19.922 mq, calcolata sottraendo alla consistenza catastale, riferibile ai mappali su menzionati, l'ingombro del cassone del fabbricato.</p> <p>La struttura si mostra eterogena, con riferimento alla distribuzione delle altezze interne, in relazione alla differente tipologia di copertura, a volta, a doppia falda o piana, variabile tra un minimo di 3,13 m, in corrispondenza delle superfetazioni, ed un massimo di 12,05 m, al colmo del corpo di maggior estensione. La copertura è disomogenea, realizzata in lamiera, in laterocemento, <u>in eternit</u> (circa 3.500 mq).</p> <p>L'intero complesso, privo di impiantistica, versa in condizioni di precarietà, in uno stato di abbandono e forte degrado, mentre all'interno della struttura e sull'area esterna si rinviene la presenza di inerti e rifiuti di ogni tipo.</p>										
Dati Catastali	<p>Catasto Terreni Foglio 15 p.lle 168, 178, 191, 192, 197, 207, 221, 285, 291, 292, 293, 324, 325, 780, 1013, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1354</p> <p>Catasto Fabbricati Foglio 15 p.lla 195 sub. I, 199, 1338, 1339, 1356</p>										
Proprietà	<p>I beni staggiti risultano di proprietà della società debitrice, ad essa pervenute in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Gustavo Trotta, rep.93156 del 30/01/2008, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 22/02/2008 ai nn.5679 R.P. e 8134 R.G.</p>										
Confini	<p>Nord : Fg.15 p.lle 548, Strada comunale, 1050, 384, 1353, 1355, 194, 360, 329</p> <p>Est : Fg.15 p.lle 174, 176, 177, 183, 185, 196, 520, 198, Strada comunale, 200, 1011, 1012, 1014, Corso d'acqua, 347, 380</p> <p>Sud : Fg.15 p.lle 190, 347, 380, 524, 525, 1425, Corso d'acqua, 1011, 361, 200, 183</p> <p>Ovest : Fg.15 p.lle 548, Corso d'acqua, 190, 347, 380, 524, 525, 1425</p>										
Stato di possesso	<p>Nella disponibilità della società debitrice. Il lotto risulta in uno stato di abbandono.</p>										
Regime patrimoniale	<p>Trattasi di società a responsabilità limitata.</p>										
Condominio	<p>Non applicabile</p>										
formalità, vincoli o oneri, a carico dell'acquirente	<p>I cespiti non ricadono in area sottoposta a vincoli connessi con il carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili.</p>										
formalità, vincoli o oneri, non opponibili all'acquirente	<p>ISCRIZIONE del 18/02/2020 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 634 Registro Generale 6091- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 865 del 24/04/2013. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 70.000,00, di cui € 40.000,00 per sorta capitale.</p> <p>ISCRIZIONE del 18/02/2020 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 635 Registro Generale 6091- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 865/1 del 24/04/2013. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 225.000,00, di cui € 165.000,00 per sorta capitale.</p> <p>ISCRIZIONE del 18/02/2020 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 636 Registro Generale 6091- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 865/2 del 24/04/2013. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 225.000,00, di cui € 165.000,00 per sorta capitale.</p> <p>TRASCRIZIONE del 12/01/2021 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 759 Registro Generale 909 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 6361 del 27/11/2020. La formalità veniva trascritta per la somma pari a € 370.786,24 oltre interessi maturati e maturandi. <u>La formalità grava su tutti i beni pignorati. Al contempo non risulta aver generato una procedura esecutiva</u></p> <p>TRASCRIZIONE del 16/03/2022 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 8801 Registro Generale 10987 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1058 del 10/02/2022. La formalità veniva trascritta per la somma pari a € 381.641,21 oltre interessi maturati e maturandi.</p>										
Destinazione urbanistica	<p>Le p.lle di terreno di cui al presente lotto ricadono in zona omogenea:</p> <table border="1" data-bbox="335 1859 1500 2083"> <thead> <tr> <th>Particelle</th> <th>Zona Omogenea</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>178, 199</td> <td>"A1-Città storica"</td> </tr> <tr> <td>197, 324, 325, 780, 1322, 1323, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1335, 1336, 1354, 195, 1338, 1339, 1356</td> <td>"B 2-Città consolidata da riqualificare o densificare"</td> </tr> <tr> <td>1324, 1325</td> <td>"E2-agricola periurbana" con minima parte in "B 2-Città consolidata da riqualificare o densificare"</td> </tr> <tr> <td>192, 291, 292</td> <td>"E2-periurbana"</td> </tr> </tbody> </table>	Particelle	Zona Omogenea	178, 199	"A1-Città storica"	197, 324, 325, 780, 1322, 1323, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1335, 1336, 1354, 195, 1338, 1339, 1356	"B 2-Città consolidata da riqualificare o densificare"	1324, 1325	"E2-agricola periurbana" con minima parte in "B 2-Città consolidata da riqualificare o densificare"	192, 291, 292	"E2-periurbana"
Particelle	Zona Omogenea										
178, 199	"A1-Città storica"										
197, 324, 325, 780, 1322, 1323, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1335, 1336, 1354, 195, 1338, 1339, 1356	"B 2-Città consolidata da riqualificare o densificare"										
1324, 1325	"E2-agricola periurbana" con minima parte in "B 2-Città consolidata da riqualificare o densificare"										
192, 291, 292	"E2-periurbana"										

	293	"E2-periurbana" interessata da "Strada di Progetto"
	221	"E2-periurbana" interessata da "Strada di Progetto" con minima parte in "Cave"
	1013	"E2-periurbana" interessata marginalmente da zona "F2-Verde attrezzato e percorsi pedonali di nuovo impianto"
	168, 191	"E3-agricola ordinaria"
	285	"F2-Verde attrezzato e percorsi pedonali di nuovo impianto" interessata da strada di progetto
	1334	"Strada esistente" in parte e in "B2-Città consolidata da riqualificare o densificare"
Liceità edilizia	<p>Nel precisare che l'intero complesso risulta sprovvisto di idoneo certificato di agibilità, e che non si rinviene, tra le pratiche visionate, il titolo abilitativo originario, si riportano a seguire i titoli edilizi rintracciati presso l'ente:</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ C.E. n.228 prot.5420 del 05/11/1979 per lavori di ampliamento e ristrutturazione di un complesso industriale ubicato alla frazione S. Martino via Principe di Piemonte; ≡ C.E. n.5 prot.1490 del 19/01/1982 per lavori di variante alla C.E. n.228/79; ≡ C.E. n.69 prot.6876 del 10/06/1986, in variante alle C.E. 228/79 e 5/82; ≡ C.E. n.37 prot.9891 del 05/06/1992 per ampliamento dello stabilimento industriale; ≡ C.E. n.6 prot.5275 del 09/01/1996, per la costruzione edilizia in un ampliamento degli uffici a servizio dell'opificio industriale; ≡ P.d.C. n.4 prot.2905 del 13/01/2012, ai sensi dell'art.10 D.P.R. 380/01 e s.m.i., per la realizzazione di un edificio residenziale sul lotto identificato al foglio 15 p.lle 178, 184, 197, 199, 311, 322, 323, 324, 325, 344, 404, 195 (ex 780) e porzione p.lla n.778. <p>Nel premettere che i lavori di ampliamento autorizzati con la C.E. n.37/92, C.E. n.6/96 e la trasformazione edilizia autorizzata con il P.d.C. n.4/2012 non risultano avere avuto seguito, tanto che, con riferimento all'ultimo titolo edilizio, lo stesso risulta revocato, da un raffronto tra i grafici di progetto autorizzati e lo stato dei luoghi come rilevato dallo scrivente esperto, si constata la presenza delle seguenti difformità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - differente distribuzione degli spazi interni; - ampliamento del capannone sul versante Sud; - presenza di manufatti non autorizzati. <p>Per quanto attiene alla sanabilità delle difformità riscontrate, occorre precisare che, mentre da un lato, la differente distribuzione degli spazi interni potrebbe essere oggetto di regolarizzazione a mezzo CILA in sanatoria (ex art.37 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.), con un costo quantificabile in circa euro 5.000,00 [comprensivo degli oneri necessari al conseguimento dell'allineamento della scheda planimetrica catastale, da eseguire a mezzo procedura DOCFA], dall'altro, gli abusi consistenti nell'ampliamento di superficie e di volume, per i quali questo consulente è del parere che non ricorrano i presupposti per la regolarizzazione, potrebbero risultare ostativi al conseguimento della piena commerciabilità del cespite. Occorre evidenziare, infatti, che l'ampliamento della struttura sul versante Sud ricade in zona agricola E2-periurbana, mentre i manufatti presenti sul versante Nord ricadono in zona B2-città consolidata da riqualificare o densificare, ove il potenziale edificatorio è da ritenersi saturato.</p> <p>Laddove, infatti, tali difformità, di maggior rilievo, dovessero risultare non regolarizzabili, la praticabilità di una sanatoria relativa alla diversa distribuzione interna potrebbe essere eseguita solo previo ripristino dello <i>status quo ante</i>, in conformità ai grafici di progetto assentiti.</p>	
Conformità catastale	NO	
Dichiarazione di Agibilità	NO	
Stima accessoria	In sede di accesso, si è rinvenuta la presenza di rifiuti speciali e masserie. Presumibili costi per lo smaltimento: euro 300.000,00	
Canone di locazione	Non applicabile.	
Base d'asta	€ 1.120.000,00	



Lotto 4

Descrizione	Piena proprietà di fondo agricolo, dell'estensione complessiva di circa 5,80 ettari, ubicato nel Comune di Montecorvino Pugliano, alla località San Martino, in sviluppo su n.2 fogli di mappa catastale (Fg.13-15). Il fondo risulta accessibile dalla strada vicinale Santa Croce, con la quale confina sul versante Ovest, mentre ad Est confina direttamente con l'area produttiva di cui al precedente Lotto n.3, senza soluzione di continuità. La conformazione morfologica dell'area è irregolare. Il suolo, ricadente per buona parte in area a destinazione "Cava", risulta non sfruttato ed in stato di abbandono, privo di recinzione e delimitazione lungo i confini. Sullo stesso si rinviene la presenza di manufatti precari e baraccamenti, realizzati in assenza di titolo edilizio abilitativo.															
Dati Catastali	Catasto Terreni Foglio 13 p.lle 204, 213, 215, 255, 313, 314, 433															
	Catasto Terreni Foglio 15 p.lle 166, 167, 186, 187, 188, 189, 190, 223, 290, 378, 379															
Proprietà	I beni staggiti risultano di proprietà della società debitrice, ad essa pervenute in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Gustavo Trotta, rep.93156 del 30/01/2008, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 22/02/2008 ai nn.5679 R.P. e 8134 R.G.															
Confini	Nord : Fg.13 p.lle 311, 434, 432- Fg.15 p.lle 127, 815, 816, 821, 822 Est : Fg.13 p.lle 311, 434, 432- Fg.15 p.lle 127, 815, 816, 821, 822, 191, 292, 293, 221, 347, 380 Sud : Strada vicinale Santa Croce, Fg.15 p.lle 348, 235, 380, 221 Ovest : Strada vicinale Santa Croce, Fg.15 p.lle 190, 348															
Stato di possesso	Nella disponibilità della società debitrice. Il fondo risulta incolto.															
Regime patrimoniale	Trattasi di società a responsabilità limitata.															
Condominio	Non applicabile															
formalità, vincoli o oneri, a carico dell'acquirente	I cespiti non ricadono in area sottoposta a vincoli connessi con il carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili.															
formalità, vincoli o oneri, non opponibili all'acquirente	<p>ISCRIZIONE del 18/02/2020 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 634 Registro Generale 6091- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 865 del 24/04/2013. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 70.000,00, di cui € 40.000,00 per sorta capitale.</p> <p>ISCRIZIONE del 18/02/2020 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 635 Registro Generale 6091- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 865/1 del 24/04/2013. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 225.000,00, di cui € 165.000,00 per sorta capitale.</p> <p>ISCRIZIONE del 18/02/2020 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 636 Registro Generale 6091- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 865/2 del 24/04/2013. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 225.000,00, di cui € 165.000,00 per sorta capitale.</p> <p>TRASCRIZIONE del 12/01/2021 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 759 Registro Generale 909 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 6361 del 27/11/2020. La formalità veniva trascritta per la somma pari a € 370.786,24 oltre interessi maturati e maturandi. <u>La formalità grava su tutti i beni pignorati. Al contempo non risulta aver generato una procedura esecutiva</u></p> <p>TRASCRIZIONE del 16/03/2022 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 8801 Registro Generale 10987 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1058 del 10/02/2022. La formalità veniva trascritta per la somma pari a € 381.641,21 oltre interessi maturati e maturandi.</p>															
Destinazione urbanistica	<p>Le p.lle di terreno di cui al presente lotto ricadono in zona omogenea:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Particelle Fg.13</th> <th>Zona Omogenea</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>204, 2013, 215, 313, 314, 433</td> <td>"E3-agricola ordinaria"</td> </tr> <tr> <td>255</td> <td>"E3-agricola ordinaria" e in minima parte in "Cave"</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Particelle Fg.15</th> <th>Zona Omogenea</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>223, 379</td> <td>"Cave"</td> </tr> <tr> <td>167, 186, 188, 290</td> <td>"E3-agricola ordinaria"</td> </tr> <tr> <td>187, 116, 189, 190, 378</td> <td>"E3-agricola ordinaria" e in minima parte in "Cave"</td> </tr> </tbody> </table>		Particelle Fg.13	Zona Omogenea	204, 2013, 215, 313, 314, 433	"E3-agricola ordinaria"	255	"E3-agricola ordinaria" e in minima parte in "Cave"	Particelle Fg.15	Zona Omogenea	223, 379	"Cave"	167, 186, 188, 290	"E3-agricola ordinaria"	187, 116, 189, 190, 378	"E3-agricola ordinaria" e in minima parte in "Cave"
Particelle Fg.13	Zona Omogenea															
204, 2013, 215, 313, 314, 433	"E3-agricola ordinaria"															
255	"E3-agricola ordinaria" e in minima parte in "Cave"															
Particelle Fg.15	Zona Omogenea															
223, 379	"Cave"															
167, 186, 188, 290	"E3-agricola ordinaria"															
187, 116, 189, 190, 378	"E3-agricola ordinaria" e in minima parte in "Cave"															
Liceità edilizia	Sul fondo consistente il lotto in parola, si rileva la presenza di manufatti e baraccamenti realizzati in assenza di idoneo titolo edilizio. Per quanto attiene alla sanabilità delle difformità riscontrate, questo consulente è del parere che non ricorrano i presupposti per la regolarizzazione, atteso che gli abusi ricadono in area di cava. Al contempo, attesa la precarietà delle strutture realizzate ed il relativo stato di degrado, si ritiene di prevederne la rimozione.															
Conformità catastale	NO															
Dichiarazione di Agibilità	Non applicabile.															
Stima accessoria	In sede di accesso, si è rinvenuta la presenza di strutture precarie e rifuti. Presumibili costi per lo smaltimento: euro 30.000,00															
Canone di locazione	Non applicabile.															
Base d'asta	€ 61.500,00															



Lotto 5

Descrizione	<p>Piena proprietà di unità immobiliare facente parte dello stabile residenziale sito in Montecorvino Rovella alla via Principe di Piemonte 41, in sviluppo su n.2 piani (piano terra e piano primo), con annessa soffitta, al piano terzo, ed area pertinenziale al pianterreno. Il fabbricato in esame, ristrutturato negli anni '80 ai sensi della L.219/81, è inserito nel tessuto urbano del capoluogo cittadino. Lo stabile cui afferisce l'unità staggita, si articola su n.3 piani fuori terra, compreso il piano sottotetto. Realizzato con struttura portante in c.a. e copertura a tetto, presenta pareti esterne intonacate e tinteggiate, in uno scarso stato di conservazione.</p> <p>L'accesso all'unità in esame avviene dall'androne condominiale, dal civico n.41 di via Principe di Piemonte, ovvero, dal versante Sud, attraverso un collegamento con l'opificio industriale di cui al precedente Lotto n.3.</p> <p>In relazione all'area di corte ubicata al pianterreno, rappresentata nelle immagini su riportate, occorre rilevare che la stessa accorpa i mappali n.1353 e 1355, con precisazione che la p.lla n.1353 non risulta censita al Catasto Fabbricati.</p> <p>Superficie commerciale: circa 212,0 mq.</p> <p>L'immobile risulta dotato di impianto elettrico di illuminazione ed utilizzazione, impianto idrico di adduzione; impianto idrico di scarico; di impianto di riscaldamento autonomo, con radiatori in ghisa e caldaia a camera stagna.</p> <p>La pavimentazione è in monocottura al pianterreno, in parquet al piano sovrastante, ad eccezione dei bagni e del ripostiglio, ove è presente una pavimentazione in ceramica.</p> <p>Al pianterreno, gli infissi esterni sono in alluminio/vetro singolo, con inferriate apribili, mentre al piano primo sono in legno/vetro singolo.</p> <p>Il rivestimento interno delle pareti è ad intonaco civile ed idropittura, tranne che nei bagni e nella cucina ove è presente un rivestimento ceramico.</p> <p>Sull'area esterna, al pianterreno, è presente una tettoia in legno, con copertura in lamiera, posta a taglio di confine con l'unità componente il Lotto n.3.</p>							
Dati Catastali	Catasto Fabbricati	Foglio 15 p.lla 981 sub.19, p.lla 1355						
	Catasto Terreni	Foglio 15 p.lla 1353						
Proprietà	<p>I beni staggiti risultano di proprietà della società debitrice, ad essa pervenute in virtù di</p> <ul style="list-style-type: none"> atto di compravendita a rogito notaio Gustavo Trotta, rep.93156 del 30/01/2008, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 22/02/2008 ai nn.5679 R.P. e 8134 R.G. atto di identificazione catastale a rogito notaio Stefano Campanella, rep.21201 del 12/04/2011, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 04/05/2011 i nn.13197 R.P. e 17588 R.G. 							
Confini	<p>Nord : Piano T: sub.1, sub.6; Piano 1: sub.1, sub.11; Piano 3°: sub.1, sub.16</p> <p>Est : p.lla 1356, sub.6</p> <p>Sud : p.lla 1338</p> <p>Ovest : Piano T: sub.20, p.lla 384, p.lla 1354; Piano 1: sub.20; Piano 3°: sub.14</p>							
Stato di possesso	Occupata dal sig. ██████████, già dipendente della società debitrice e custode del compendio staggito.							
Regime patrimoniale	Trattasi di società a responsabilità limitata.							
Condominio	Presso l'unità immobiliare pignorata non risulta costituito alcun condominio. Il bene afferisce ad un fabbricato per civile abitazione ove la gestione delle parti comuni avviene tra i condomini del fabbricato, con una spesa annuale di circa € 240,00.							
formalità, vincoli o oneri, a carico dell'acquirente	I cespiti non ricadono in area sottoposta a vincoli connessi con il carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili.							
formalità, vincoli o oneri, non opponibili all'acquirente	<p>ISCRIZIONE del 18/02/2020 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 634 Registro Generale 6091- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 865 del 24/04/2013. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 70.000,00, di cui € 40.000,00 per sorta capitale.</p> <p>ISCRIZIONE del 18/02/2020 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 635 Registro Generale 6091- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 865/1 del 24/04/2013. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 225.000,00, di cui € 165.000,00 per sorta capitale.</p> <p>ISCRIZIONE del 18/02/2020 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 636 Registro Generale 6091- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 865/2 del 24/04/2013. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 225.000,00, di cui € 165.000,00 per sorta capitale.</p> <p>TRASCRIZIONE del 12/01/2021 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 759 Registro Generale 909 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 6361 del 27/11/2020. La formalità veniva trascritta per la somma pari a € 370.786,24 oltre interessi maturati e maturandi. <u>La formalità grava su tutti i beni pignorati. Al contempo non risulta aver generato una procedura esecutiva</u></p> <p>TRASCRIZIONE del 16/03/2022 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 8801 Registro Generale 10987 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1058 del 10/02/2022. La formalità veniva trascritta per la somma pari a € 381.641,21 oltre interessi maturati e maturandi.</p>							
Destinazione urbanistica	<p>Le p.lle di terreno di cui al presente lotto ricadono in zona omogenea:</p> <table border="1" data-bbox="352 1883 1002 2007"> <thead> <tr> <th>Particelle</th> <th>Zona Omogenea</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>981 (980)</td> <td>"B 1-Città consolidata satura"</td> </tr> <tr> <td>1353, 1355</td> <td>"B 2-Città consolidata da riqualificare o densificare"</td> </tr> </tbody> </table>		Particelle	Zona Omogenea	981 (980)	"B 1-Città consolidata satura"	1353, 1355	"B 2-Città consolidata da riqualificare o densificare"
Particelle	Zona Omogenea							
981 (980)	"B 1-Città consolidata satura"							
1353, 1355	"B 2-Città consolidata da riqualificare o densificare"							
Liceità edilizia	Nel precisare che per il fabbricato cui il cespite staggito afferisce non si rinviene il titolo abilitativo originario, né il certificato di abitabilità/agibilità, dall'analisi della documentazione rintracciata presso gli uffici comunali, può desumersi che lo stesso risulta ricostruito, ai sensi della L.219/81, in virtù di C.E. n.62 del 10/12/1986 e successiva variante del							

	<p>18/05/1988. Entrambe le citate autorizzazioni non risultano rinvenibili nei fascicoli esaminati.</p> <p>Da un raffronto tra lo stato dei luoghi come rilevato dallo scrivente esperto e l'elaborato grafico di cui alla richiamata variante n.62 del 10/12/1986, si riscontrano le seguenti difformità:</p> <p><u>al pianterreno</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - diversa distribuzione degli spazi interni; - modifica di prospetto; - cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione; - presenza di una scala di collegamento con il sovrastante impalcato; - presenza di una tettoia sull'area esterna. <p><u>al primo piano</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - diversa distribuzione degli spazi interni; - modifica di prospetto; - presenza di una scala di collegamento con il sottostante impalcato. <p><u>al terzo piano</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - modifica di prospetto. <p>Per quanto attiene alla sanabilità delle difformità riscontrate, questo consulente è del parere che non ricorrano i presupposti per la regolarizzazione, atteso che il fabbricato ospitante il bene staggito ricade in area B1-consolidata saturata e l'ampliamento di superficie residenziale connesso al cambio di destinazione d'uso rilevato al pianterreno, risulta ostativo alla sanabilità degli ulteriori abusi di minor rilievo. Occorre evidenziare, inoltre, la difformità di natura edilizia, insita nella presenza della scala di collegamento tra i due impalcati, realizzata in assenza di deposito al Genio Civile e collaudo strutturale.</p>
Conformità catastale	NO
Dichiarazione di Agibilità	NO
Stima accessoria	In sede di accesso, si è rinvenuta la presenza di una arredi propri di una civile abitazione, di proprietà dell'occupante. Presumibili costi per la liberazione/smaltimento: euro 2.000,00
Canone di locazione annuale	€ 2.400,00
Base d'asta	€ 72.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato, lo scrivente ha proceduto al reperimento della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, analizzando le singole unità immobiliari oggetto di indagine, onde pervenire alla conclusione che il più probabile valore di mercato dei lotti costituiti sia pari a:

LOTTO 1	:	€ 92.000,00
LOTTO 2	:	€ 8.000,00
LOTTO 3	:	€ 1.120.000,00
LOTTO 4	:	€ 61.500,00
LOTTO 5	:	€ 72.000,00



Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto ingegnere Adriano Ardia rassegna la presente relazione di stima corredata di allegati come di seguito.

Salerno, li 14/02/2023

L'ESPERTO
Ing. Adriano Ardia

5. ALLEGATI

1. Documentazione inerente attività penali
2. Documentazione catastale
3. Documentazione ipotecaria
4. Documentazione Urbanistica
5. Planimetrie stato di fatto
6. Rilievo fotografico
7. Versione per la privacy

