

TRIBUNALE DI SALERNO

**TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO PROCEDURE CONCORSAI**

**Liquidazione giudiziale
XXXXXXXXXXXXXX
N. 23/2025 L.G. CCII**

**GIUDICE DELEGATO: dott.ssa Giuseppina VALIANTE
CURATORE: dott. Walter IVONE**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Salerno, lì Gennaio 2026

II C.T.U

XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXX



INDICE

Premessa.....	4
Descrizione generale delle operazioni peritali	4
Descrizione dei beni oggetto di perizia.....	13
Predisposizione della documentazione ipocatastale	54
Ispezioni presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Salerno.....	54
Iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento	56
Stima del bene immobile di pertinenza della procedura concorsuale	63
Stima del Valore d’uso.....	70
Schede riepilogative di stime del compendio immobiliare:	
Valore d’uso in “circa 10 anni”:	
Valore di mercato.....	72
Allegati.....	74

Premessa

In data **18.07.2025**, con istanza a firma del Curatore dott. Walter Ivone, depositata presso il competente Ufficio procedure concorsuali in data 21.07.2025 ed autorizzata dal Giudice delegato dott.ssa Giuseppina Valiante in data 22.07.2025, il sottoscritto XXXXXXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXXXXXXXXXXXX, professionista iscritto presso l'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX veniva nominato C.T.U. nella procedura concorsuale in epigrafe a seguito di comunicazione a mezzo PEC del 24.07.2025.

Contestualmente all'atto di nomina veniva posto allo scrivente l'incarico di procedere alla stima del bene immobile di pertinenza della procedura concorsuale emarginata di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXX, nonché della predisposizione della documentazione ipocatastale necessaria per la successiva vendita ai pubblici incanti.

Il sottoscritto veniva altresì autorizzato ad accedere presso i competenti Uffici al fine di richiedere la documentazione necessaria al regolare espletamento dell'incarico.

Descrizione generale delle operazioni peritali

L'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile cui è causa, sito XXXXXXXXXXXXXXXX, alla via Chellavanna, frazione Molina, località Novella, è avvenuto il giorno **04.08.2025**.

In tale sede presenziava la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, amministratore e legale rappresentante della società XXXXXXXXXXXXXXXX (P. IVA XXXXXXXXXXXXXXXX), la quale acconsentiva l'ispezione sui luoghi da parte del CTU e assisteva ai primi accertamenti peritali dello scrivente, consistenti in rilievi

metrici e fotografici, prendendo appunti su fogli separati.

Le attività peritali venivano estese anche alle aree esterne adiacenti e confinanti, sia in pianta che in elevazione, allo scopo di acquisire tutti i necessari elementi tecnici ed estimativi utili al caso in esame.

Le stesse terminavano alle ore 18,45, riservandosi il CTU ulteriori accessi onde procedere al completamento dei rilievi peritali.

Il secondo accesso, alla presenza della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX e dell'arch. XXXXXXXXXXXXXXXX, collaboratore dello scrivente, è avvenuto il giorno **15.09.2025**, alle ore 10,30 sugli stessi luoghi di causa, al fine di procedere alla prosecuzione dei rilievi metrici e fotografici.

Le operazioni peritali terminavano alle ore 13,05.

Il terzo ed ultimo accesso, dopo aver avuto modo di esaminare gli atti giacenti presso l'UTC di Vietri sul Mare in data 09.10.2025, a seguito di istanza dello scrivente con Pec del 27.08.2025, è avvenuto il giorno **10.10.2025**, alle ore 16,00.

In tale sede, unitamente al CTU, presenziavano sempre la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, che acconsentiva l'accesso ai luoghi di causa e l'arch. XXXXXXXXXXXXXXXX, quale collaboratore dello scrivente.

Le operazioni terminavano alle ore 17,05.

Nel corso del menzionato accesso avvenuto presso gli uffici del Comune di Vietri sul Mare, lo scrivente richiedeva copia, pervenutagli a mezzo mail del 09.10.2025, della seguente documentazione tecnica e amministrativa, inerente al complesso immobiliare oggetto di perizia:

1. Integrazione ad istanza di sanatoria ex L. 47/85, di cui alla pratica di condono n. 761 del 31/12/1986, prot. n. 12738/2994), presentata dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXX in data 31/12/1998;

2. Nota Prot. n. **11657/0003** del **05/01/1988**, dell'U.T.C. del Comune di Vietri sul Mare inviata alla Prefettura Unificata, avente ad oggetto il Proc. Pen n. 4484/83 nei confronti del sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e Proc. Pen n. 5091/65 nei confronti della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, nonché in risposta alla racc. N. 0923 del 29/12/1988;
3. Certificato di idoneità statica ex L. 47/85, redatto (ma privo di data) per il perfezionamento della domanda di condono dall'ing. XXXXXXXXXXXXXXXX su incarico del sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e presentato presso il Comune di Vietri sul Mare il **31/12/1998** con i seguenti allegati:
- a. Calcolo planovolumetrico a firma dell'ing. XXXXXXXXXXXXXXXX, presentato presso il Comune di Vietri sul Mare;
 - b. Planimetria catastale del **10/12/1991**;
 - c. Visura catastale per partita del **23/09/1992**;
 - d. Denuncia di variazione n. prot. 52.001.91 del **10/12/91**, in atti dal 23/09/92 – quale costituzione di immobile – con relativo tipo di frazionamento redatto dall'ing. XXXXXXXXXXXXXXXX (estremi catastali: Foglio 5, mappali 15, 652);
 - e. Estratto di mappa prot. 666508 del 29/12/1998;
4. Relazione descrittiva delle opere oggetto di condono edilizio, redatta dagli ingg. XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, presentata presso il Comune di Vietri sul Mare il **31/12/1998** (detta relazione riceveva **Parere Favorevole** dalla **Commissione locale per il Paesaggio** nella **seduta del 12/07/2012**, con **Verbale n. 11**);

5. Perizia giurata ex art. 35, comma 3, Legge 28.02.1985 n. 47 relativa alla costruzione abusiva alla frazione Molina, località Novella, con allegato calcolo planovolumetrico ed elaborati grafici, redatta dall'ing. XXXXXXXXXXXXXXXX in data **28/12/1998** e presentata presso il Comune di Vietri sul Mare il **31/12/1998**;
6. Richiesta rif. prot. 0010726 del **14/07/2009** presentata dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, avente ad oggetto lo stato della pratica di condono edilizio ex Legge 47/85, prot. 12738 del 31/12/1986;
7. Riscontro dell'UTC, prot. 11023 del **17/07//2009**, attestante che le somme versate per la citata pratica di condono edilizio sono congrue rispetto a quanto autodichiarato, fatto salvo ogni ulteriore determinazione ad esito di istruttoria e che allo stato la pratica non ha ottenuto definizione;
8. Istanza del **09/02/2010** presentata al Comune di Vietri sul Mare (rif. prot. 0001326 del **12/02/2010**) dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, quale Amministratore Unico della società XXXXXXXXXXXXXXXXe nuovo proprietario degli immobili di seguito descritti, come da allegato atto di compravendita del **31/07/2009**, rep. 132119, racc. 22172, a firma del Notaio Francesco Fimiani:
 - zona di terreno in agro di Vietri sul Mare, via Chellavanna, frazione Molina, località Tresara, riportato in Catasto Terreni del predetto Comune al Foglio 5, Particella 845 (ex 14/b), are 45,76. Incolto produttivo, R.D. € 0,47, R.A. € 0,24, nascente dall'originaria particella 14 del Foglio 5;
 - deposito sito in Vietri sul Mare, via Chellavanna, frazione

Molina, località Tresara, riportato in Catasto Fabbricati del predetto Comune, unitamente all'area scoperta, al Foglio 5, Particella 846, Cat. C/2, mq 166,00, Rendita €651,56, insistente sull'originaria particella 15 del Foglio 5 in Catasto Terreni.

Nel suddetto di compravendita veniva evidenziato che il fabbricato di cui sopra era stato costruito in assenza di titolo abilitativo e che per lo stesso era stata inoltrata domanda di concessione edilizia in sanatoria ex L. n. 47/85, prot. 12738 del 31/12/1986.

La parte disponente all'uopo dichiarava che non esistevano motivi ostativi al rilascio del suddetto permesso in sanatoria, che lo stesso non era ancora stato rilasciato, come da certificato emesso dall'UTC in data 17/07/2009, prot. 11023, e che, successivamente a tale data, l'immobile non aveva subito modifiche tali da comportare il rilascio di ulteriori permessi di costruire.

9. Integrazione documentazione istanza di condono del 31/12/1986 prot. 12738; L. 47/85, Pratica n. 761, trasmessa in riscontro alla nota dell'UTC C.L.P. prot. 2300 del **23/02/2012**, avente ad oggetto n. 3 copie di un progetto di riqualificazione;
10. Richiesta rif. prot. 0009448 del **17/05/2024** presentata dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, avente ad oggetto lo stato della pratica di condono edilizio ex Legge 47/85, prot. 12738 del 31/12/1986;
11. Riscontro dell'UTC, prot. 0009671 del **19/05/2024**, attestante che la suddetta pratica di condono edilizio presentata dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXX non ha ottenuto definizione;
12. Prot. **002177** del **23/02/2012**: Progetto di riqualificazione delle unità

immobiliari adibite ad opificio artigianale e deposito in Vietri sul Mare,
alla via Chellavanna, frazione Molina, censite in NCEU al Foglio 5, P.lla
32 e 846 – redatto dall'ing. XXXXXXXXXXXXXXXX per conto del sig.
XXXXXXXXXXXXXXXX, comprensivo dei seguenti allegati:

- Estratto di mappa Wegis;
- Relazione tecnica descrittiva;
- Elaborati grafici;
- Fotorendering del progetto di riqualificazione.

13. Rif. Istanza del 31/12/1986, prot. 12738 L. 47/85, prat. N. 761 - UTC
C.L.P. 23/02/2012, prot. 2300 del **27/02/2012** - Con la presente l'UTC
comunicava che, nella seduta del **23/02/2012** con **verbale n. 8**, in
riscontro al Progetto di riqualificazione del **23/02/2012**, la Commissione
Locale per il Paesaggio aveva espresso parere favorevole previa
presentazione di specifica documentazione integrativa;

14. Relazione integrativa del progetto di riqualificazione a firma dell'arch.
XXXXXXXXXXXXXXXX, approvata dalla Commissione Locale per il
Paesaggio nella seduta del **12/07/2012** con **verbale n. 11**;

15. Relazione istruttoria del **14/11/2012**, ex art. 146, comma 6, D.Lgs. 42/04,
del Responsabile delle Funzioni Paesaggistiche, attestante la
compatibilità e la conformità dell'intervento, oltre alla congruità con i
criteri di gestione dell'immobile in esame, con proposta di rilascio di un
provvedimento paesaggistico di approvazione;

16. Documentazione fotografica presentata al Comune di Vietri sul Mare
con prot. 0013886 del **13/10/2010**, approvata dalla Commissione Edilizia
Comunale nella seduta del **12/07/2012** con **verbale n. 11** e con parere

contrario n. 3185 del 14/02/2022 rilasciato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici;

17. Istanza di condono rif. prot. 12738 del 31/12/1986: Parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio nella seduta del **12/07/2012** con **verbale n. 11**;
18. Seconda istanza del **04/11/2013** presentata al Comune di Vietri sul Mare con prot. 0001652 del **10/02/2014** dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, quale Amministratore Unico della società XXXXXXXXXXXXXXXX, con invito a provvedere alla definizione dell'istanza di condono rif. prot. 12738 del 31/12/1986, per la parte di sua proprietà, distinta al Foglio 5, Particella 846;
19. Terza istanza prot. 9591 del **25/07/2014** presentata al Comune di Vietri sul Mare dalla società XXXXXXXXXXXXXXXX, tendente ad ottenere la definizione dell'istanza di condono rif. prot. 12738 del 31/12/1986, per la parte di sua proprietà, distinta al Foglio 5, Particella 846 (anche alla luce del fatto che la ditta XXXXXXXXXXXXXXXX risultava oggetto di procedura fallimentare);
20. Richiesta di parere legale all'istanza della XXXXXXXXXXXXXXXX, inoltrata con Prot. 15666 del **21/11/2014** dal geom. XXXXXXXXXXXXXXXX dell'U.T.C. al Responsabile del settore AA.GG. Legale e Contenzioso, al Segretario Generale e al sig. Sindaco del Comune di Vietri sul Mare;
21. Richiesta di chiarimenti e integrazione documentale inoltrata dalla Soprintendenza con Prot. MIC/MIC_ABAP-SA/26/04/2021/0008894-P del **26/04/2021** al Comune di Vietri sul Mare e al sig.

XXXXXXXXXXXXXXXX. I chiarimenti richiesti, in riscontro alla richiesta di autorizzazione paesaggistica inoltrata dall'Amministrazione

Comunale con nota n. 4029 del **29/03/2021**, vengono di seguito riportati:

- specificare se trattasi di condono edilizio L. 47/85 e citare il parere eventualmente già rilasciato;

- nell'eventualità di mancanza di autorizzazione paesaggistica, riformulare l'istanza correttamente, prima come condono L. 47/85 e successivamente come richiesta per riqualificazione ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 146;

22. Invio documentazione ex art. 146, comma 6 del D.Lgs. 42/04, inoltrata dall'UTC alla Soprintendenza con prot. 4029 del **29/03/2021**, comprensiva dei seguenti allegati:

Istanza di condono;

Certificato di idoneità statica;

Perizia Giurata;

Relazione descrittiva con allegati;

Adempimenti D.Lgs. 42/04 art. 146 comma 6;

23. Riscontro a nota Soprintendenza Prot. MIC/MIC_ABAP-SA/26/04/2021/0008894-P inoltrata dall'UTC con prot. 10969 del **29/07/2021**. In merito ai chiarimenti richiesti veniva precisato che si trattava di condono ex Legge n. 47/85 rispetto al quale non era stato acquisito nessun parere favorevole da parte della Soprintendenza e che pertanto non era stata rilasciata alcuna Autorizzazione Paesaggistica;

24. Parere di preavviso di diniego ex art. 10/bis L. 241/90 all'accoglimento dell'istanza di Autorizzazione Paesaggistica, reso dalla Soprintendenza

al Comune di Vietri sul Mare e al sig. XXXXXXXXXXXXXXXX con prot. SABAP-SA/15/12/2021/0027212-P del **15/12/2021**;

25. Comunicazione PEC del **28/01/2022** dell'avv. XXXXXXXXXXXXXXXX avente ad oggetto le controdeduzioni al preavviso di diniego ex art. 10 bis L. 241/90 di cui all'istanza del 31/12/1986, prot. 12738 ex Legge 47/85 (pratica n. 761), notificato alla XXXXXXXXXXXXXXXX a mezzo pec in data 21/01/2022 dal Comune di Vietri sul Mare nell'interesse della SABAP per le Province di Salerno ed Avellino;

26. Istanza di sospensione dell'esame e controdeduzioni al preavviso di diniego ex art. 10/bis L. 241/90, trasmessa dal Responsabile UTC alla Soprintendenza con prot. 1800 del **03/02/2022**, comprensiva dei seguenti allegati:

Istanza di sospensione dell'esame, prot. 1430 del 26/01/2022, a firma del sig. XXXXXXXXXXXXXXXX quale titolare della pratica di condono edilizio;

Controdeduzioni al preavviso di diniego ex art. 10/bis L. 241/90, acquisite al prot. 1738 del 02/02/2022, a firma dell'avv. XXXXXXXXXXXXXXXX;

Copia parere Soprintendenza prot. 0027212-P del 15/12/2021;

27. Parere conclusivo negativo trasmesso in data **14/02/2022** dalla Soprintendenza con Prot. MIC/MIC_SABAP-SA/14/02/2022/0003185-P, ai fini della richiesta dell'Autorizzazione Paesaggistica ex art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004;

28. Istanza di riesame parziale della pratica di condono edilizio ex L. 47/85 del 31/12/1986, prot. 12738 ex Legge 47/85 (pratica n. 761),

relativamente al solo immobile individuato al Foglio 5, mappale 846,
inoltrata dalla XXXXXXXXXXXXXXXX al Comune di Vietri sul Mare in
data **14/07/2025** con prot. 16783.

Descrizione dei beni oggetto di perizia

L'immobile oggetto della procedura di cui trattasi è ubicato
XXXXXXXXXXXXXXXX, alla via Chellavanna, frazione Molina, località Novella, ed
è censito in Catasto Fabbricati del predetto Comune (Cod. L860) con i seguenti dati
identificativi:

Foglio: 5

Particella: 32

Categoria: D/7

Rendita: Euro 857,32

Indirizzo: CASE SPARSE MOLINA Piano T

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXX con sede XXXXXXXXXXXXXXXX,

Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

Titolarità: Proprietà

Quota: 1/1.

Segue un inquadramento aerofotogrammetrico, desunto dal portale
GoogleEarth, con sovrapposizione della mappa catastale.



Foto 1: Stralcio da Google Earth Pro, con individuazione della Particella catastale in esame

Con riferimento alla legislazione in tema di tutela del paesaggio l'intero territorio del Comune di Vietri sul Mare, a seguito dell'emanazione del D.M.

13/12/1960 è sottoposto a **vincolo ai sensi della Legge 1497 del 29/06/1939**, del **D.L. 490/99** nonché alle disposizioni della Parte Terza del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ex **D.Lgs. 42/2004**.

L'area oggetto di indagine è altresì soggetta ai seguenti vincoli urbanistici:

Zona D1 del vigente P.R.G. – sedi di attività industriali, artigianali o commerciali e relative aree di pertinenza ricadenti in ambiti di tutela dell'ambiente naturale di 2° grado o in aree di rispetto ambientale degli insediamenti antichi accentrati;

Zona Territoriale 1b – Tutela dell'ambiente naturale di 2° grado -

L'area interessata rientra nel perimetro del piano territoriale paesistico "Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana" approvato con L.R. 35/87 ed è classificata come Zona Territoriale 1b;

Zona R3/P3 del "Piano Stralcio Assetto Idrogeologico".

L'immobile in esame è pervenuto alla XXXXXXXXXXXXXXXX con **Atto di compravendita del 25/09/2017** stipulato dal Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX, in XXXXXXXXXXXXXXXX, riportato al n. Rep. 25320.

Dalla lettura del citato atto di compravendita del 25/09/2017 si evince che il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX, nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società "XXXXXXXXXXXXX", con sede legale in XXXXXXXXXXXXXXXX, **vendeva** alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX, nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società "XXXXXXXXXXXXX", con sede legale residente in XXXXXXXXXXXXXXXX, la **piena proprietà** del seguente immobile:

Unità immobiliare sita in Vietri sul Mare, alla via Chellavanna n. 103,

costituita da:

- **capannone industriale** della superficie di circa 349,40 mq;
- **tettoia** chiusa con lamiera metalliche e divisa in due parti per una superficie di circa mq 264,80;
- **manufatto** in muratura destinato a locale spogliatoio (livello inferiore) di circa mq 11,70 ed ufficio (livello superiore) di mq 24,48;
- **casa del custode** della superficie di mq 141,00.

Il tutto censito in **Catasto Fabbricati** come segue:

- Foglio 5, Particella n. 32, Cat. D/7, case Sparse Molina, Piano T, Z.C. 1, R.C. euro 857,32.

Il **prezzo di compravendita** veniva convenuto ed accettato per **euro 191.940 (CENTONOVANTUNOMILANOVECENTOQUARANTA)** soggetto ad IVA ma con l'applicazione del cd. "Reverse charge".

Quanto oggetto del suddetto atto perveniva alla parte venditrice ("XXXXXXXXXXXXXXXX") con **Decreto di Trasferimento del Tribunale di Salerno** reso dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Alessandro Brancaccio, **in data 29/07/2015 e depositato in data 30/07/2015**, cron. 931/15, Rep. 1518/15, nonché registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno in data 04/08/2015 al n. 98958 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – di Salerno in data 04/08/2015 ai nn. 28.282/22.704, nella **procedura esecutiva in danno del sig. XXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX.

È opportuno premettere e precisare che le consistenze del bene accertate e rilevate in sede di sopralluogo non sono perfettamente coincidenti con quanto rappresentato sia nella relativa scheda planimetrica catastale agli atti dell'Agenzia

del Territorio, sia negli elaborati grafici allegati all'istanza di condono rif. prot. 12738 del 31.12.1986.

Infatti, da un semplice confronto tra le figure seguenti 1, 2 e 3, si notano differenze metriche e di sagoma.

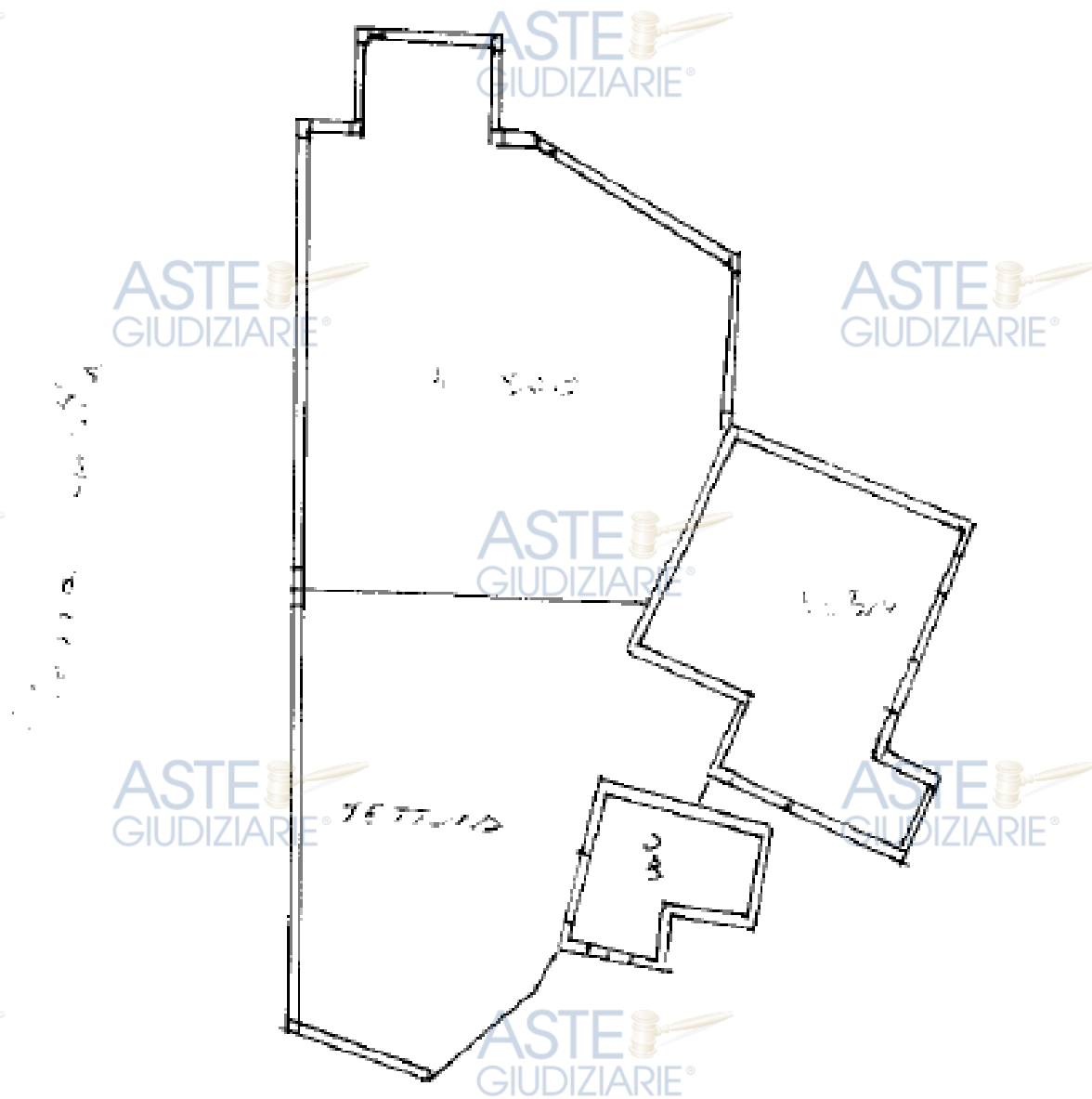


Figura 1: Scheda catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio, redatta in data 10/12/1991

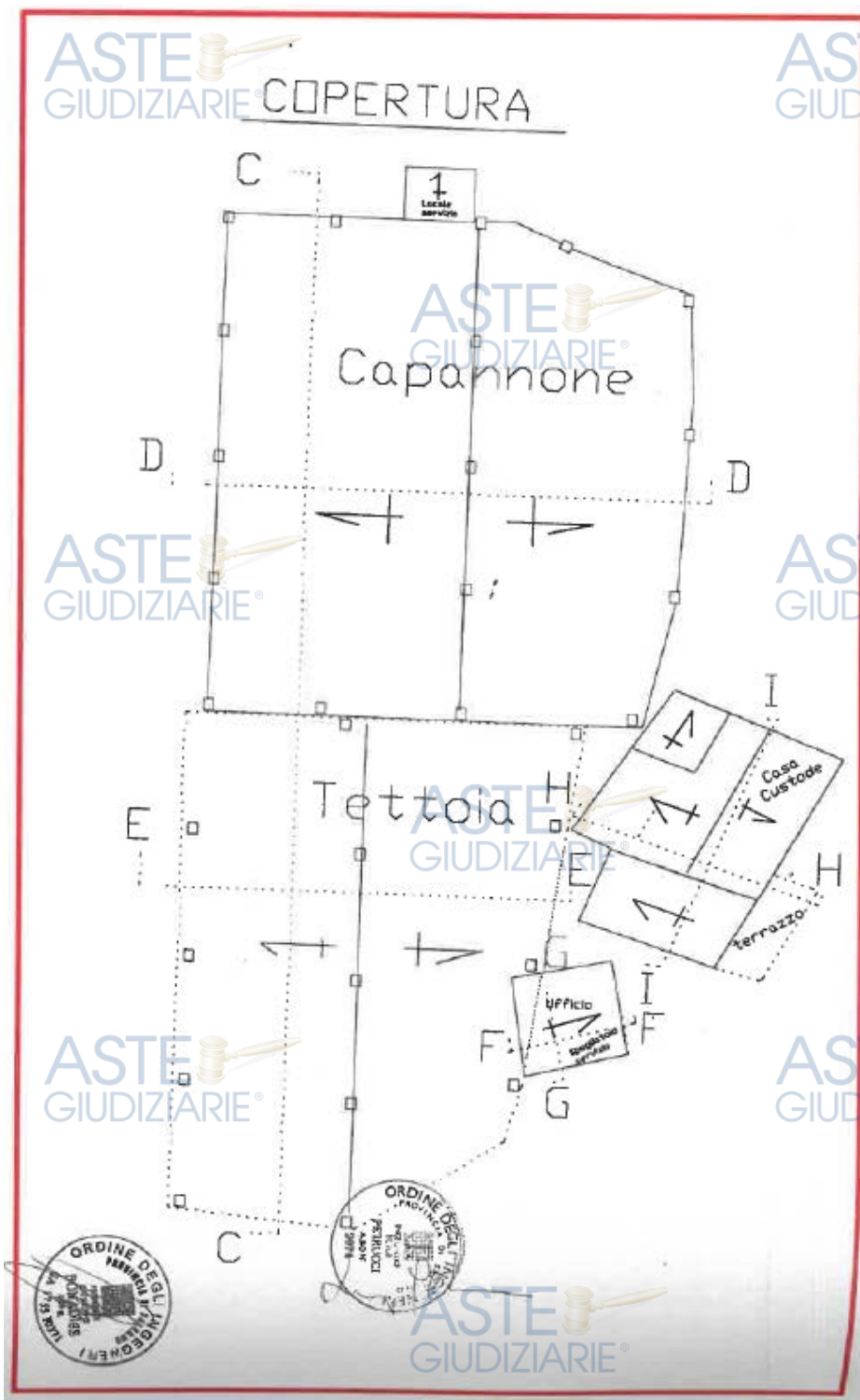


Figura 2: Pianta copertura allegata al progetto di riqualificazione ambientale delle opere oggetto di stanza di condono edilizio presentata ai sensi della Legge 47/85 dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXX

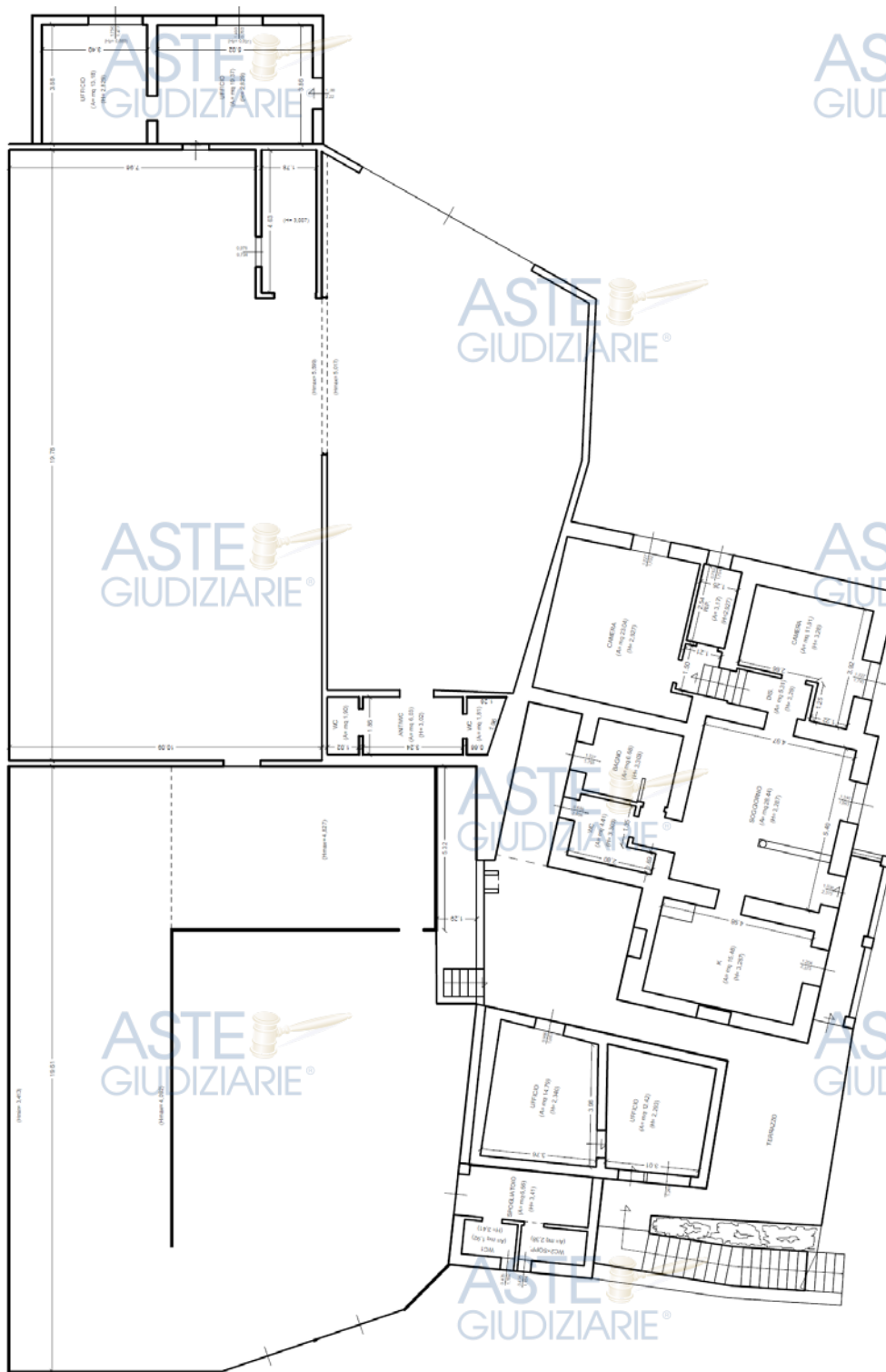


Figura 3: Planimetria dello stato dei luoghi rilevato dal CTU



Figura 4: Pianta deposito al piano seminterrato

Di talchè, con riferimento al rilievo metrico effettuato nel corso dei sopralluoghi e con l'ausilio della sequenza fotografica (rif. Foto da n. 2 a 23) delle relative consistenze, ove è indiscusso lo stato fatiscente delle stesse, si rappresenta che il complesso immobiliare si articola come segue:

- un primo corpo costituito da un capannone a struttura metallica ed antistante corpo ufficio e servizi;
- un secondo corpo con pianta trapezia irregolare, definito quale “tettoia” nell’istanza di condono rif. prot. 12738 del 31/12/1986, ma che di fatto rappresenta un prolungamento del predetto capannone, essendo quasi completamente chiuso con pannellature ai vari lati, oltre ad essere munito di porte di accesso con serrande scorrevoli;
- un terzo corpo è rappresentato dall’annessa casa del custode, utilizzata come abitazione, al piano rialzato, raggiungibile sia attraverso una scala di collegamento con la zona capannone, che da un accesso esterno; al piano terra, lungo la proiezione verticale della camera doppia, è altresì presente un vano deposito;
- un quarto ed ultimo corpo di fabbrica, adiacente la predetta casa del custode, ospita un ufficio e sottostanti locali spogliatoio e servizi.

In particolare il primo corpo, ovvero il capannone, presenta prevalentemente una struttura portante in acciaio, con pilastri tipo HEA 160, ad interasse di circa m. 5,00, copertura a doppia falda inclinata in lamiera grecata e tamponamenti metallici. La pavimentazione è in battuto di cemento. Fa eccezione l'ambiente ufficio avente struttura in muratura e c.a., con solaio di copertura piano del tipo latero-cementizio.



Foto 2: Vista di insieme del primo corpo di fabbrica dall'esterno



Foto 3: Ingresso ufficio in adiacenza al primo corpo di fabbrica

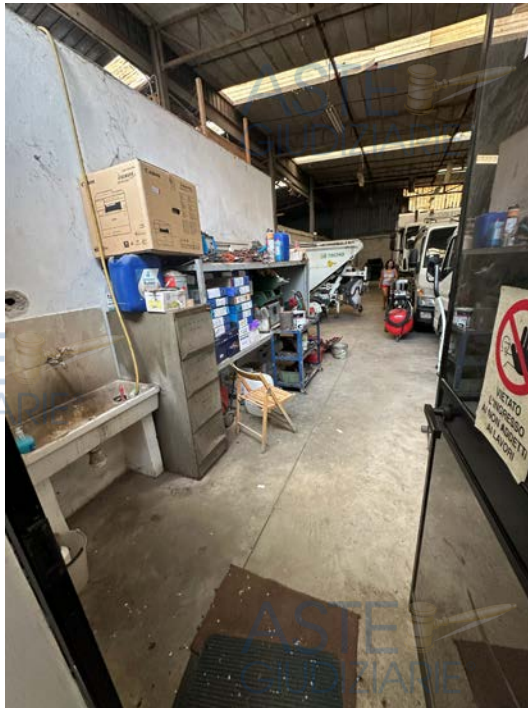


Foto 4: Porta di accesso dall'ufficio al primo corpo di fabbrica



Foto 5: Vista interna del primo corpo di fabbrica



Foto 6: Secondo corpo di fabbrica – si nota nella parete a destra un vano di accesso al primo corpo di fabbrica



Foto 7: Altra vista interna del primo corpo di fabbrica – si nota, sulla parete in fondo, la porta di collegamento con l'adiacente ufficio



Foto 8: Secondo corpo di fabbrica – Particolare del vano di accesso al primo corpo di fabbrica

Anche il secondo corpo presenta struttura portante in acciaio, con lamiere di copertura alternate a pannelli traslucidi, tamponamenti perimetrali in lamiera metallica e due porte di accesso con serrande scorrevoli di tipo tradizionale.



Foto 9: Particolare delle porte di accesso al secondo corpo di fabbrica



Foto 10: Ingresso al secondo corpo di fabbrica

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Foto 11: Vista interna del secondo corpo di fabbrica

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Foto 12: Altra vista interna del secondo corpo di fabbrica



Foto 13: Altra vista interna del secondo corpo di fabbrica



Foto 14: Porta di accesso al locale spogliatoio/servizi accessibile dal secondo corpo di fabbrica



Foto 15: Altra vista del secondo corpo di fabbrica con particolare delle due porte di accesso

La restante parte, costituita come detto dal corpo ufficio, dai locali spogliatoio servizi ed annessa casa del custode con piccolo corpo adiacente, presenta struttura in conglomerato cementizio armato e solai prevalentemente del tipo latero-cementizi.

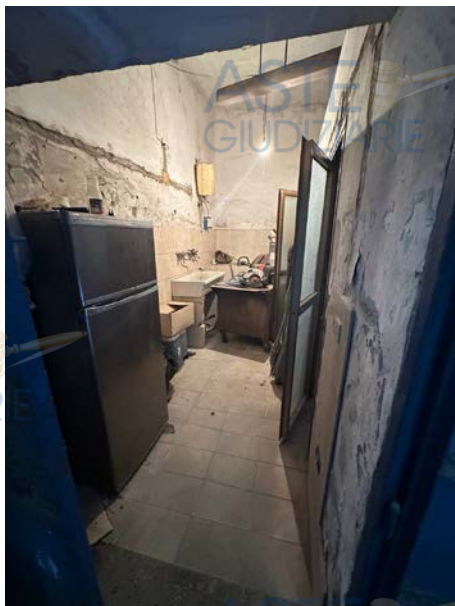


Foto 16: Locale spogliatoio accessibile dal secondo corpo di fabbrica



Foto 17: primo bagno a servizio del predetto locale spogliatoio



Foto 18: Secondo bagno (soppalcato) a servizio del locale spogliatoio



Foto 19: Vista della scaletta di collegamento tra il secondo corpo di fabbrica e la casa del custode con adiacente ufficio



Foto 20: Altro particolare della scaletta di cui alla foto precedente



Foto 21: Particolare del cavedio insistente tra il secondo ed il terzo corpo di fabbrica



Foto 22: particolare della porzione di terrazzo coperto in adiacenza alla casa del custode



Foto 23: Altra vista del terrazzo a servizio della casa del custode e dell'adiacente ufficio (si nota il collegamento con il primo ed il secondo corpo di fabbrica)

Il tutto si presenta, come anticipato, in condizioni palesemente fatiscenti, con elementi improvvisati quali lamiere di copertura, divisori di varie tipologie e pannellature grossolane.

Sono altresì evidenti avanzati fenomeni di corrosione su gran parte delle strutture metalliche.

Analoga carenza manutentiva si rileva per gli impianti tecnologici, sia per quelli elettrici che idrosanitari.

L'unica porzione, invece, che si presenta in un buono stato di manutenzione è rappresentata solo dalla casa del custode e dal locale adiacente, ad eccezione del locale deposito al piano seminterrato di cui alla rappresentazione grafica di pag. 20 e al relativo stato interno, sintetizzato dalle foto da n. 24 a 44. Anche in tal caso, per maggiori dettagli si rimanda alla menzionata documentazione fotografica.



Foto 24: Particolare del terrazzo a servizio della casa del custode (a sx) ed all'ufficio (a dx)



Foto 25: Altra vista del terrazzo a servizio della casa del custode e dell'adiacente ufficio (si nota sullo sfondo la porzione di terrazzo coperta con tettoia, in corrispondenza dell'accesso alla casa del custode)



Foto 26: Particolare porzione di terrazzo coperta con tettoia, in corrispondenza dell'accesso alla casa del custode



Foto 27: Porta di ingresso alla casa del custode



Foto 28: Casa del custode - Ambiente Soggiorno



Foto 29: Casa del custode – Ambiente Cucina



Foto 30: Casa del custode - Ambiente Bagno



Foto 31: Casa del custode - Ambiente WC



Foto 32: Casa del custode - Camera singola



Foto 33: Casa del custode – Disimpegno zona notte



Foto 34: Casa del custode - Ripostiglio



Foto 35: Casa del custode - Camera doppia



Foto 36: Altra vista del terrazzo a servizio della casa del custode e dell'adiacente ufficio (si nota sullo Sfondo la porzione di terrazzo coperta con piccola tettoia, in corrispondenza dell'accesso all'ufficio)



Foto 37: Particolare della porta di accesso all'ufficio di cui alla foto precedente



Foto 38: Vista dell'ufficio di cui alla foto precedente – particolare del primo vano

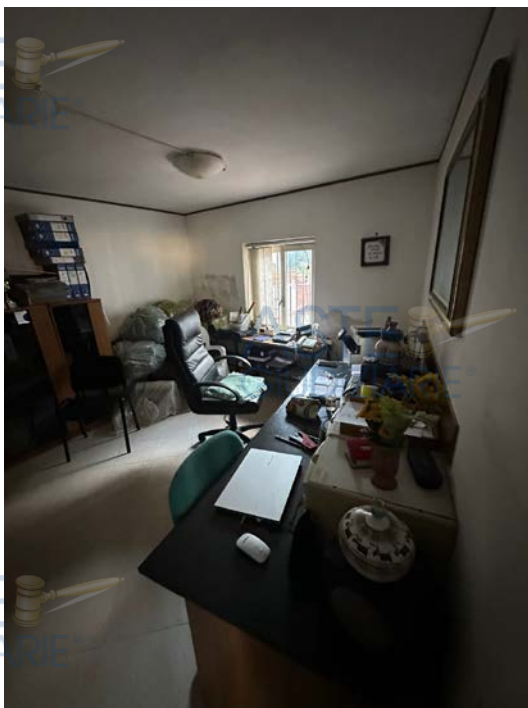


Foto 39: Vista dell'ufficio di cui alla foto precedente – particolare del secondo vano



Foto 40: Scala di accesso dalla strada alla casa del custode e adiacente ufficio



Foto 41: Vista di insieme della casa del custode



Foto 42: Vista del prospetto laterale della casa del custode (si nota l'ingresso al deposito posto al piano terra)



Foto 43: Vista interna del deposito di cui alla foto precedente



Foto 44: Particolare della pavimentazione del deposito di cui alla foto precedente

Per quanto concerne le consistenze metriche corre l'obbligo premettere che la presenza di mezzi pesanti e materiali vari, sia nel primo che nel secondo corpo, oltre che di materiali e scaffalature varie, hanno reso indubbiamente difficoltosa l'effettuazione di un rilievo metrico dettagliato. A tal proposito si precisa che in data 14.01.2026, su invito verbale del Curatore, stante -nelle more- la vendita dei mezzi pesanti, è stato effettuato un ulteriore sopralluogo, limitatamente al primo corpo, nel corso del quale si è avuto la possibilità anche di verificare la bontà dei rilievi metrici effettuati. Si riportano in proposito alcune foto relative al locale in questione dalla n. 46 al n. 55.



Foto 45: Vista di insieme del primo corpo di fabbrica privo di automezzi



Foto 46: Altra vista di insieme del primo corpo di fabbrica



Foto 47: Vano di accesso tra il primo e il secondo corpo di fabbrica



Foto 48: Altra vista di insieme del primo corpo di fabbrica privo di automezzi



Foto 49: Altra vista di insieme del primo corpo di fabbrica privo di automezzi



Foto 50: Altra vista di insieme del primo corpo di fabbrica privo di automezzi



Foto 51: Altra vista di insieme del primo corpo di fabbrica privo di automezzi



Foto 52: Particolare dello stato di degrado del primo corpo di fabbrica



Foto 53: Locale Bagno e antibagno annessi al primo corpo di fabbrica



Foto 54: Locale Bagno e antibagno annessi al primo corpo di fabbrica

Ad ogni buon conto è possibile indicativamente fornire i seguenti dati metrici:

Primo corpo di fabbrica - capannone compreso servizi:

Sup. utile ≈ mq 323.23; H max. = m. 5,60.

Antistante corpo ufficio:

Sup. utile = (mq 19,37 + 13,18) = mq 32,55; H = m. 2,83.

Secondo corpo di fabbrica - ex tettoia:

Sup. utile ≈ mq 269.65; H min. = m. 3,41; H max. = m. 4,09.

Terzo corpo di fabbrica – Casa del custode e sottostante deposito:

Soggiorno: Sup. mq 28,44; H = m. 3,29;

Bagno: Sup. mq 6,68; H = m. 3,30;

WC: Sup. mq 4,41; H = m. 3,30;

K: Sup. mq 15,48; H = m. 3,29;

Disimpegno: Sup. mq 5,31;

Camera singola: Sup. mq 11,91; H = m. 3,28;

Rip.: Sup. mq 3,17; H= m. 2,93;

Camera doppia: Sup. mq 23,04; H= m. 2,93;

Porzione terrazzo coperto con tettoia ingresso: Sup. mq 5,96;

Porzione terrazzo coperto post. ingresso: Sup. mq 8,77

Porzione residua terrazzo scoperto e scala: Sup. mq 63,76.

TOTALE SUP. CASA DEL CUSTODE: mq. 98,44

TOTALE SUP. TERRAZZO: mq. 78,49

Deposito al piano terra: Sup. mq 23,96; H= m. 3,15;

Quarto corpo di fabbrica:

Spogl. e servizi (p. seminterrato): Sup. mq (6,56+3,41+2,38)= mq 12,35;

Ufficio: Sup. mq (12,42+14,79)= mq 27,21.

Nel complesso i corpi di fabbrica descritti, pur se arretrati rispetto alla strada principale, presentano buoni collegamenti col resto del paese.



Foto 55: Vista di insieme della via di accesso al bene oggetto di perizia

Con riferimento alla verifica della conformità della costruzione alle concessioni o autorizzazioni urbanistiche, lo scrivente, come anticipato, si è recato in data 09.10.2025 presso l'UTC di Vietri sul Mare (Sa), visionando ed estraendo tutta la documentazione urbanistico-edilizia esistente per l'immobile di cui trattasi (cfr. pag. 4).

All'esito di tale accertamento, come già evidenziato in precedenza, è emerso che l'intero complesso edilizio oggetto di verifica è completamente privo di titolo abilitativo, in quanto, pur essendo stata presentata una pratica di condono edilizio ex L. 47/85, ex Legge 47/85, in data **31/12/1986**, con prot. 12738 (pratica n. 761), la stessa ha ricevuto **Parere conclusivo negativo** da parte della Soprintendenza con Prot. MIC/MIC_SABAP-SA/14/02/2022/0003185-P, del **14/02/2022**, ai fini della richiesta dell'Autorizzazione Paesaggistica ex art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004.

Per quanto, a causa del citato contrasto con gli aspetti paesaggistici, le opere

in questione difficilmente potranno essere sanate e quindi regolarizzate, nonostante il richiedente abbia versato i seguenti oneri in via provvisoria - *cfr. attestazione rilasciata in data 17/07/2009, con prot. 11023, dall'U.T.C. di Vietri sul Mare:*

A titolo di **oneri oblativi:**

£. 1.360.000 pari a €702,38 con bollettino n. 617 del 31/12/1986;

£. 4.276.000 pari a €2.208,37 con bollettino n. 526 del 13/12/88;

£. 9.526.194 pari a €4.919,87 con bollettino n. 376 del 30/12/98;

per un totale di **£. 15.162.194** pari a **€7.830,62**.

A titolo di **oneri concessori:**

£. 15.007.000 pari a **€7.750,47** con bollettino n. 375 del 30/12/98.

Predisposizione della documentazione ipocatastale

La documentazione ipocatastale, di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c., consiste nella raccolta degli estratti catastali, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Al fine di fornire risposta al presente quesito si riportano i dati reperiti dalle alleghe ispezioni telematiche presso i competenti Uffici.

Ispezioni presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Salerno

L'immobile di che trattasi, come da allegata visura all'attualità (situazione degli atti informatizzati al 16/11/2025), risulta censito come segue:

Comune di **VIETRI SUL MARE (L860) (SA)**

Foglio 5, Particella 32 (COSTITUZIONE del 10/12/1991 in atti dal 23/09/1992, n. 52.1/1991).

Le particelle corrispondenti al catasto terreni sono le seguenti:

Comune di **VIETRI SUL MARE (L860) (SA)**, Foglio **5**, Particella **32**.

I **Dati di Classamento** sono i seguenti:

Rendita: **Euro 857,32;**

Zona censuaria **1;**

Categoria **D/7** (*Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*).

L'indirizzo derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 132348.1/2016) del 30/08/2016 Pratica n. SA0264574 in atti dal 30/08/2016, risulta il seguente: **CASE SPARSE MOLINA Piano T**.

La ditta intestataria è la XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX), con sede XXXXXXXXXXXXXXXX [come si evince dall'Atto Pubblico del 25/09/2017 per Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX, in XXXXXXXXXXXXXXXX, registrato al Repertorio n. 25320 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 27832.1/2017 Reparto PI di SALERNO in atti dal 27/09/2017].

Dalla lettura dell'allegata visura storica catastale (situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2025) si evince la **Storia degli intestati** dell'immobile:

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di VIETRI SUL MARE (L860)(SA) Foglio 5 Particella 32

- **Intestati dal 10/12/1991 al 09/11/1992:** XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXXXXXXXX, quale proprietaria (deriva da: COSTITUZIONE del 10/12/1991 in atti dal 23/09/1992, n. 52.1/1991);
- **Intestati dal 09/11/1992 al 30/07/2015:** XXXXXXXXXXXXXXXX(CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXXXXXXX, titolare diritto di Proprieta' per 1000/1000 (come da Atto del 09/11/1992 Pubblico ufficiale NOT. XXXXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio n. 55452 - COMPRAVENDITA Voltura n. 577.1/1993 in atti dal 25/02/1997);
- **Intestati dal 30/07/2015 al 25/09/2017:** XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX), con sede XXXXXXXXXXXXXXXX, quale titolare di Diritto di Proprieta' per 1/1 (come da Atto amministrativo del 30/07/2015, Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXX, Repertorio n. 1518 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI, Trascr. n. 22704.1/2015, Reparto PI di

SALERNO in atti dal 04/08/2015);

- **Intestati dal 25/09/2017: XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX)**, con sede XXXXXXXXXXXXXXXX, quale titolare di Diritto di Proprieta' per 1/1 (come da Atto del 25/09/2017, Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio n. 25320 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 27832.1/2017 Reparto PI di SALERNO in atti dal 27/09/2017).

A completamento della presente ispezione si è provveduto ad estrarre copia della planimetria catastale dell'immobile in esame, oltre che di un estratto di mappa.

Iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento

Le formalità accertate dall'Ispezione Ipotecaria rilasciata dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Salerno (rif. Ispezione n. T88984 del 18/07/2025), nei confronti della XXXXXXXXXXXXXXXX, sono le seguenti:

Elenco omonimi: XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX), con sede XXXXXXXXXXXXXXXX

Sezione 1: Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 18/07/2025 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1977 al 05/12/1990

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/09/2017 – Registro Particolare

27832 – Registro Generale 36059.

Pubblico ufficiale: XXXXXXXXXXXXXXXX, Repertorio 25320/11505 del 25/09/2017

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti XXXXXXXXXXXXXXXX

SOGGETTO ACQUIRENTE.

Successivamente si è proceduto ad effettuare visura ipotecaria per immobile, rilevando le seguenti formalità:

Dati della richiesta

Immobile : Comune di VIETRI SUL MARE (SA)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 5 - Particella 32

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 17/11/2025

Elenco immobili

Comune di VIETRI SUL MARE (SA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00032 Subalterno –

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 16/11/1992 - Registro Particolare 22939 Registro Generale 27317

Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 55452 del 09/11/1992

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato immagine

Immobili attuali

2. ISCRIZIONE del 21/11/1995 - Registro Particolare 3448 Registro Generale 30648

Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 48747 del 16/11/1995

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati: Comunicazione n. 3217 del 05/08/2009 di
estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/11/2000.

Cancellazione totale eseguita in data 11/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL
7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. ISCRIZIONE del 05/07/2000 - Registro Particolare 3188 Registro Generale
19322

Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 1232/2000 del 01/06/2000

IPOTECA LEGALE derivante da INTIMAZIONE ESATTORIALE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2680 del 06/07/2009
(CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 09/01/2007 - Registro Particolare 376 Registro Generale 1403

Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 17414/100 del 11/10/2005

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 3776 del 30/05/2007
(CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE del 12/06/2008 - Registro Particolare 4184 Registro Generale
23848

Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 2628/2008 del 09/06/2008

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2128 del 01/09/2015

(RESTRIZIONE DI BENI)

6. ISCRIZIONE del 09/10/2009 - Registro Particolare 5394 Registro Generale
46060

Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 76719/13169 del 02/10/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2129 del 01/09/2015

(RESTRIZIONE DI BENI)

7. ISCRIZIONE del 20/12/2010 - Registro Particolare 10471 Registro Generale
50633

Pubblico ufficiale Repertorio 117364/100 del 15/12/2010

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA PER DEBITO DI IMPOSTA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2130 del 01/09/2015

(RESTRIZIONE DI BENI); 2. Annotazione n. 197 del 17/01/2023

(CANCELLAZIONE TOTALE)

8. TRASCRIZIONE del 14/10/2011 - Registro Particolare 29987 Registro Generale

39010

Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 4370/4149 del 03/10/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2131 del 01/09/2015
(CANCELLAZIONE)

9. TRASCRIZIONE del 15/03/2012 - Registro Particolare 8866 Registro Generale
10472

Pubblico ufficiale XXXXXX Repertorio 5781 del 17/01/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2132 del 01/09/2015
(CANCELLAZIONE)

10. TRASCRIZIONE del 30/01/2013 - Registro Particolare 3758 Registro Generale
4466

Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 3877/12 del 23/05/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO EX
ART.321 CPP

Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE del 04/08/2015 - Registro Particolare 22704 Registro

Generale 28282

Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 1518/2015 del 30/07/2015

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

12. ANNOTAZIONE del 01/09/2015 - Registro Particolare 2128 Registro Generale
30657

Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 1518/2015 del 29/07/2015

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4184 del 2008

13. ANNOTAZIONE del 01/09/2015 - Registro Particolare 2129 Registro Generale
30658

Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 1518/2015 del 29/07/2015

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5394 del 2009

14. ANNOTAZIONE del 01/09/2015 - Registro Particolare 2130 Registro Generale
30659

Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 1518/2015 del 29/07/2015

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 10471 del 2010

15. TRASCRIZIONE del 27/09/2017 - Registro Particolare 27832 Registro
Generale 36059

Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 25320/11505 del 25/09/2017

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

16. TRASCRIZIONE del 21/07/2025 - Registro Particolare 25643 Registro
Generale 32167

Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 42 del 04/06/2025

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE

Nota disponibile in formato elettronico.

Stima del bene immobile di pertinenza della procedura concorsuale

Alla luce di quanto precedentemente riportato, e precisato che allo stato la pratica di condono edilizio, benchè avesse ricevuto parere conclusivo negativo sotto il profilo paesaggistico (*cfr. par. “Riepilogo della documentazione reperita presso il Comune di Vietri sul Mare”*), non risulta definita dall’ufficio competente.

Pertanto lo scrivente ha proceduto ad effettuare due valutazioni, di cui:

- la prima, valida solo nel caso in cui il complesso immobiliare fosse pienamente conforme alla normativa urbanistico-edilizia vigente;
- la seconda, valutando il solo valore d’uso per un periodo di anni 10.

In entrambi i casi lo scrivente ha fatto sostanzialmente riferimento al metodo sintetico-comparativo, mediante l’adozione di opportuni coefficienti parametrici.

Il metodo consiste, come noto agli operatori del settore, nell’applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi diverse destinazioni e caratteristiche, i valori pertinenti.

Nel caso specifico, detti valori sono stati dedotti a seguito di un’accurata indagine di mercato, operando attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite e tenendo sempre ben conto sia delle analogie che delle differenze esistenti tra gli immobili confrontati.

In primo luogo sono state quindi operate le opportune indagini presso operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi economici necessari alla determinazione del più probabile valore unitario da attribuire agli immobili in questione.

I dati accertati hanno fornito valide indicazioni, che sono state opportunamente estrapolate per tener conto di una serie di elementi sulla base delle caratteristiche dell’edificio e del microintorno, quali:

le caratteristiche intrinseche dell'unità oggetto di stima con particolare riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle tipologie architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso ed in generale alla consistenza complessiva;

le caratteristiche estrinseche quali la prossimità ed il collegamento con il centro principale;

l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni di mercato.

Si consideri in proposito che il Comune di Vietri sul Mare è considerato la porta della Costiera Amalfitana, combinando l'anima dei paesi della costiera ma con la comodità di essere il più vicino al capoluogo di provincia.

Oltre alla sua posizione strategica, Vietri sul Mare è nota in tutto il mondo per la sua antica e vivace tradizione nella produzione di ceramiche artistiche, che caratterizzano l'estetica del paese e che si riflette ovunque nel paesaggio urbano.

Tanto premesso, trattandosi di destinazione Produttiva, le indagini relative alle quotazioni di mercato pubblicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate non sono risultate disponibili, come da ricerca seguente (fonte: Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate):

Attenzione: Quotazioni non disponibili per

Provincia: SALERNO

Comune: VIETRI SUL MARE

Zona: Suburbana/MOLINA

Tipologia: Produttiva

Facendo invece riferimento al Rapporto dell'Osservatorio del Mercato

Immobiliare (pubblicato il 29/05/2025), le quotazioni medie annuali di riferimento per unità di superficie, per la Regione Campania e per gli immobili del settore produttivo, risultano nel 2024 pari ad un valore medio di **448 €/mq**.

Tale valore corrisponde grosso modo con quello riscontrabile anche per l'area in esame, contattando diverse agenzie del settore e sfogliando i borsini immobiliari locali.

In seguito si è proceduto a determinare le consistenze dei beni oggetto di valutazione, facendo riferimento ai parametri unitari che il mercato immobiliare identifica normalmente come il metro quadrato commerciale, ovvero calcolando le superfici al lordo delle murature.

Più precisamente, ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 108 del 12 maggio 1998 e recante tra l'altro norme per la revisione delle zone censuarie, nella determinazione della superficie catastale della porzione abitativa, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie così calcolata è stata arrotondata al metro quadrato. Per le superfici accessorie, secondo una consolidata prassi, si è proceduto ragguagliando le stesse con coefficienti diversificati, comunque minori di uno, in dipendenza della specifica funzionalità delle stesse superfici componenti che rappresentano, in termini economici, il rapporto tra la redditività ordinaria degli spazi costituenti la superficie accessoria e la redditività ordinaria del locale principale.

In pratica, la superficie dei locali accessori comunicanti con i locali principali è stata computata nella misura del 50%, mentre quella dei non

comunicanti è stata ridotta al 25%.

Per quanto concerne gli spazi scoperti, quali balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della porzione abitativa, si è provveduto a computare le relative superfici nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente.

Operando le opportune moltiplicazioni, sono state ottenute delle superfici virtuali omogenee, nei confronti dell'apprezzamento del mercato, in grado praticamente di rappresentare la consistenza economica del bene oggetto di valutazione.

Riepilogando, dalle operazioni effettuate si è ottenuto quanto segue:

Capannone compreso servizi:

Sup. reale ≈ mq 323,23;

Tot. Sup. comm.le = mq 340,00;

Antistante corpo ufficio:

Sup. reale = mq 32,55;

Tot. Sup. comm.le = mq 39,00;

Capannone ex tettoia:

Sup. reale ≈ mq 269,65; Sup. comm.le = mq 270,00;

Spogl. e serv.: Sup. reale = mq 12,35; Sup. comm.le = mq 15,00.

Tot. Sup. comm.le = (mq 270 + 15,00) = mq 285,00;

Casa del custode, deposito sottostante e ufficio adiacente:

Sup. reale casa del custode = mq. 98,44; Sup. comm.le = mq 139,00;

Sup. reale terrazzo = mq. 78,49; Sup. comm.le =

(mq 25 x 0,30) + [(mq 78 - mq 25) x 0,10] = mq 12,80;

Sup. deposito = mq 23,96; Sup. comm.le = mq 33 x 0,50 = mq 16,50;

Sup. reale ufficio adiacente= mq 27,21; Sup. comm.le= mq 37,00;

Tot. Sup. comm.le= (mq. 139 + 12,80 +16,50+ 37)= mq 205,30≈ mq 205.

A questo punto, note le superfici commerciali come sopra determinate, si è proceduto ad adottare dei coefficienti correttivi, ovvero di omogeneizzazione, al fine di apprezzare e correggere le differenze riscontrate nei locali esaminati rispetto a quelli analoghi di cui si sono reperiti i valori unitari medi di mercato.

Al riguardo, per la porzione abitativa sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

Stato conservativo 0,90

Piano primo 0,90

Per il deposito, risultando l'ubicazione al piano terra la più appetibile ed alla luce delle condizioni accertate, vengono adottati i seguenti valori:

Stato conservativo 0,70

Piano primo 1,00

Infine, per la porzione produttiva (Capannone, antistante corpo ufficio, ex tettoia e servizi annessi), viste le condizioni accertate, si è ritenuto opportuno applicare il seguente coefficiente di omogeneizzazione:

Stato conservativo scadente 0,70

Operando il prodotto dei coefficienti adottati, come sopra definiti, si ottiene quanto segue:

K casa del custode e ufficio adiacente: (0,90 x 0,90) = 0,81

K deposito al piano terra: (0,70 x 1,00) = 0,70

K Capannone, antistante corpo ufficio, ex tettoia e servizi annessi= 0,70

Infine, applicando detti coefficienti alle superfici commerciali precedentemente calcolate, si ottengono le seguenti superfici convenzionali:

(Sup. convenzionale = Sup. commerciale x K)

Casa del custode e ufficio adiacente:

Sup. conv.= mq 188,80 x 0,81= mq 152,93≈ mq 153,00.

Deposito sottostante al piano terra:

Sup. conv.= mq 16,50 x 0,70= mq 11,55≈ mq 12,00.

Capannone, antistante corpo ufficio, ex tettoia e servizi annessi

Sup. conv.= (mq 340 +39 +285) x 0,70= mq 664 x 0,70= 464,80≈ mq 465

A seguito delle citate operazioni ed indagini effettuate, applicando i predetti valori unitari medi alle relative superfici convenzionali, come sopra calcolate, si ottengono i seguenti più probabili valori di mercato per il complesso immobiliare in oggetto:

$(mq\ 153 + mq\ 12 + mq\ 465,00) \times 448\ \text{€} = mq\ 630,00 \times 448\ \text{€} =$

€282.240,00

Valore di mercato complessivo

Si ribadisce che il valore come sopra determinato è da ritenersi valido nella ipotesi che il complesso edilizio, ovvero l'intero bene da stimare, risultasse conforme al titolo edilizio.

Poiché il tutto, allo stato attuale, è risultato completamente privo di titolo abilitativo edilizio e con parere negativo espresso dalla Soprintendenza rispetto all'istanza di condono (**Parere conclusivo negativo** da parte della Soprintendenza con Prot. MIC/MIC_SABAP-SA/14/02/2022/0003185-P, del **14.02.2022**, ai fini della richiesta dell'Autorizzazione Paesaggistica ex art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004), l'art. 31, comma 2, del Testo unico in materia di edilizia privata, per le opere abusive, prevede che il dirigente dell'U.T.C., stante l'esecuzione di interventi

eseguiti in assenza di titolo edilizio, dovrebbe ingiungere al proprietario dell'immobile la demolizione degli abusi.

Detta ingiunzione di demolizione, da emettersi da parte del Responsabile dell'Ufficio competente, non essendo stata ancora emessa, consente di affermare che il complesso edilizio in questione mantenga un proprio commercio "praeter legem", conservando un apprezzabile "Valore d'uso".

In tal caso si è in presenza di un immobile completamente abusivo, "le cui nullità" ex art. 40, comma 2 della legge n 47 del 28 febbraio 1985, non si estendono allo stesso, trattandosi di trasferimento derivante da procedura esecutiva immobiliare individuale (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001 e con massima di Cassazione Civile n. 23140/2013).

Di talché detto immobile può costituire oggetto di vendita forzata, purché ciò sia dichiarato nel bando di vendita (in caso contrario, si sarebbe, difatti, in presenza di un'alienazione di "aliud pro alio" rispetto alla quale non opera l'esclusione della garanzia per i vizi della cosa di cui all'art. 2922 c.c., comma 2: Cass. 11018 del 1994).

In quest'ottica si procede di seguito a stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di esecuzione per un decennio.

Stima del Valore d'uso

Per la determinazione del valore d'uso del complesso immobiliare in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che lo stesso è in grado di produrre nei successivi dieci anni.

Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, valutata in "circa 10 anni":

$$Af = a (q^n - 1)/r$$

dove:

Af è il valore finale del bene;

a = il reddito netto annuo;

q è il montante unitario

n sono le annualità (pari a 10);

r è il saggio di capitalizzazione.

Pertanto, alla luce del valore di mercato precedentemente determinato ed utilizzando un opportuno saggio di capitalizzazione del 5%, si ottiene il seguente più probabile valore locativo medio annuo:

$$a = \text{€}284.240,00 \times 0,05 = \text{€}14.212,00$$

Sostituendo tale valore nella formula sopra riportata si ottiene:

$$Af = a (q^n - 1)/r = \text{€}14.212,00 (1,02^{10} - 1)/0,05 = \text{€}62.246,97 \approx \text{€}62.300,00$$

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile di pertinenza della procedura concorsuale è pari a **€62.300,00**.

Tale valore, per assenza di garanzia per vizi, viene inoltre corretto ed adeguato come segue:

Deprezzamento per l'assenza della garanzia per vizi = 4 %.

$€62.300,00 - (€62.300,00 \times 4\%) = €59.807,55 \approx €60.000,00$

In conclusione si stima il più probabile “valore d’uso” dell’immobile, oggetto di esecuzione per **€60.000,00 (SESSANTAMILA/00 euro)**.

Si precisa infine che dal “valore d’uso” stimato non sono stati detratti i costi di demolizione.

Nel seguito lo scrivente riporta una scheda riepilogativa di stima del compendio immobiliare in oggetto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

Schede riepilogative di stime del compendio immobiliare

Valore d'uso in "circa 10 anni":

Unità immobiliare sita in Vietri sul Mare, alla via Chellavanna n. 103,
comprendente:

- capannone industriale, antistante corpo ufficio, ex tettoia e servizi annessi della superficie convenzionale di circa mq 465;
- Deposito sottostante al piano terra della superficie convenzionale di circa mq 12,00;
- casa del custode e ufficio adiacente della superficie convenzionale di circa mq 153,00.

Il tutto censito in Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 5, Particella n. 32, Cat. D/7, case Sparse Molina, Piano T, Z.C. 1, R.C. euro 857,32.

"Valore d'uso" dell'immobile oggetto di esecuzione: € 60.000,00 (SESSANTAMILA/00 euro).

Si precisa che dal "valore d'uso" stimato non sono stati detratti i costi di demolizione.

Valore di mercato:

Unità immobiliare sita in Vietri sul Mare, alla via Chellavanna n. 103,

comprendente:

- Casa del custode e ufficio adiacente:
 - Sup. conv.= mq 188,80 x 0,81= mq 152,93≈ mq 153,00.
- Deposito sottostante al piano terra:
 - Sup. conv.= mq 16,50 x 0,70= mq 11,55≈ mq 12,00.
- Capannone, antistante corpo ufficio, ex tettoia e servizi annessi
 - Sup. conv.= mq 664 x 0,70= 464,80≈ mq 465

valori di mercato: mq 630,00 x 448 €/mq= €282.240,00

Valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione:

€ 282.240,00 (DUECENTOTTANTADUEMILADUECENTOQUARANTA/00 euro).

Allegati

- Verbali di sopralluogo;
- Visura attuale per immobile al 16.11.2025 – Catasto Fabbricati;
- Visura storica per immobile al 17.11.2025 – Catasto Fabbricati;
- Visura attuale per immobile al 16.11.2025 – Catasto Terreni;
- Planimetria catastale;
- Foglio di mappa catastale;
- Atto di Compravendita del 25.09.2017;
- Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale;
- Istanza di nomina esperto per valutazione immobile;
- Richiesta di accesso agli atti presso UTC Vietri sul Mare– istanza di concessione in sanatoria;
- Riscontro UTC Vietri sul Mare – Richiesta di accesso agli atti prot. 18756 del 27.08.2025;
- Ricevuta di pagamento diritti di segreteria per accesso agli atti presso UTC Vietri sul Mare;
- Documentazione tecnico-amministrativa reperita presso UTC Vietri sul Mare;
- Ispezione ipotecaria presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di SALERNO - del 18.11.2025: elenco sintetico delle formalità;
- Ispezione ipotecaria presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di SALERNO - del 18.11.2025: Nota di trascrizione del del 04.08.2015;
- Planimetria generale dello stato dei luoghi;
- Pianta deposito piano terra.

Tanto per dovere.

Salerno, lì Gennaio 2026

Il C.T.U.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX