

TRIBUNALE DI LAGONEGRO (PZ)

Giudice dell'Esecuzione



Dott.ssa Alessandra Zingales



ESECUZIONE IMMOBILIARE n. [REDACTED] R.G.E.



PERIZIA DI STIMA



DOTT. ARCH. DANIELA CALVANESE

Via G. Garibaldi n. 131 - cap 84030 Montesano sulla Marcellana (SA)

Tel e fax 0975863184 cell. 3478438626 e-mail daniela.calvanese@architettisalernopec.it



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



INDICE

<i>Premessa</i>	pag. 3
<i>Controlli preliminari</i>	pag. 3
<i>QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</i>	pag. 4
<i>QUESITO n. 2: ricostruire i passaggi di proprietà</i>	pag. 9

LOTTO A

<i>QUESITO n. 3: individuazione e descrizione dei beni</i>	pag. 13
<i>QUESITO n. 4: individuazione catastale dei beni</i>	pag. 26
<i>QUESITO n. 5: schema sintetico descrittivo del lotto</i>	pag. 29
<i>QUESITO n. 6: regolarità edilizia ed urbanistica</i>	pag. 30
<i>QUESITO n. 7: stato di possesso degli immobili</i>	pag. 36
<i>QUESITO n. 8: vincoli ed oneri gravanti sui beni</i>	pag. 36
<i>QUESITO n. 9: suolo demaniale</i>	pag. 38
<i>QUESITO n. 10: esistenza di pesi ed oneri</i>	pag. 38
<i>QUESITO n. 11: spese di gestione e procedimenti in corso</i>	pag. 38
<i>QUESITO n. 12: valutazione</i>	pag. 39
<i>QUESITO n. 13: valutazione di quota indivisa</i>	pag. 43
<i>QUESITO n. 14: certificazioni</i>	pag. 43

LOTTO B

<i>QUESITO n. 3: individuazione e descrizione dei beni</i>	pag. 45
<i>QUESITO n. 4: individuazione catastale dei beni</i>	pag. 52
<i>QUESITO n. 5: schema sintetico descrittivo del lotto</i>	pag. 55
<i>QUESITO n. 6: regolarità edilizia ed urbanistica</i>	pag. 56
<i>QUESITO n. 7: stato di possesso degli immobili</i>	pag. 58
<i>QUESITO n. 8: vincoli ed oneri gravanti sui beni</i>	pag. 59
<i>QUESITO n. 9: suolo demaniale</i>	pag. 60
<i>QUESITO n. 10: esistenza di pesi ed oneri</i>	pag. 60
<i>QUESITO n. 11: spese di gestione e procedimenti in corso</i>	pag. 60
<i>QUESITO n. 12: valutazione</i>	pag. 61
<i>QUESITO n. 13: valutazione di quota indivisa</i>	pag. 65
<i>QUESITO n. 14: certificazioni</i>	pag. 65

LOTTO C

<i>QUESTO n. 3: individuazione e descrizione dei beni...</i>	.....	pag. 67
<i>QUESTO n. 4: individuazione catastale dei beni...</i>	.....	pag. 71
<i>QUESTO n. 5: schema sintetico descrittivo del lotto</i>	.....	pag. 71
<i>QUESTO n. 6: regolarità edilizia ed urbanistica</i>	.....	pag. 72
<i>QUESTO n. 7: stato di possesso degli immobili</i>	.....	pag. 74
<i>QUESTO n. 8: vincoli ed oneri gravanti sui beni</i>	.....	pag. 74
<i>QUESTO n. 9: suolo demaniale</i>	.....	pag. 75
<i>QUESTO n. 10: esistenza di pesi ed oneri</i>	.....	pag. 75
<i>QUESTO n. 11: spese di gestione e procedimenti in corso</i>	.....	pag. 75
<i>QUESTO n. 12: valutazione</i>	.....	pag. 75
<i>QUESTO n. 13: valutazione di quota indivisa</i>	.....	pag. 77
<i>QUESTO n. 14: certificazioni</i>	.....	pag. 77

LOTTO D

<i>QUESTO n. 3: individuazione e descrizione dei beni...</i>	.....	pag. 79
<i>QUESTO n. 4: individuazione catastale dei beni...</i>	.....	pag. 84
<i>QUESTO n. 5: schema sintetico descrittivo del lotto</i>	.....	pag. 84
<i>QUESTO n. 6: regolarità edilizia ed urbanistica</i>	.....	pag. 85
<i>QUESTO n. 7: stato di possesso degli immobili</i>	.....	pag. 87
<i>QUESTO n. 8: vincoli ed oneri gravanti sui beni</i>	.....	pag. 87
<i>QUESTO n. 9: suolo demaniale</i>	.....	pag. 88
<i>QUESTO n. 10: esistenza di pesi ed oneri</i>	.....	pag. 88
<i>QUESTO n. 11: spese di gestione e procedimenti in corso</i>	.....	pag. 88
<i>QUESTO n. 12: valutazione</i>	.....	pag. 88
<i>QUESTO n. 13: valutazione di quota indivisa</i>	.....	pag. 90
<i>QUESTO n. 14: certificazioni</i>	.....	pag. 90
<i>Conclusioni</i>	.....	pag. 91
<i>Allegati</i>		

Premessa

Ill.mo G. E. del Tribunale di Lagonegro (PZ) Dott.ssa Alessandra Zingales.

Io sottoscritta Arch. **Daniela Calvanese**, iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 1127, sono stata nominata esperto dalla S.V.I. all'udienza del 13.04.2016 nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. **58/2011 R.G.E.** promossa da   con sede in san Pietro al Tanagro In data 27.4.2016, presso la cancelleria dell'Esecuzione, sottoscrivevo il verbale di incarico e prestavo il giuramento di rito.

CONTROLLI PRELIMINARI

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., il creditore procedente ha depositato la documentazione ipocatastale consistente nella Certificazione Notarile Sostitutiva del 25.6.2013, a firma della Dott. Massimo Esposito, Notaio in Salerno, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Alla Certificazione Notarile attestante la provenienza ultraventennale di tutti i beni pignorati è allegata la visura catastale per soggetto.

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

I beni oggetto di pignoramento sono di proprietà piena ed esclusiva della società 

I beni indicati nell'atto di pignoramento del 28.02.2013, trascritto all'Agenzia dell'Entrate di Salerno il 08.5.2013 ai nn. 16406/13541, sono i seguenti:

- 1) **deposito in San Pietro al Tanagro (SA)** di mq 183 riportato in Catasto Fabbricati al F. 16 p.lla 513 sub 2;

- 2) **abitazione di tipo popolare in San Pietro al Tanagro (SA)** di vani 3,5 riportato in Catasto Fabbricati al F. 16 p.la 513 sub 3;
- 3) **ufficio in San Pietro al Tanagro (SA)** di vani 15 riportato in Catasto Fabbricati al F. 16 p.la 513 sub 4;
- 4) **terreno in San Pietro al Tanagro (SA)** di are 8 e centiare 30 riportato in Catasto Terreni al F. 16 p.la 714;
- 5) **terreno in San Pietro al Tanagro (SA)** di are 3 e centiare 91 riportato in Catasto Terreni al F. 16 p.la 695;
- 6) **fabbricato per esigenze pubbliche in San Pietro al Tanagro (SA)** riportato in Catasto Fabbricati al F. 12 p.la 715;
- 7) **terreno in San Pietro al Tanagro (SA)** di are 14 e centiare 25 riportato in Catasto Terreni al F. 12 p.la 714;
- 8) **terreno in San Pietro al Tanagro** di centiare 15 riportato in Catasto Terreni al F. 12 p.la 716;
- 9) **terreno in San Pietro al Tanagro (SA)** centiare 54 riportato in Catasto Terreni al F. 12 p.la 717;
- 10) **terreno in San Pietro al Tanagro (SA)** di are 4 e centiare 86 riportato in Catasto Terreni al F. 12 p.la 719;
- 11) **terreno in San Pietro al Tanagro (SA)** di are 9 e centiare 43 riportato in Catasto Terreni al F. 12 p.la 721;
- 12) **terreno in San Pietro al Tanagro (SA)** di are 5 e centiare 70 riportato in Catasto Terreni al F. 12 p.la 723;
- 13) **terreno in San Pietro al Tanagro (SA)** di are 4 e centiare 90 riportato in Catasto Terreni al F. 12 p.la 493;
- 14) **terreno in San Pietro al Tanagro (SA)** di are 10 e centiare 25 riportato in Catasto Terreni al F. 12 p.la 494;
- 15) **deposito in Sant'Arsenio (SA)** di mq 205 riportato in Catasto Terreni al F. 12 p.la 1912 sub 12;
- 16) **negozi in Sant'Arsenio (SA)** di mq 114 riportato in Catasto Terreni al F. 12 p.la 1912 sub 13;
- 17) **terreno in Polla (SA)** di are 2 e centiare 24 riportato in Catasto Terreni al F. 8 p.la 416;

- 18) **terreno in Polla (SA)** di are 2 e centiare 40 riportato in Catasto Terreni al F. 8 p.la 419;
- 19) **terreno in Polla (SA)** di are 3 e centiare 53 riportato in Catasto Terreni al F. 8 p.la 420;
- 20) **terreno in Polla (SA)** di centiare 54 riportato in Catasto Terreni al F. 8 p.la 424;
- 21) **terreno in Polla (SA)** di centiare 36 riportato in Catasto Terreni al F. 8 p.la 425;
- 22) **terreno in Polla (SA)** di centiare 33 riportato in Catasto Terreni al F. 8 p.la 483;
- 23) **terreno in Polla (SA)** di are 1 e centiare 33 riportato in Catasto Terreni al F. 8 p.la 485.

Si evidenzia che dalle visure catastali aggiornate e dai rilievi eseguiti risulta che le unità immobiliari in San Pietro al Tanagro (SA) al F. 16 p.lle 513 subb 2-3-4 sono state sopprese in data 01.02.2016 (data successiva al pignoramento) a seguito di variazione per ampliamento con cambio di destinazione d'uso. La soppressione ha originato le seguenti unità immobiliari:

- **al foglio 16 p.la 513 sub 5;**
- **al foglio 16 p.la 513 sub 6;**
- **al foglio 16 p.la 516 sub 7;**
- **al foglio 16 p.la 513 sub 8;**
- **al foglio 16 p.la 513 sub 9;**
- **al foglio 16 p.la 513 sub 10;**
- **al foglio 16 p.la 513 sub 11;**
- **al foglio 16 p.la 513 sub 12.**

Per i beni pignorati ricadenti nel Comune di Polla (SA), dall'ortofoto, dalle foto satellitari e dai rilievi eseguiti si evince che:

- a) i terreni al F. 8 p.lle 416 – 420 – 425 corrispondono a porzioni di strada di accesso ad un complesso residenziale di alloggi a schiera;
- b) il terreno al F. 8 p.la 419 corrisponde al parcheggio a servizio delle abitazioni del vicino complesso residenziale insistente sulla p.la 418;
- c) i terreni al F. 8 p.lle 483 e 485 corrispondono al parcheggio a servizio delle abitazioni del vicino complesso residenziale insistente sulla p.la 417;
- d) il terreno al F. 8 p.la 424 è stato diviso ed inglobato nei giardini degli alloggi al piano terra del complesso residenziale insistente sulla p.la 417.

Per quanto esposto, ho ritenuto di **escludere** dalla presente stima **i terreni pignorati ricadenti nel Comune di Polla.**



*Polla - strada di accesso agli alloggi a schiera e parcheggio di pertinenza
su terreni pignorati*



Polla - Strada di accesso su terreni pignorati



Polla- Parcheggio a servizio degli alloggi a schiera su terreni pignorati



Estratto di mappa con indicazione dei terreni pignorati in Polla



Sovrapposizione orto catastale terreni in Polla

QUESITO n. 2: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

23.11.1989 ai nn. 31656/25162 contro [REDACTED] nata a San Pietro al Tanagro il 16.09.1917 e [REDACTED] nata a Sant'Arsenio il 08.04.1951.

- ✓ Il terreno in **San Pietro al Tanagro** in Catasto Terreni al **F. 16 p.la p.lle 695** (derivante dal frazionamento della p.la 12) pervenne alla società debitrice, allora denominata [REDACTED] in virtù di atto di permuta del Notaio Antonio Orlando del 27.04.1999, trascritto a Salerno il 05.05.1999 ai nn. 12861/9822 contro [REDACTED] nata in Germania (EE) il 30.12.1962 in regime di comunione legale [REDACTED] (EE) il 08.02.1963. La p.la 12 pervenne a [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del [REDACTED] 30.07.1991, trascritto a Salerno il 05.09.1991 ai nn. 22399/18070 contro [REDACTED] nata a Teggiano il 14.10.1951.
- ✓ Il terreno in **Sant'Arsenio** al F. 12 p.la 917 su cui sorge il fabbricato di cui fanno parte il deposito al **F. 12 p.la 1912 sub 12 ed il negozio al F. 12 p.la 1912 sub 13**, pervenne alla società debitrice, allora denominata [REDACTED] [REDACTED] in virtù di atto di vendita per Notar Maria D'Alessio del 04.03.2004 trascritto a Salerno il 30.03.2004 ai nn. 13990/10952 contro [REDACTED] [REDACTED] nata a Teggiano il 24.06.1947 alla quale era a sua volta pervenuto in virtù di atto di vendita del [REDACTED] del 12.01.1975, trascritto a Salerno il 29.01.1975 ai nn. 2203/1940 contro [REDACTED] nata a Sant'Arsenio il 25.06.1907.

(v. *visure ipotecarie allegate*)



Formazione dei lotti

Le caratteristiche degli immobili pignorati consentono la formazione dei seguenti lotti di vendita:

LOTTO A - fabbricato per scopo produttivo in San Pietro al Tanagro (SA) alla via Casone, composto dalle seguenti unità immobiliari:

- al foglio 16 p.la 513 sub 5 (corte);
- al foglio 16 p.la 513 sub 6 (corte);
- al foglio 16 p.la 516 sub 7 (locale caldaia);
- al foglio 16 p.la 513 sub 8 (deposito);
- al foglio 16 p.la 513 sub 9 (ufficio);
- al foglio 16 p.la 513 sub 10 (abitazione);
- al foglio 16 p.la 513 sub 11 (abitazione);
- al foglio 16 p.la 513 sub 12 (abitazione)

originata dalla variazione e/o soppressione unità immobiliari pignorate, riportate in Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro al Tanagro **al foglio 16 p.lle 513 subb 2-3-4; terreni in San Pietro al Tanagro (SA) al F. 16 p.la 714 (mq 830) e al F. 16 p.la 695 (mq 391).**

LOTTO B – **Impianto di distribuzione di carburanti e lubrificanti** in San Pietro al Tanagro (SA) alla via Sorgente, riportato in **Catasto Fabbricati al foglio 12 p.la 715**, con retrostanti **terreni** sui quali insiste la fondazione con pilastri in elevazione di un **fabbricato in costruzione** per locali commerciali, riportati in Catasto Terreni del Comune di San Pietro al Tanagro al foglio 12 p.la 714 (mq 1.425), p.la 716 (mq 15), p.la 717 (mq 54), p.la 719 (mq 486), p.la 721 (mq 943), p.la 723 (mq 570), p.la 493 (mq 490), p.la 494 (mq 1.025).

LOTTO C – **negozi allo stato grezzo** in Sant'Arsenio (SA) alla via San Sebastiano, riportato in Catasto Fabbricati al **foglio 12 p.la 1912 sub 12**.

LOTTO D – **negozi adibito a pizzeria/braceria** in Sant'Arsenio (SA) alla via San Sebastiano, riportato in Catasto Fabbricati al **foglio 12 p.la 1912 sub 13**.



QUESITO n. 3: descrizione del LOTTO A

Il fabbricato su tre livelli con corte, adibito ad attività produttiva è sito in zona periferica del Comune di San Pietro al Tanagro (SA), alla via Casone, in prossimità della Strada Regionale n. 426, a circa 2 km dal centro abitato e a circa 6 km dallo svincolo autostradale di Atena Lucana. L'edificio, contornato da un'ampia corte recintata (F. 16 p.lle 515 subb 5 e 6), è composto dalle seguenti unità immobiliari riportate in Catasto Fabbricati al **foglio 16 p.la 513 sub 7** (locale caldaia e vano scala), **p.la 513 sub 8** (deposito), **p.la 513 sub 9** (ufficio), **p.la 513 sub 10**, (abitazione), **p.la 513 sub 11** (abitazione), **p.la 513 sub 12** (abitazione), originate dalla variazione e/o soppressione unità immobiliari pignorate, riportate in Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro al Tanagro **al foglio 16 p.lle 513 subb 2-3-4.**

Si precisa che all'interno della recinzione ricadono parte dei terreni pignorati al F. 16 p.la 695 e p.la 714, facenti parte del presente lotto, e parte del terreno non pignorato, corrispondente alla p.la 699.

Il fabbricato a forma rettangolare, con portico sul lato nord-est, si sviluppa su cinque livelli collegati da scala interna:

- il piano interrato destinato a deposito e cantina (p.la 513 sub 8) con sviluppo parziale al di sotto dell'edificio;
- il piano terra composto dall'ingresso principale con atrio e vano scala, dal locale caldaia (p.la 513 sub 7), dall'ufficio tecnico con sala direzione e sala ufficio paghe (p.la 513 sub 8), dalla sala riunioni con scala interna di collegamento al livello superiore (p.la 513 sub 9), tutti con accesso diretto dalla corte (p.la 513 sub 6);
- il primo piano composto dal secondo livello della sala riunioni (p.la 513 sub 9), da un piccolo appartamento utilizzato come ufficio (p.lle 513 subb 10) e da un appartamento ad uso abitativo (p.la 513 sub 11) con accesso da scala esterna posta sul lato nord del fabbricato;
- il secondo piano composto dalla sala disegno e da unico grande appartamento utilizzato come ufficio (p.la 513 sub 12), entrambi contornati da un'ampia terrazza.

Il fabbricato, costruito alla fine degli anni ottanta è stato successivamente ampliato con la sopraelevazione di un piano.

Dalla documentazione acquisita e da quanto visionato, si evince che la struttura portante dell'edificio è composta da pilastri e travi è in cemento armato e solai in latero cemento, il

tutto poggiante su fondazioni costituite da un reticolo di travi rovesce. Le scale sono in cemento a soletta rampante, le murature perimetrali sono del tipo a cassetta, i tramezzi sono stati realizzati con laterizi forati rivestiti di intonaco. La copertura è a quattro falde di tetto spiovente con struttura portante di travi e listelli in legno sormontata da manto di tegole.

L'altezza dei locali al piano interrato è pari a 1,90 m; al piano terra è pari a 2,70 m, ad eccezione della zona a doppia altezza della sala riunioni dove l'altezza è apri a 5,50 m; al primo piano e al secondo piano è pari a 2,70 m.

Per quanto riguarda le caratteristiche interne, l'intero fabbricato è provvisto di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento centralizzato ed autonomo con condizionatori del tipo inverter. Gli infissi, oscurabili con persiane esterne avvolgibili, sono in parte in legno ed in parte in alluminio. Al secondo piano le aperture con doppi infissi sono prive persiane avvolgibili. I portoni d'ingresso sono tutti a doppia anta in legno e le porte interne sono pannellate in legno listellare. I pavimenti sono in marmo nella sala riunioni al piano terra e nel vano scala e in gres porcellanato e monocottura nei restanti ambienti. I rivestimenti ceramici sono del tipo in bicottura e monocottura. Lo stato di manutenzione dell'intero fabbricato è buono ad eccezione dei parapetti e dei cornicioni in corrispondenza della terrazza al secondo piano dove si notano diversi distacchi di intonaco su tutti i lati.

Non risultano certificati di conformità degli impianti. (cfr grafico di rilievo e fotografie)

Il lotto A comprende, altresì, i **terreni** in Catasto Terreni di San Pietro al Tanagro (SA) al F. 16 p.la 695 (mq 391) e al F. 16 p.la 714 (mq 830).

Si precisa che sul confine sud ovest della p.la 513 e sulle p.lle 695 e 714 insiste un muro di sostegno, alto circa 3,50 m e lungo circa 34,00 m, che divide in due parti le p.lle 695 e 714: la parte a valle del muro rientra all'interno della recinzione del fabbricato e la parte a monte è accessibile dalla stradina privata formata dalle particelle 700, 697 e 702 non pignorate. Inoltre, in corrispondenza del muro di sostegno, insiste un capannone ed un'ampia tettoia dalla superficie complessiva di 321,00 mq, costruiti senza titolo abilitativo; infine, sul lato nord ovest della recinzione, all'interno della corte del fabbricato ed in prossimità del suddetto capannone, insiste una tettoia dalla superficie di 38,40 mq, anch'essa costruita senza titolo abilitativo.

(v. mappa catastale, ortofoto, fotografie e piante di rilievo)





Estratto di mappa con indicazione dei terreni pignorati al F. 16 in San Pietro al Tanagro



Sovrapposizione orto catastale



Foto n. 1- Ingresso principale dalla via Casone



Foto n. 2 – prospetto sud ovest



Foto n. 3 – deposito al piano interrato

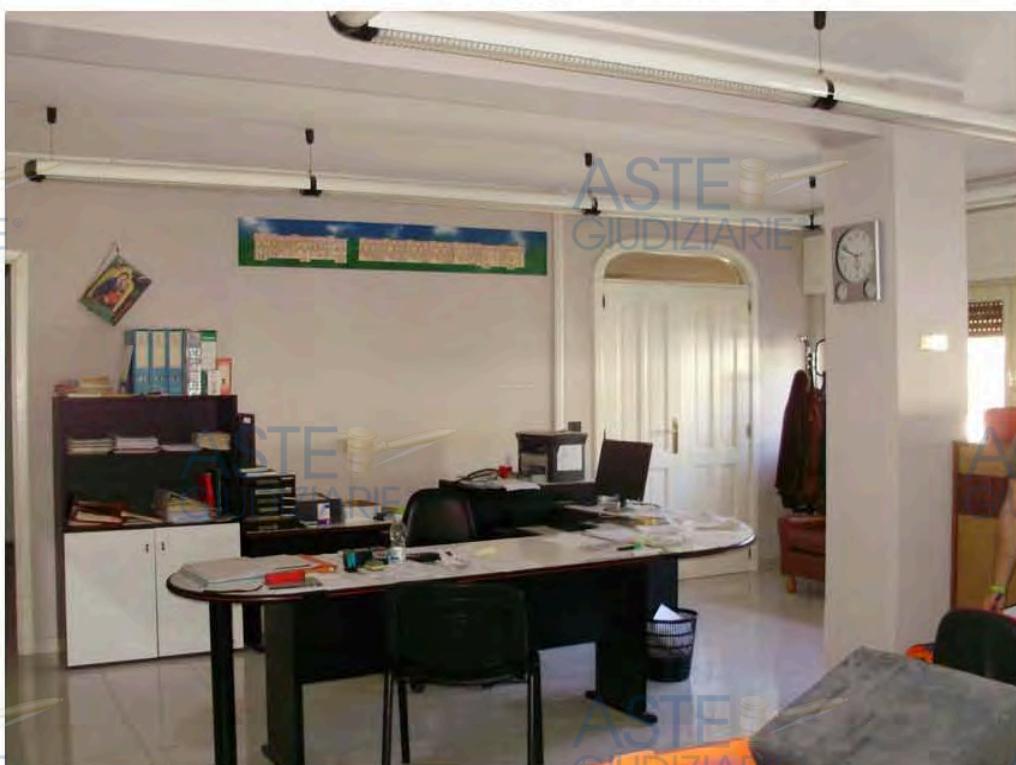


Foto n. 4 – ufficio tecnico al piano terra



Foto n. 5 – sala riunioni al piano terra



Foto n. 6 – ufficio al primo piano



Foto n. 7 – abitazione al primo piano



Foto n. 8 – ufficio al secondo piano

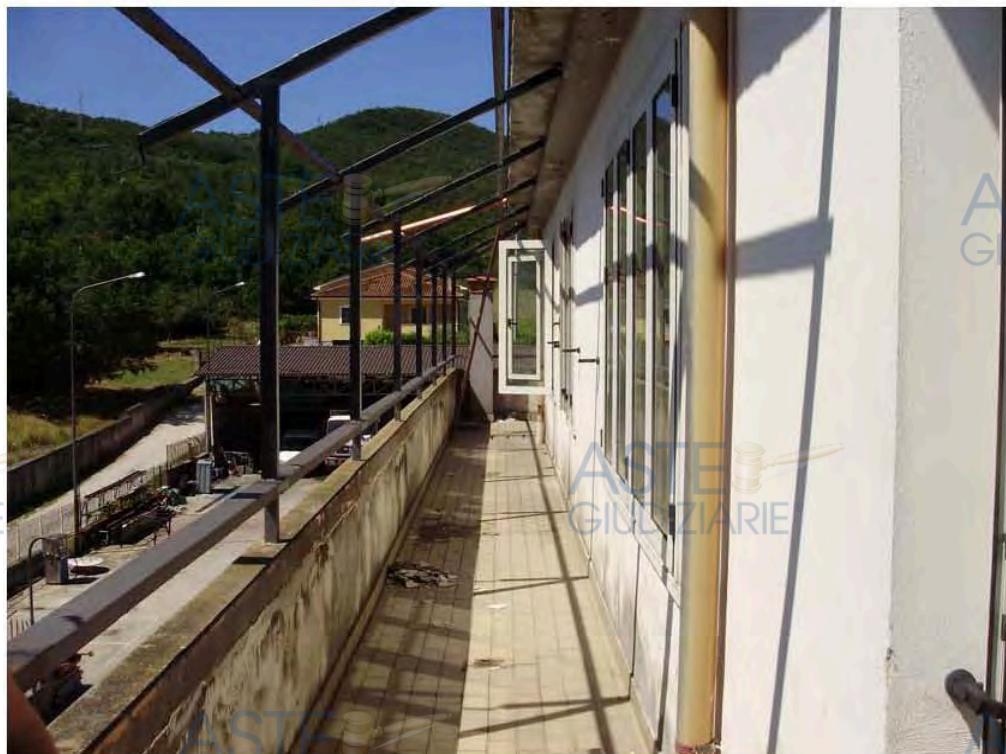


Foto n. 9 – terrazza al secondo piano

Firmato Da: CALVANESE DANIELA Emissario Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA1 Serial#: 425623963f25f81e3b24aa735aa3029



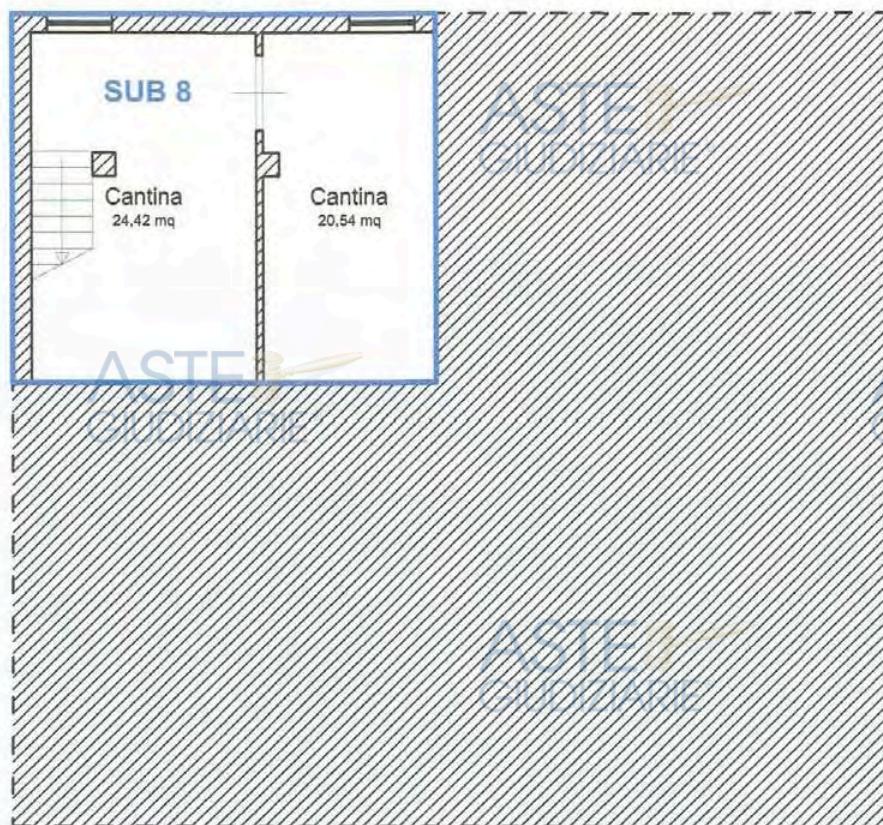
Foto n. 10 – capannone abusivo costruito sulle p.lle 513, 695 e 714



Foto n. 11 – tettoia abusiva costruita sulla corte del fabbricato

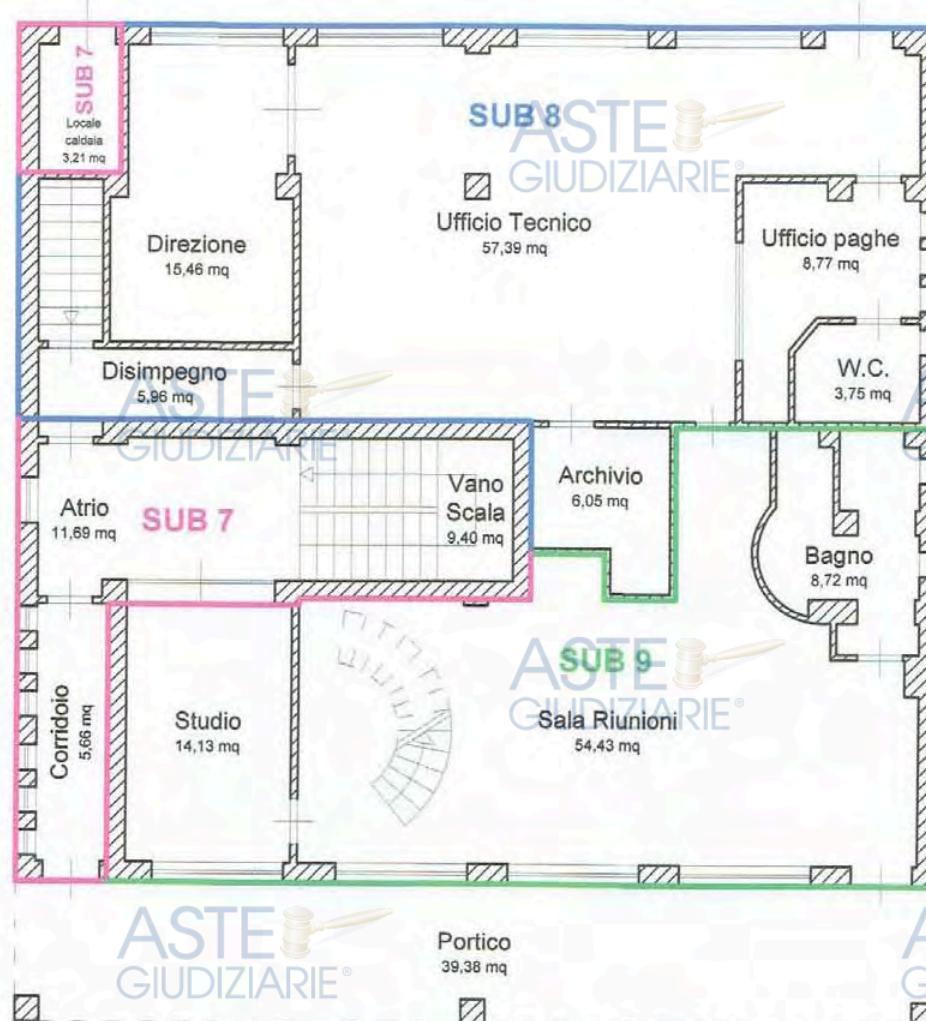


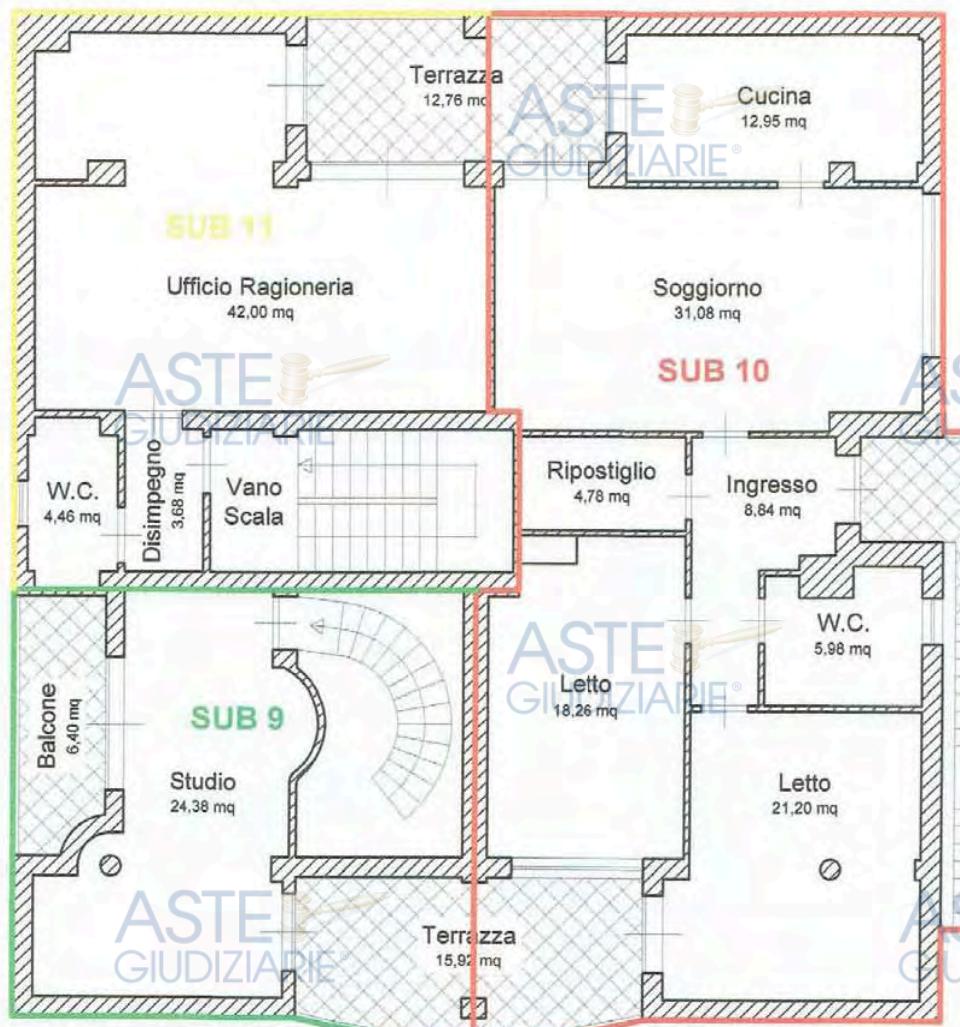
Foto n. 12 – particella 714



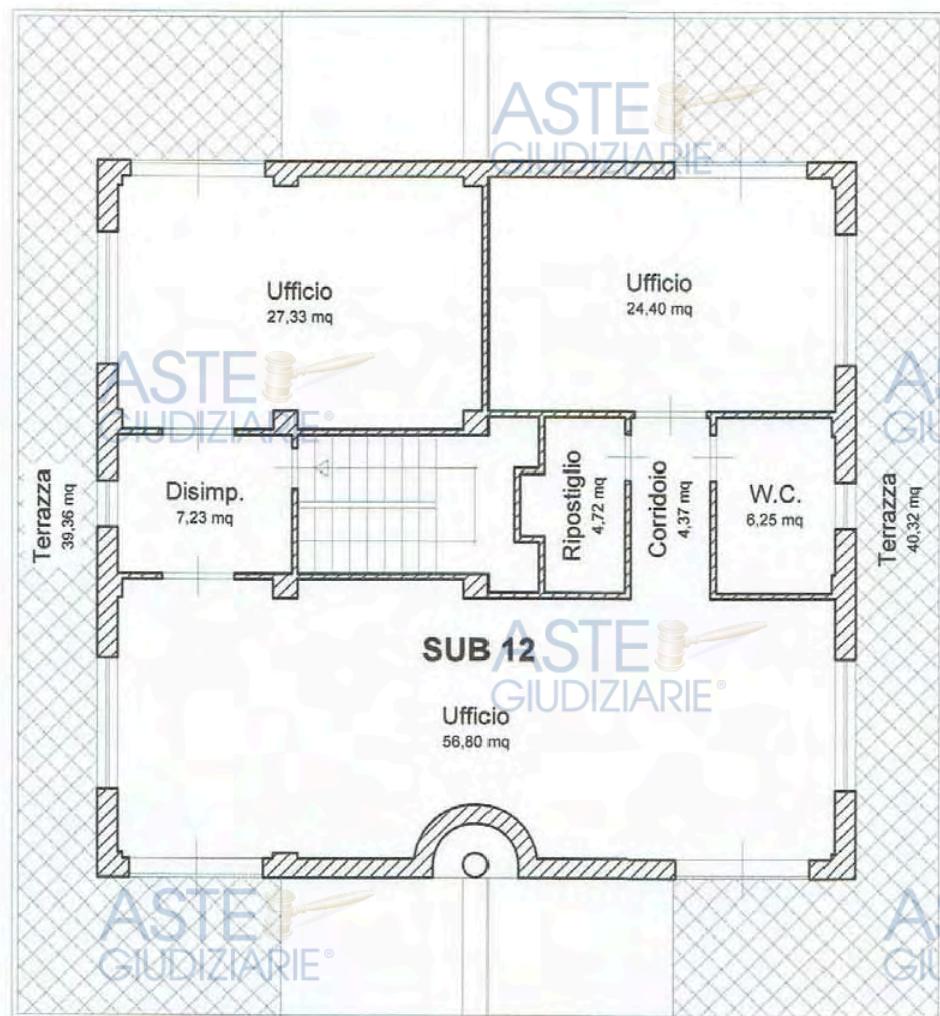
PIANO SEMINTERRATO

scala 1:100





scala 1:100



SECONDO PIANO

scala 1:100

**QUESITO n. 4: procedere alla individuazione catastale dei beni componenti il
LOTTO A**

Il fabbricato con corte facente parte del LOTTO A è individuato in Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) con i seguenti identificativi catastali, originati dalla variazione e/o soppressione delle unità immobiliari al foglio 16 p.lle 513 subb 2-3-4, eseguita in data 01/02/2016 (data successiva al pignoramento):

1. Unità immobiliare in Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) al **F. 16 p.lla 513 sub 5**, area urbana, consistenza 595 mq, via Casone, piano T, ben intestata a [REDACTED]
2. Unità immobiliare in Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) al **F. 16 p.lla 513 sub 6** (corte del fabbricato), via Casone, piano T, ben intestata a [REDACTED]
3. Unità immobiliare in Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) al **F. 16 p.lla 513 sub 7** (locale caldaia e vano scala), via Casone, piano T, ben intestata a [REDACTED]
4. Unità immobiliare in Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) al **F. 16 p.lla 513 sub 8**, cat. C/2, classe 3, consistenza: 150 mq, superficie catastale: 175 mq, rendita € 178,18, via Casone, piano T- S1, ben intestata a [REDACTED]
5. Unità immobiliare in Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) al **F. 16 p.lla 513 sub 9**, cat. A/10, classe U, consistenza: 5 vani, superficie catastale: 139 mq, rendita € 1.020,00, via Casone, piano T- 1, ben intestata a [REDACTED]
6. Unità immobiliare in Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) al **F. 16 p.lla 513 sub 10**, cat. A/4, classe 2, consistenza: 5 vani, superficie catastale totale: 127 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte: 119 mq, rendita € 222,08, via Casone, piano1, ben intestato a [REDACTED]
7. Unità immobiliare in Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) al **F. 16 p.lla 513 sub 11**, cat. A/4, classe 2, consistenza: 3 vani, superficie catastale totale: 64 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte: 62 mq, rendita €



133,25, via Casone, piano1, ben [REDACTED]

[REDACTED]

8. Unità immobiliare in Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) al F. 16 p.la 513 sub 12, cat. A/4, classe 2, consistenza: 7 vani, superficie catastale totale: 178 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte: 165 mq, rendita: € 310,91, via Casone, piano 2, ben [REDACTED]

[REDACTED]

I terreni facenti parte del LOTTO A sono riportati in Catasto Terreni con i seguenti dati identificativi:

1. Terreno in Catasto Terreni del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) al F. 16 p.la 714, qualità: vigneto, classe 2, are 08.30, R.D. € 8,79 R.A. € 7,50, [REDACTED]
2. Terreno in Catasto Terreni del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) al F. 16 p.la 695, qualità: vigneto, classe 2, are 03.91, R.D. € 4,14 R.A. € 3,53, [REDACTED]

I suddetti immobili confinano nell'insieme: a nord ovest con p.la 6, p.la 781 e p.la 782 intestate a [REDACTED] a nord est con via Casone, sud est con p.la 709 intestata a [REDACTED] p.la 699 intestata a [REDACTED] p.la 702 intestata a C [REDACTED] p.la 726 intestata a [REDACTED] e D'elia Vito, a sud ovest con p.la 10 intestata a [REDACTED] salvo altri.

Si precisa che, nell'estratto di mappa, sulla p.la 513 compare il simbolo # che sta ad indicare che la particella (ed il suo identificativo) è stata ripresa dalla mappa dei fabbricati per allineamento con quella dei terreni e che la geometria ha bisogno di essere verificata.

Per quanto riguarda la storia catastale delle p.lle 513 e 625 sulle quali è stato costruito il fabbricato, dalle visure catastali storiche si evince che all'impianto meccanografico del 30.11.1973, la p.la 513 di are 09.70 era intestata ad [REDACTED] e che a seguito di atto pubblico del 06.07.1987, venne intestata alla [REDACTED]

[REDACTED] Con Tipo Mappale del 07.05.2003, la p.la 513 venne unita alla p.la 625 e trasformata in Ente Urbano di are 18.60. Le unità immobiliari al foglio 16 p.lle 513 subb 2-3-4 sono state costituite in data 06.07.1993 ed intestate alla società [REDACTED] [REDACTED] guito di atto pubblico del 19.10.2006, le unità immobiliari vennero intestate alla società [REDACTED]

Successivamente, a seguito di mutamento di denominazione della società, le unità



immobiliari vennero intestate a [REDACTED] & C.. In data 01/02/2016 (data successiva al pignoramento), a seguito di ampliamento con variazione di destinazione d'uso, le unità immobiliari al foglio 16 p.lle 513 subb 2-3-4 sono state sopprese e dalla soppressione sono stati originati gli attuali subb 5-6-7-8-9-10-11-12. Per quanto riguarda la p.la 625, dalla visura storica catastale si evince che in data 02.08.1961, antecedente all'impianto meccanografico, la p.la 12 dalla quale deriva la p.la 625, era intestata ad [REDACTED] e che a seguito di atto pubblico del 06.07.1987, la p.la 625 (ex 12b) venne intestata alla società [REDACTED]

[REDACTED] Con frazionamento in atti dal 20.05.1989 fu costituita la p.la 625 e con Tipo Mappale del 07.05.2003, la p.la 625 venne unita alla p.la 513 e soppressa.

Per quanto riguarda la storia catastale dei terreni, la p.la 714 deriva dal frazionamento della p.la 11 intestata all'impianto meccanografico del 30.11.1973 ad [REDACTED]

[REDACTED] A seguito di voltura per successione del 31.01.1985, la p.la 11 venne ad [REDACTED] con atto pubblico del 18.11.1989 e voltura del 17.06.1999, successiva al frazionamento del 09.03.1999 della p.la 11 e alla costituzione della p.la 714, quest'ultima venne intestata a [REDACTED]

[REDACTED] La p.la 695 deriva dal frazionamento della p.la 12 intestata all'impianto meccanografico del 30.11.1973 a [REDACTED] d altri. A seguito di atto pubblico del 04.08.1976, la p.la 12 venne intestata a [REDACTED] Successivamente, con atto pubblico del 31.01.1991 la p.la 12 venne intestata a [REDACTED] e con atto pubblico del 30.07.1991 venne intestata a [REDACTED]

A seguito di frazionamento della p.la 12, in data del 21.03.1995 (già frazionata in data 20.05.1989), la p.la 12 venne soppressa e la p.la 695 venne costituita. Con atto pubblico del 27.04.1999 la p.la 695 venne intestata a [REDACTED] di [REDACTED] e, a seguito di mutamento di denominazione della società, in data 05.04.2012 le unità immobiliari vennero intestate a S. [REDACTED]

[REDACTED]

QUESITO n. 5: procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del lotto

LOTTO A: piena ed intera proprietà di un fabbricato ad uso produttivo su tre livelli con corte e terreni ubicati in San Pietro al Tanagro (SA) alla via Casone, confinanti nell'insieme: a nord ovest con p.la 6, p.la 781 e p.la 782 in [REDACTED] a nord est con via Casone, sud est con p.la 709 [REDACTED]

[REDACTED] p.la 699 intestata a Garambone Grazia, p.la 702 intestata a Carimando [REDACTED] e [REDACTED] p.la 726 intestata a [REDACTED] e [REDACTED] a sud ovest con p.la 10 intestata a [REDACTED] salvo altri; riportati in Catasto Fabbricati al foglio 16 p.la 513 sub 7, p.la 513 sub 8, p.la 513 sub 9, p.la 513 sub 10, p.la 513 sub 11, p.la 513 sub 12 (originate dalla variazione e/o soppressione unità immobiliari pignorate, riportate in Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro al Tanagro al foglio 16 p.lle 513 subb 2-3-4) e terreni in Catasto Terreni del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) al F. 16 p.lle 695 e 714; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n. 14 del 26.02.1987 e pratica di condono del 31.03.1995, prot. 1479 (pratica n. 46/95) ai sensi della Legge 724/94 per abusi edilizi eseguiti in difformità alla Concessione Edilizia suddetta. Lo stato dei luoghi è difforme rispetto all'istanza di condono presentata il 31.03.1995, prot. 1479 (pratica n. 46/95) ai sensi della Legge 724/94 in ordine ad opere interne al fabbricato per uso produttivo e alla costruzione di capannone e tettoie insistenti sulle p.lle 513, 695 e 714. A parere dell'esperto stimatore, per le opere interne al fabbricato può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, mentre per la costruzione del capannone e delle tettoie sulle p.lle 513, 695 e 714, non può ottenersi sanatoria in quanto trattasi di immobili a destinazione produttiva situati fuori dal perimetro del centro abitato, la cui superficie coperta, sommata alla superficie coperta del fabbricato a scopo produttivo supera di gran lunga un decimo dell'area di proprietà. Per tali immobili non risulta ordine di demolizione. Tutti gli immobili ricadono fuori dal perimetro dei centri abitativi del Comune di San Pietro al Tanagro che risulta sprovvisto di pianificazione urbanistica.



QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Per i beni oggetto del presente lotto, ricadenti nel Comune di San Pietro al Tanagro (SA), in data 22.07.2016, il Responsabile dell'U.T.C. del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) mi ha consegnato la seguente documentazione:

- Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 2760 del 22.07.2016 comprendente, altresì, la certificazione sullo stato della pratica di condono n. 46/95;
- Copia della Concessione Edilizia n. 14/1987 rilasciata a Marmo Angelo, legale rappresentante della società "████████████████████████████████████" a costruzione di un fabbricato a scopo produttivo sull'area identificata in catasto al foglio 16 p.lle 513 e 625;
- Copia dell'istanza di sanatoria per abusi edilizi (pratica n. 46/95) presentata ai sensi della Legge 724/94 e copia della documentazione integrativa (relazione ed elaborati grafici) depositata per il rilascio della Concessione in Sanatoria.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince le p.lle 513-714 e 695 del Foglio 16 del Comune di San Pietro al Tanagro ricadono fuori dal perimetro dei centri abitativi e che il Comune di San Pietro al Tanagro è sprovvisto di pianificazione urbanistica e pertanto, ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 380/2001:

1. salvo i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali e nel rispetto delle norme previste dal decreto legislativo 29.10.1999 ora D.L. n. 42/2004, sono consentiti:

- gli interventi previsti dalle lettere a), b), e c) del primo comma dell'art. 3 che riguardano singole unità immobiliari o parti di esse;
 - fuori dal perimetro dei centri abitativi, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadrato; **nel caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà.**
2. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'art. 3 del presente testo unico che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle

destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alla sezione II del capo II del presente titolo.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica ed edilizia, la costruzione del fabbricato per scopo produttivo sull'area identificata in catasto al foglio 16 p.lle 513 e 625 è stata assentita con **Concessione Edilizia n. 14 del 26.02.1987**, rilasciata a [REDACTED]

qualità di legale rappresentante della s. [REDACTED]

In data 31.03.1995 con prot. 1479 (pratica n. 46/95) la società [REDACTED] ha presentato **istanza di condono ai sensi della Legge 724/94** per abusi edilizi eseguiti in difformità alla Concessione Edilizia suddetta.

Il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro al Tanagro ha attestato che
<<la commissione edilizia per l'istruttoria delle pratiche di condono edilizio, nella seduta del 14/06/2013 ha esaminato la pratica n. 46/95 ed ha espresso **parere favorevole** determinando oblazione da versare. Ad oggi l'impresa S. [REDACTED] ha versato né oblazione né oneri concessori, pertanto, la stessa ha un debito pari a:

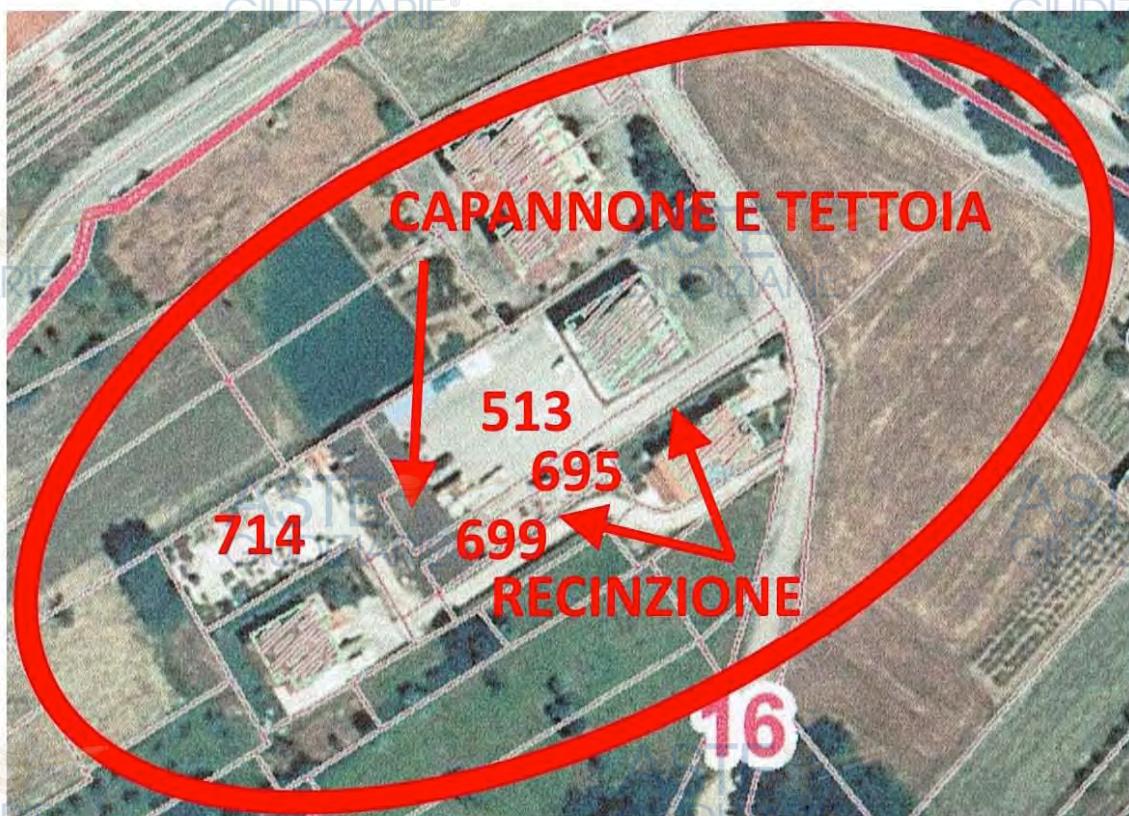
- a) € 3.849,68 (oblazione ed interessi)
- b) Oneri concessori pari a € 3.324,00
- c) diritti di segreteria pari a € 200,00. >>.

Tuttavia, dai rilievi eseguiti sul fabbricato sono emerse difformità in merito alla diversa distribuzione degli spazi interni e alla destinazione di alcuni ambienti rispetto ai grafici allegati alla pratica di condono n. 46/95 e in particolare:

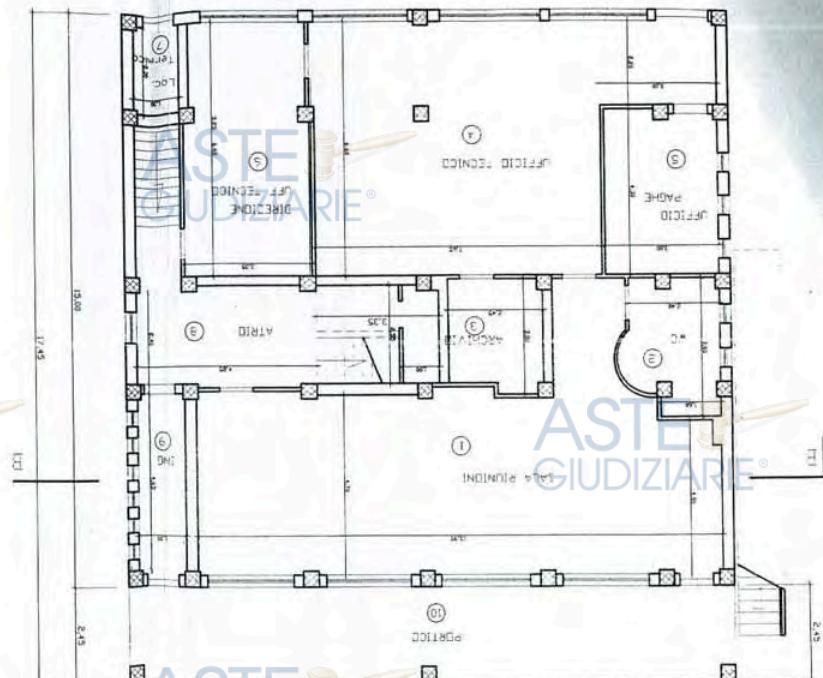
- al piano terra: ridimensionamento del locale destinato a direzione per la realizzazione di un disimpegno; w.c. in corso di costruzione all'interno del locale destinato a ufficio paghe; ridimensionamento della sala riunioni per la realizzazione di uno studio e apposizione nella sala riunioni di scala elicoidale di collegamento con lo studio sito al primo piano;
- al primo piano: ampliamento dell'appartamento destinato ad abitazione, realizzato con cambio di destinazione dei locali destinati a direzione e segreteria, divisi dall'ufficio ragioneria con parete in mattoni; realizzazione di parete divisoria tra il vano scala e la sala d'attesa e trasformazione di quest'ultima in studio collegato con scala elicoidale alla sottostante sala riunioni. (v. piante allegate)

Dai rilievi della corte esterna al fabbricato e dei terreni limitrofi facenti parte del presente lotto (p.la 695 e p.la 714) si evince che sul confine sud ovest della p.la 513 e sulle p.lle 695 e 714 insiste un muro di sostegno in cemento armato, alto circa 3,50 m e lungo circa 34,00 m, che divide in due parti le p.lle 695 e 714: la parte a valle del muro rientra all'interno della recinzione del fabbricato e la parte a monte è accessibile dalla stradina privata formata dalle particelle 700, 697 e 702 non pignorate. Inoltre, in corrispondenza del muro di sostegno sono stati costruiti senza titolo abilitativo un capannone ed un'ampia tettoia dalla superficie complessiva di 321,00 mq. Infine, sul lato nord ovest della recinzione, all'interno della corte del fabbricato ed in prossimità del suddetto capannone, insiste una tettoia dalla superficie di 38,40 mq, anch'essa costruita senza titolo abilitativo.

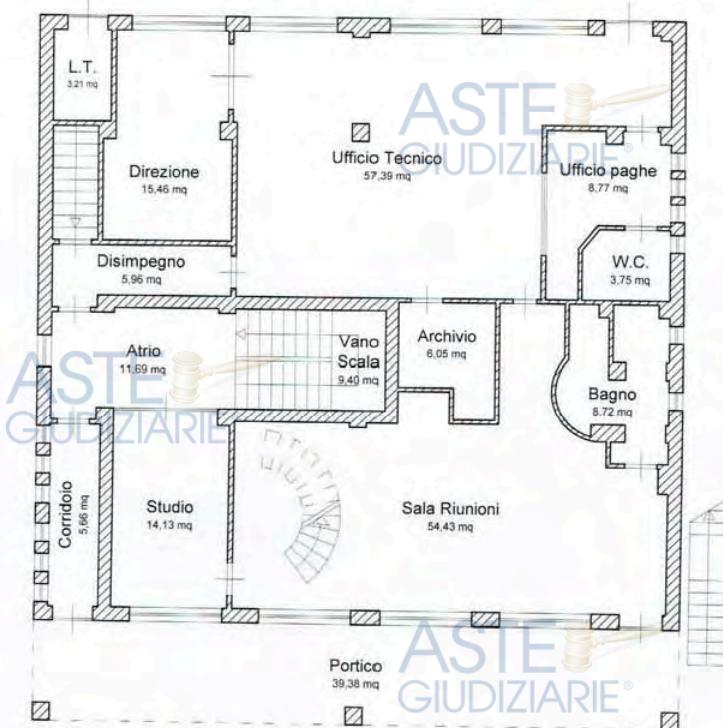
Nella recinzione che delimita la corte dei fabbricati rientrano parte dei terreni pignorati al F. 16 p.la 695 e p.la 714, facenti parte del presente lotto, e parte del terreno non pignorato, corrispondente alla p.la 699.



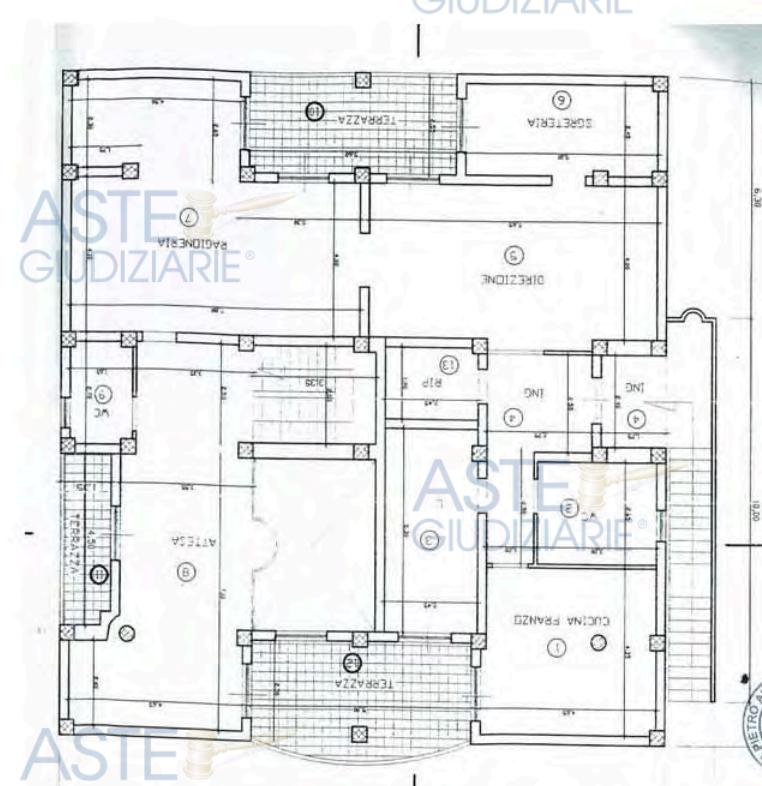
Stralcio sovrapposizione ortocatastale



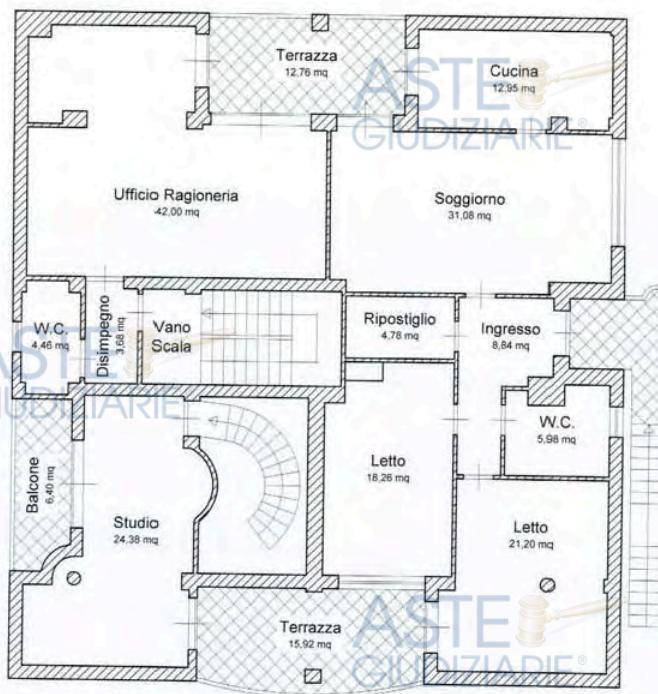
Piano Terra del fabbricato riportato nella pratica di condono n. 46/95



Piano Terra del fabbricato rilevato

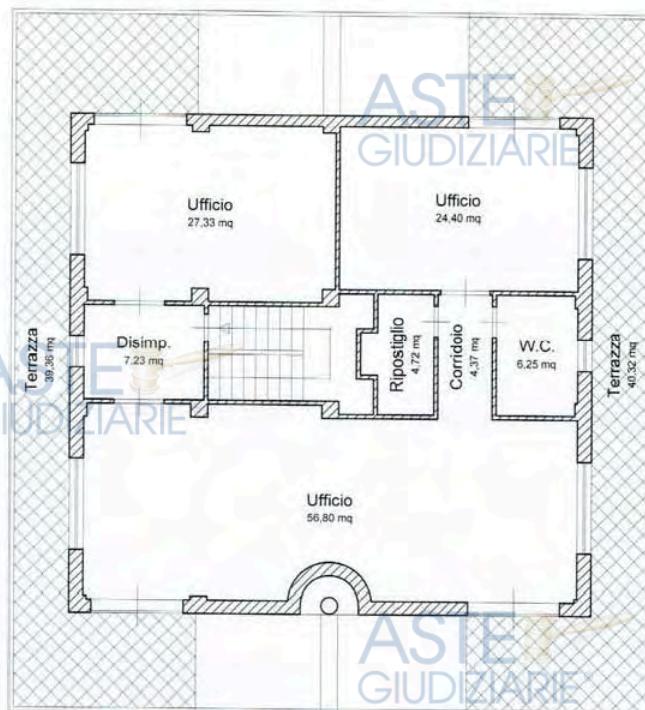


Primo piano del fabbricato riportato nella pratica di condono n. 46/95



Primo piano del fabbricato rilevato

Secondo piano del fabbricato riportato nella pratica di condono n. 46/95



Secondo piano del fabbricato rilevato

Per quanto esposto, relativamente al fabbricato per scopo produttivo, l'aggiudicatario potrà chiedere al Comune di San Pietro al Tanagro la chiusura dell'istruttoria della pratica di condono n. 46/90 ed rilascio della concessione in sanatoria versando le oblazioni e gli oneri concessori che al 15.07.2016, come calcolato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico, ammontano ad:

- a) € 3.849,68 (oblazione ed interessi);
- b) € 3.324,00 per oneri concessori;
- c) € 200,00 per diritti di segreteria.

Relativamente alle modifiche apportate all'interno del fabbricato per scopo produttivo (diversa distribuzione degli spazi interni e variazioni di destinazione d'uso), l'aggiudicatario potrà richiedere la sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Il capannone e le tettoie, si configurano come interventi di nuova costruzione che necessitano del previo rilascio del Permesso a Costruire. Per tali opere non è possibile ottenere il permesso in sanatoria in quanto non risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della domanda. Trattasi, infatti, di immobili a destinazione produttiva situati fuori dal perimetro del centro abitato, la cui superficie coperta, sommata alla superficie coperta del fabbricato a scopo produttivo (p.la 513 subb 7-8-9-10-11), supera di gran lunga un decimo dell'area di proprietà.

Non risultano emessi ordini di demolizione di tali immobili.
(cfr Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato)

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale degli immobili

Il fabbricato è sede della società

& C.. Il terreno al F. 16 p.la 695 è incluso nella corte recintata e il terreno al F. 16 p.la 714 è incolto ed utilizzato per deposito materiale edile.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni

Gli immobili facenti parte del presente lotto ricadono in aree:

- "interessate da danno altissimo" così come previsto nella revisione di giugno 2012 del piano stralcio per l'assetto idrogeologico, nell'elaborato ID: E5 – Carta del Danno, tavola 48810;



- "interessate da rischio potenziale R_utr5" così come previsto nella revisione di giugno 2012 del piano stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Sele, nell'elaborato ID: H7 – Carta del Rischio da Frana, tavola 48810;
- "interessate da pericolosità potenziale P_utr5" così come previsto nella revisione di giugno 2012 del piano stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Sele, nell'elaborato ID: H6 – Carta della pericolosità da Frana, tavola 48810.

Non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa né la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.

SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) non risultano domande giudiziali gravanti su beni;
- 2) non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) non risultano altri pesi o limitazioni d'uso;
- 5) non risultano provvedimenti di imposizione di vincolo storico artistici e di altro tipo;

SEZIONE B: oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

1. ISCRIZIONE del 11/11/2002 - Registro Particolare 5821 Registro Generale 40287

Pubblico ufficiale D'ALESSIO MARIA Repertorio 18478 del 08/11/2002.

IPOTECA VOLONTARIA

Gravante sugli immobili al Foglio 16 p.lle 513 subb 2-3-4

2. TRASCRIZIONE del 08/05/2013 - Registro Particolare 13541 Registro Generale 16406 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI SALA CONSILINA Repertorio 183 del 28/02/2013. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Gravante sugli immobili al Foglio 16 p.lle 513 subb 2-3-4 e sui terreni al Foglio 16 p.lle 695 e 714.

(cfr ispezioni ipotecarie aggiornate – elenco formalità per soggetto e per immobili)

Si precisa, come determinato in risposta al quesito n. 6, che la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie ed i seguenti costi resteranno a carico dell'acquirente:

- ✓ i costi per il rilascio del permesso a Costruire in Sanatoria per il fabbricato a scopo produttivo, che come calcolato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro al Tanagro ammontano a:

€ 3.849,68 (obblazione ed interessi)

Oneri concessori pari a € 3.324,00

diritti di segreteria pari a € 200,00

a cui andranno aggiunti ulteriori interessi da calcolare e maturati alla data della richiesta;

- ✓ i costi per il ripristino dello stato dei luoghi: distacco con nuova recinzione della particella 699 non pignorata; demolizione del capannone e delle tettoie abusive, realizzazione di scala o rampa di accesso alla zona a monte del muro di sostegno per accedere alla restante porzione delle particelle 695 e 714. Tali spese, comprensive di spese tecnico per espletamento pratica ammontano ad € 20.000,00;
- ✓ le spese per la sanatoria delle opere interne ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 che saranno meglio quantizzate dal responsabile del Procedimento del Comune di San Pietro al Tanagro e le spese tecniche per espletamento pratica che, secondo un calcolo forfettario, ammontano ad € 5.000,00.

Si precisa, inoltre, come determinato in risposta al quesito n. 3 che a carico dell'acquirente resteranno:

✓ € 3.000,00 per la regolarizzazione delle difformità catastali;

✓ € 17.201,00 per opere di manutenzione.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Non risultano spese di gestione o di manutenzione né procedimenti giudiziari in corso.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

Calcolo delle superfici

FABBRICATO AD USO PRODUTTIVO				
SUPERFICI COPERTE CALPESTABILI				
Destinazione		Superficie netta	Esposizione	Condizioni
PIANO SEMINTERRATO m² 44,96				
cantina		m ² 20,54	centrale	buone
cantina	SUB 8	m ² 24,42	centrale	buone
PIANO TERRA m² 198,66				
corridoio	SUB 7	m ² 5,66	sud	buone
atrio		m ² 11,69	sud	buone
vano scala		m ² 9,40	centrale	buone
locale caldaia		m ² 3,21	ovest	discrete
ufficio tecnico		m ² 57,39	ovest	buone
direzione		m ² 15,46	ovest	buone
ufficio paghe		m ² 8,77	nord	in costruzione
w.c.	SUB 8	m ² 3,75	nord	in costruzione
archivio		m ² 6,05	centrale	buone
studio		m ² 14,13	est	buone
sala riunioni		m ² 54,43	est	buone
bagno	SUB 9	m ² 8,72	nord	buone
PRIMO PIANO m² 177,61				
studio	SUB 9	m ² 24,38	sud	buone
ingresso	SUB 10	m ² 8,84	nord	buone
soggiorno		m ² 31,08	ovest	buone
cucina		m ² 12,95	ovest	buone
letto		m ² 18,26	est	buone
letto		m ² 21,20	est	buone
ripostiglio		m ² 4,78	centrale	buone
bagno		m ² 5,98	nord	buone
disimpegno	SUB 11	m ² 3,68	centrale	buone
ufficio ragioneria		m ² 42,00	ovest	buone
bagno		m ² 4,46	sud	buone
SECONDO PIANO m² 131,10				
disimpegno	SUB 12	m ² 7,23	sud	buone
ufficio		m ² 27,33	ovest	buone
ufficio		m ² 56,80	est	buone
corridoio		m ² 4,37	centrale	buone
bagno		m ² 6,25	nord	buone
ripostiglio		m ² 4,72	centrale	buone
ufficio		m ² 24,40	ovest	buone
SUPERFICIE NETTA TOTALE		m ² 552,33		



SUPERFICI SCOPERTE CALPESTABILI				
Destinazione		Superficie netta	Esposizione	Condizioni
PRIMO PIANO m² 35,08				
balcone	SUB 9	m ² 6,40	sud	buone
terrazza	SUB 10	m ² 15,92	est	buone
terrazza	SUB 10			
terrazza	SUB 11	m ² 12,76	ovest	buone
SECONDO PIANO m² 79,68				
terrazza		m ² 39,36	sud	discrete
terrazza	SUB 12	m ² 40,32	nord	discrete
SUPERFICIE SCOPERTA CALPESTABILE TOTALE		m² 114,76		

SUPERFICE COMMERCIALE	
SUPERFICIE COPERTA	
100 % SUPERFICI COPERTE CALPESTABILI FABBRICATO	m ² 552,33
100 % SUPERFICI PARETI DIVISORIE INTERNE NON PORTANTI	
50 % SUPERFICI PARETI PORTANTI INTERNE E PERIMETRALI (max. 10% della superficie coperta calpestabile)	m ² 55,23
SUPERFICIE SCOPERTA	
25 % BALCONI E TERRAZZE (m ² 114,76)	m ² 28,69
TOTALE SUPERFICE COMMERCIALE	m² 636,25

SUPERFICI CORTI E TERRENI	
Corte del fabbricato - F. 16 p.la 513 sub 6 (ente urbano)	m ² 1.860
Area urbana – F. 16 p.la 513 sub 5	m ² 595
Terreno al F. 16 p.la 695	m ² 391
Terreno al F. 16 p.la 714	m ² 830
TOTALE SUPERFICIE TERRENI	m² 3.676

Valutazione

Lo scopo della stima è rivolto alla determinazione del valore attuale che gli immobili potrebbero raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Il metodo di stima che meglio si applica alla tipologia di immobili da stimare è quello "sintetico comparativo" con riferimento al valore di beni simili oggetto di recente compravendita e di consistenza e prezzo noti.

Come specifica la dottrina dell'estimo, l'utilizzazione del criterio in esame è utilizzabile in quanto è possibile formare una scala di valori noti di beni analoghi attraverso "dati elementari" omogenei di unico tipo. In questa scala può effettuarsi direttamente un sintetico inserimento del bene da stimare in quello dei "gradini" corrispondente al valore del bene che presenta maggior analogia con il bene da stimare.

Nella valutazione ho tenuto conto di variabili come l'ubicazione degli immobili, l'accessibilità, le caratteristiche e le peculiarità della zona, la facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione, il tipo di coltura per i terreni, la consistenza, i vincoli, i dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Ho svolto accertamenti sulle recenti compravendite di terreni e fabbricati simili a quelli oggetto di stima e indagini sui prezzi di mercato. Ho preso visione, inoltre, del valore degli immobili con analoga destinazione pubblicato sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferito al primo semestre 2016. Per i terreni ho tenuto conto, altresì, dei valori fondiari medi unitari dei terreni (suddivisi per Provincia), aggiornati per l'anno 2016 e pubblicati con Decreto Dirigenziale n. 10 del 9 Marzo 2016, sul BURC della Regione Campania n. 21 del 4 Aprile 2016, di cui alla Legge 26.05.1965 N. 590, riferiti ad unità di superfici e a tipi di coltura per la Provincia di Salerno, zona n. 7 - Comune di San Pietro al Tanagro.

Tutti questi elementi hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili.

Ho eseguito una prima valutazione considerando gli immobili in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge, liberi da pesi, vincoli e da persone e cose.

Ho tenuto conto del modesto grado di appetibilità e di tutte le altre peculiarità intrinseche ed estrinseche ed, infine, sono giunta alla individuazione del valore medio di € 700,00 per metro quadrato di superficie commerciale per il fabbricato.

Per ottenere il **valore di mercato** del fabbricato ho moltiplicato la superficie commerciale precedentemente calcolata per il prezzo medio individuato:

$$\text{m}^2 636,25 \times \text{€}/\text{m}^2 700,00 = \text{€} 445.375,00$$

(euro quattrocentoquarantacinquemilatrecentosettantacinque/00).

Analogamente per i terreni ho moltiplicato la superficie per il prezzo medio individuato:

Corti e Terreni	Superficie	€ /m ²	Valore stimato
Corte del fabbricato – F. 16 p.la 513 sub 6 (ente urbano)	m ² 1.860	€ 25,00	€ 46.500,00
Area urbana – F. 16 p.la 513 sub 5	m ² 595	€ 25,00	€ 14.875,00
Terreno al F. 16 p.la 695	m ² 391	€ 15,00	€ 5.865,00
Terreno al F. 16 p.la 714	m ² 830	€ 12,00	€ 9.960,00
VALORE TOTALE CORTE E TERRENI			€ 77.200,00

A carico dell'acquirente resteranno:

- i costi per il rilascio del permesso a Costruire in Sanatoria, che ammontano complessivamente ad **€ 7.374,00**,
- i costi per il ripristino dello stato dei luoghi (distacco con nuova recinzione della particella 699 non pignorata; demolizione del capannone e delle tettoie abusive, realizzazione di rampa di accesso alla zona a monte del muro di sostegno per accedere alla restante porzione delle particelle 695 e 714) che ammontano complessivamente ad **€ 20.000,00**;
- le spese per la sanatoria delle opere interne ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 che saranno meglio quantizzate dal responsabile del Procedimento del Comune di San Pietro al Tanagro e le spese tecniche per espletamento pratica che, secondo un calcolo forfettario, ammontano ad **€ 5.000,00**;
- **€ 3.000,00** per la regolarizzazione delle difformità catastali;
- **€ 17.201,00** per opere di manutenzione degli immobili.

Il valore degli immobili componenti il LOTTO B è, dunque, il seguente:

$$\text{€} 445.375,00 + \text{€} 77.200,00 - \text{€} 52.575,00 = \text{€} 470.000,00$$

(euro quattrocentosettantamila/00).

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Gli immobili sono stati pignorati per l'intero.

QUESITO n. 14: acquisire la certificazione di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Vedi visura camerale allegata.



QUESITO n. 3: descrizione del LOTTO B

Impianto di distribuzione di carburanti e lubrificanti in San Pietro al Tanagro (SA) alla via Sorgente, riportato in **Catasto Fabbricati al foglio 12 p.lla 715**, con retrostanti terreni sui quali insiste la fondazione con pilastri in elevazione di un **fabbricato in costruzione** per locali commerciali, riportati in Catasto Terreni del Comune di San Pietro al Tanagro al foglio 12 **p.lla 714** (mq 1.425), **p.lla 716** (mq 15), **p.lla 717** (mq 54), **p.lla 719** (mq 486), **p.lla 721** (mq 943), **p.lla 723** (mq 570), **p.lla 493** (mq 490), **p.lla 494** (mq 1.025). Gli immobili in oggetto si trovano in zona periferica del Comune di San Pietro al Tanagro (SA), lungo la Strada Regionale n. 426 Corleto-Polla, Km 9+300, a circa 1,5 km dal centro abitato e a circa 7 km dallo svincolo autostradale di Atena Lucana.

L' impianto di distribuzione di carburanti e lubrificanti insiste su una superficie di 2981 mq, di cui circa 200 mq destinati ad aiuola, e comprende:

- 1) un prefabbricato di 20 mq, alto 3,00 m, composto da un locale per il gestore con servizi igienici e da un servizio igienico pubblico con accesso esterno;
- 2) un casotto in cemento armato per ricovero compressore;
- 3) una pensilina metallica prefabbricata, sorretta da due pilastri in ferro rettangolari, dalla superficie di 191,50 mq, alta 5,00 m, a copertura dell'area per l'erogazione dei carburanti con n. 2 isole carburanti;
- 4) un palo in acciaio con targhe bifacciali luminose e due portamanifesto con struttura tubolare di ferro;
- 5) sottoservizi consistenti in: opere di contenimento costituite da vasche in cemento armato contenenti i serbatoi di carburante, vasca di carico in cemento armato, canali di drenaggio perimetrali, pozzo di raccolta delle acque di falda dotato di autoclave, vasca di depurazione e decantazione a tenuta stagna, pozzetti in cemento armato per ispezione e controllo degli organi di manovra;
- 6) impianti elettrico, elettronico, meccanico e di messa a terra.

Il pavimento dell'intero piazzale è in asfalto con sottofondo in misto di cava e materiali bituminosi di finitura. L'area sottostante la pensilina è pavimentata con betonelle.

Lo stato di manutenzione dell'impianto di distribuzione di carburanti e lubrificanti è buono.

La fondazione a travi rovesce con pilastri in elevazione al primo livello di un **fabbricato in costruzione** da destinare ad uso commerciale, ha un'estensione di 560,00 mq ed insiste sui terreni al F. 12 p.lle 714 e 719. La struttura in cemento armato versa in stato di abbandono.

I restanti terreni in Catasto Terreni del Comune di San Pietro al Tanagro al foglio 12 p.la p.la 716, p.la 717, p.la 721, p.la 723, p.la 493 e p.la 494 versano in stato di abbandono. Sui terreni corrispondenti alle p.lle 721, 723, 493 e lungo in confine tra la p.la 723 e 272 è stato costruito un muro di sostegno dall'altezza massima di 4,50 m che divide l'area in una zona a monte, accessibile dalla rampa che si diparte dal lato ovest del piazzale dell'impianto di distribuzione di carburanti e lubrificanti, ed una zona a valle di pertinenza al fabbricato in costruzione, accessibile dal piazzale anzidetto.

(cfr fotografie)



Foto n. 1 – impianto di distribuzione carburanti e lubrificanti

Firmato Da: CALVANESE DANIELA Emissario Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA1 Serial#: 425623963f25f8163b24aa7535aa3029



Foto n. 2 – pensilina ed area erogazione carburanti



Foto n. 3 – prefabbricato per locale gestore e servizi



Foto n. 4 – casotto per ricovero compressore



Foto n. 5 – fabbricato in costruzione sulle p.lle 714 e 719



Foto n. 6 – strada di accesso ai terreni sulla p.lla 714



Foto n. 7 – fabbricato in costruzione e muro di sostegno sulle p.lle 721, 723 e 493



Foto n. 8 – terreno corrispondente alla p.lla 494

**QUESITO n. 4: procedere alla individuazione catastale dei beni componenti il
LOTTO B**

1. Unità immobiliare in Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) al F. 12 p.la 715, categoria E/3, rendita € 4.155,00, via della Sorgente snc, piano T, 
2. Terreno in Catasto Terreni del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) al F. 12 p.la 714, vigneto, classe 2, are 14.25, R.D. € 15,09 R.A. € 12,88, ben intestato a 
3. Terreno in Catasto Terreni del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) al F. 12 p.la 716, vigneto, classe 2 are 00.15, R.D. € 0,16 R.A. € 0,14, ben intestato a 
4. Terreno in Catasto Terreni del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) al F. 12 p.la 717, vigneto, classe 2 are 00.54, R.D. € 0,57 R.A. € 0,49, ben intestato a 
5. Terreno in Catasto Terreni del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) al F. 12 p.la 719, vigneto, classe 2 are 04.86, R.D. € 5,15 R.A. € 4,39, ben intestato a 
6. Terreno in Catasto Terreni del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) al F. 12 p.la 721, vigneto, classe 2 are 09.43, R.D. € 9,98 R.A. € 8,52, ben intestato a 
7. Terreno in Catasto Terreni del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) al F. 12 p.la 723, vigneto, classe 2 are 05.70, R.D. € 06,03 R.A. € 5,15, ben intestato a 
8. Terreno in Catasto Terreni del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) al F. 12 p.la 493, vigneto, classe 2 are 04.90, R.D. € 5,19 R.A. € 4,43, ben intestato a 
9. Terreno in Catasto Terreni del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) al F. 12 p.la 

I suddetti immobili confinano nell'insieme: a nord con strada regionale n. 426 Corleto-Polla (via Sorgente), a sud est con p.la 272  p.la 265 

266 intestata a [REDACTED] p.la 151 intestata a [REDACTED]
[REDACTED] d altri, a nord ovest con
p.la 148 intestata [REDACTED] altri, salvo altri.

Per quanto riguarda la storia catastale:

- la p.la 715, intestata dal 05.04.2012 a seguito di mutamento di denominazione a [REDACTED] tata costituita in Catasto Fabbricati in data 18.05.2009 intestata alla società [REDACTED] [REDACTED] in Catasto Terreni deriva dalla soppressione della p.la 149 e dall'unione con le p.lle 490, 718, 720, 722 e 724 come da Tipo Mappale del 28.4.2009; la p.la 149 era intestata all'impianto meccanografico del 30.11.1973 ad [REDACTED] a seguito di Atto Pubblico del 22.09.1990 venne intestata a [REDACTED] e a seguito di Atto Pubblico del 22.03.2001 venne intestata alla società [REDACTED]
- la p.la 714 deriva dalla soppressione della p.la 149 intestata all'impianto meccanografico del 30.11.1973 a [REDACTED] A seguito di Atto Pubblico del 22.09.1990, la p.la 149 venne intestata a [REDACTED] a seguito di Atto Pubblico del 22.03.2001 venne intestata alla società [REDACTED] infine a seguito di mutamento di denominazione venne intestata a [REDACTED]
- la p.la 716 deriva dalla soppressione della p.la 491 derivante, a sua volta, dalla soppressione della p.la 150. All'impianto meccanografico del 30.11.1973, la p.la 150 era intestata a [REDACTED] e in data 04.08.1984, a seguito di denuncia di successione, venne intestata a [REDACTED] e [REDACTED] a seguito di atto Pubblico del 03.12.1991 la p.la 150 venne intestata alla società [REDACTED] Con frazionamento del 12.03.1992 la p.la 150 venne soppressa originando la p.la 491. Con tipo mappale del 28.04.2009 la p.la 491 venne soppressa originando la p.la 716 intestata dal 05.04.2012, a seguito di mutamento di denominazione, a [REDACTED]
- la p.la 717 deriva dalla soppressione della p.la 491 derivante, a sua volta, dalla soppressione della p.la 150. All'impianto meccanografico del 30.11.1973, la p.la

150 era intestata a [REDACTED] e in data 04.08.1984, a seguito di denuncia di successione, venne intestata a [REDACTED] Luigina; a seguito di atto Pubblico del 03.12.1991 la p.la 150 venne intestata alla società [REDACTED]. Con frazionamento del 12.03.1992 la p.la 150 venne soppressa originando la p.la 491. Con tipo mappale del 28.04.2009 la p.la 491 venne soppressa originando la p.la 717 intestata dal 05.04.2012, a seguito di mutamento di denominazione, a [REDACTED]
[REDACTED]

- la p.la 719 deriva dalla soppressione della p.la 492 derivante, a sua volta, dalla soppressione della p.la 150. All'impianto meccanografico del 30.11.1973, la p.la 150 era intestata a [REDACTED] e in data 04.08.1984, a seguito di denuncia di successione, venne intestata a [REDACTED]
[REDACTED]; a seguito di atto Pubblico del 03.12.1991 la p.la 150 venne intestata alla società [REDACTED]. Con frazionamento del 12.03.1992 la p.la 150 venne soppressa originando la p.la 492. Con tipo mappale del 28.04.2009 la p.la 492 venne soppressa originando la p.la 719 intestata dal 05.04.2012, a seguito di mutamento di denominazione, a S [REDACTED]
[REDACTED]

- la p.la 721 deriva dalla soppressione del 28.04.2009 della p.la 155 intestata all'impianto meccanografico del 30.11.1973 a [REDACTED] a seguito di Atto Pubblico del 22.03.2001 la p.la 155 venne intestata alla società [REDACTED]
[REDACTED] dal 05.05.2012, a seguito di mutamento di denominazione, la p.la 721 venne intestata a S [REDACTED]
[REDACTED]

- la p.la 723 deriva dalla soppressione del 28.04.2009 della p.la 156 intestata all'impianto meccanografico del 30.11.1973 a [REDACTED]
Pubblico del 06.06.2002 la p.la 156 venne intestata alla società S [REDACTED]
[REDACTED] e dal 05.04.2012, a seguito di mutamento di denominazione, la p.la 723 venne intestata a [REDACTED]
[REDACTED]

- la p.la 493 deriva dalla soppressione della p.la 150. All'impianto meccanografico del 30.11.1973, la p.la 150 era intestata a [REDACTED] e in data 04.08.1984, a seguito di denuncia di successione, venne intestata a [REDACTED]

[REDACTED] a seguito di atto Pubblico del 03.12.1991 la p.la 150 venne intestata alla società [REDACTED]

Con frazionamento del 12.03.1992 la p.la 150 venne soppressa originando la p.la 493. Dal 05.05.2012, a seguito di mutamento di denominazione, la p.la 493 venne intestata a [REDACTED]

- la p.la 494 deriva dalla soppressione della p.la 150. All'impianto meccanografico del 30.11.1973, la p.la 150 era intestata a [REDACTED] e in data 04.08.1984, a seguito di denuncia di successione, venne intestata a [REDACTED]

[REDACTED] a seguito di atto Pubblico del 03.12.1991 la p.la 150 venne intestata alla società [REDACTED]

C. Con frazionamento del 12.03.1992 la p.la 150 venne soppressa originando la p.la 493. Dal 05.05.2012, a seguito di mutamento di denominazione, la p.la 494 venne intestata a S. [REDACTED]

QUESITO n. 5: procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del lotto

LOTTO B: piena ed intera proprietà di un **Impianto di distribuzione di carburanti e lubrificanti** in San Pietro al Tanagro (SA) alla via Sorgente, riportato in Catasto Fabbricati al foglio 12 p.la 715, con retrostanti terreni sui quali insiste la fondazione con pilastri in elevazione di un fabbricato in costruzione per locali commerciali, riportati in Catasto Terreni del Comune di San Pietro al Tanagro al foglio 12 p.la 714 (mq 1.425), p.la 716 (mq 15), p.la 717 (mq 54), p.la 719 (mq 486), p.la 721 (mq 943), p.la 723 (mq 570), p.la 493 (mq 490), p.la 494 (mq 1.025), confinanti nell'insieme: a nord con strada regionale n. 426 Corleto-Polla (via Sorgente), a sud est con p.la 272 in [REDACTED] e p.la 265 intestata a [REDACTED] a sud ovest con p.lle 153 e 154 intestate a [REDACTED] p.la 266 intestata a [REDACTED] p.la 247 intestata a [REDACTED] p.la 151 intestata a [REDACTED] p.la 147 intestata ad [REDACTED] altri, a nord ovest con p.la 148 intestata a marmo Pietro ed altri, salvo altri; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; la costruzione dell'impianto per la distribuzione di carburanti e lubrificanti è stata assentita con Permesso a Costruire n. 02/04 del 06.02.2004 a cui ha fatto seguito D.I.A. in variante del 18/01/2008 e Permesso a Costruire in Sanatoria n. 36/2008 del 27.10.2008 mentre la costruzione del fabbricato con

locali commerciali è stata assentita con Permesso a Costruire n. 13/2012, prot. 3940 del 24.09.2013. Gli immobili ricadono fuori dal perimetro dei centri abitativi.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Per i beni oggetto del presente lotto, ricadenti nel Comune di San Pietro al Tanagro (SA), in data 22.07.2016, il Responsabile dell'U.T.C. del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) mi ha consegnato la seguente documentazione:

- Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 2760 del 22.07.2016;
- copia del Permesso a Costruire in Sanatoria n. 36/2008 del 27.10.2008 rilasciato alla società S [REDACTED] per la "sanatoria delle opere parzialmente eseguite per il completamento dell'impianto per la distribuzione di carburanti e lubrificanti" su terreni in Catasto al F. 12 p.lle 149, 150, 155 e 156;
- copia del certificato di agibilità dell'impianto di distribuzione carburanti del 28.08.2008;
- copia del Permesso a Costruire n. 13/2012 rilasciato alla società XXXX [REDACTED] per la realizzazione di locali commerciali da eseguirsi in via della Sorgente, identificato ai mappali n. 723, 721, 716, 717, 719, 493, 714 e 715 del Foglio n. 12" del Comune di San Pietro al Tanagro;
- copia della delibera del consiglio Comunale n. 5 del 30.06.2011;
- copia dell'atto d'obbligo di cessione di area da destinare a parcheggio e/o a verde pubblico.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince le p.lle 715-714-716-717-719-721-723-493-494 del Foglio 12 del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) ricadono fuori dal perimetro dei centri abitativi e che il Comune di San Pietro al Tanagro è sprovvisto di pianificazione urbanistica e pertanto, ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 380/2001:

1. salvo i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali e nel rispetto delle norme previste dal decreto legislativo 29.10.1999 ora D.L. n. 42/2004, sono consentiti:

- gli interventi previsti dalle lettere a), b), e c) del primo comma dell'art. 3 che riguardano singole unità immobiliari o parti di esse;
- fuori dal perimetro dei centri abitativi, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadrato; nel caso di

interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà.

3. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'art. 3 del presente testo unico che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alla sezione II del capo II del presente titolo.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica ed edilizia, la costruzione dell'impianto per la distribuzione di carburanti e lubrificanti è stata assentita con Permesso a Costruire n. 02/04 del 06.02.2004 a cui ha fatto seguito D.I.A. in variante del 18/01/2008 e Permesso

a Costruire in Sanatoria n. 36/2008 del 27.10.2008 rilasciato alla società 

 <<ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. n. 380/2001, per opere parzialmente eseguite (costruzione di una pensilina metallica), e completamento dei lavori per la realizzazione di un impianto per la distribuzione di carburanti e lubrificanti, in via della Sorgente – loc.tà Aie lato destro della S.R. 426 al Km 9,300, in Catasto al foglio 12 mappali n° 149, 150, 155 e 156 >> del Comune di San Pietro al Tanagro.

Per l'impianto suddetto, in data 28.08.2009 con prot. 3906, è stato rilasciato dal Responsabile del Procedimento dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro al Tanagro, il **Certificato di Agibilità**.

La costruzione del fabbricato con locali commerciali è stata assentita con **Permesso a Costruire n. 13/2012**, prot. 3940 del 24.09.2013, rilasciato alla società

 per la realizzazione di locali commerciali (BAR, MINI MARKET, ESPOSIZIONE E VENDITA DI ACCESSORI E RICAMBI AUTO), da eseguirsi in via della Sorgente, identificato ai mappali n. 723, 721, 716, 717, 719, 493, 714 e 715 del Foglio n. 12 >> del Comune di San Pietro al Tanagro. Il rilascio del Permesso a Costruire è stato preceduto dalla stipula in data 23.09.2013 di << atto

d'obbligo di cessione d'area da destinare a parcheggio e/o a verde pubblico in ottemperanza a quanto stabilito dal D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444 nell'ambito del progetto di variante parziale al PRG vigente per la realizzazione di locali commerciali (bar, mini market, esposizione e vendita di accessori e ricambi auto) con autolavaggio self service a servizio dell'impianto di distribuzione carburanti sull'immobile sito in via della Sorgente proposto dalla ditta [REDACTED] ora [REDACTED]

[REDACTED] La società titolare del Permesso a Costruire con il suddetto atto cedeva gratuitamente al Comune di San Pietro al Tanagro un'area pari a mq 320,00 da destinare a parcheggio e/o verde pubblico, identificata in catasto al F. 12 p.la 714, impegnandosi a provvedere tempestivamente al frazionamento catastale di tale area. Ad oggi, la società debitrice non ha ottemperato a quanto sottoscritto con il suddetto atto ed, inoltre, non risulta istanza di proroga dei termini per l'ultimazione dei lavori oggetto del Permesso a Costruire.

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale degli immobili

Per quanto riguarda il distributore di carburanti e lubrificanti riportato in Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) al F. 12 p.la 715, in data 28.06.2016 è stata redatta scrittura privata per indennità di occupazione di immobile urbano tra il dott. Giampiero Vecchio, Custode Giudiziario degli immobili in proprietà della società debitrice [REDACTED]

[REDACTED] regolarmente registrata presso L'Agenzia delle Entrate di Sala Consilina (SA) in data 22.07.2016. La durata della scrittura privata è stata pattuita per un periodo transitorio che va dalla data del 04.05.2016 fino alla data dell'aggiudica, con obbligo per l'occupante di rilasciare gli immobili, liberi da persone e/o cose, entro trenta giorni dalla scadenza di detto termine.

I restanti immobili, in proprietà della società debitrice, versano in stato di abbandono.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni

Gli immobili facenti parte del presente lotto ricadono in aree:

- "interessate da danno altissimo" così come previsto nella revisione di giugno 2012 del piano stralcio per l'assetto idrogeologico, nell'elaborato ID: E5 – Carta del Danno, tavola 48810;
- "interessate da rischio potenziale R_utr5" così come previsto nella revisione di giugno 2012 del piano stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Sele, nell'elaborato ID: H7 – Carta del Rischio da Frana, tavola 48810;
- "interessate da pericolosità potenziale P_utr5" così come previsto nella revisione di giugno 2012 del piano stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Sele, nell'elaborato ID: H6 – Carta della pericolosità da Frana, tavola 48810.

Non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa né la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.

SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) non risultano domande giudiziali gravanti su beni;
- 2) per il terreno al F. 12 p.la 494 del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) risulta

Atto di Asservimento del 25.11.2014 (successivo alla data del pignoramento) trascritto all'Agenzia del Territorio di Salerno il 23.12.2014 ai nn. 42480/35411. Il terreno è stato asservito ai fini del rilascio del Permesso a Costruire per un fabbricato rurale da erigersi in San Pietro al Tanagro (SA) alla via della Sorgente (pratica edilizia n. 22/2014 del 27.10.2014) su terreni in Catasto Terreni del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) al F. 4 p.lle 1282 e 1283, di proprietà di Coviello Francesco. Per i restanti terreni non risultano Atti di Asservimento.

Per il terreno al F.12 p.la 714 risulta atto d'obbligo di cessione d'area da destinare a parcheggio e/o a verde pubblico in ottemperanza a quanto stabilito dal D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444 nell'ambito del progetto di variante parziale al PRG vigente per la realizzazione di locali commerciali (bar, mini market, esposizione e vendita di accessori e ricambi auto) con autolavaggio self service a servizio dell'impianto di distribuzione carburanti sull'immobile sito in via della Sorgente proposto dalla ditta [REDACTED]

[REDACTED] La società titolare del Permesso a Costruire con il

suddetto atto cedeva gratuitamente al Comune di San Pietro al Tanagro un'area pari a mq 320,00 da destinare a parcheggio e/o verde pubblico, identificata in catasto al F. 12 p.la 714, impegnandosi a provvedere tempestivamente al frazionamento catastale di tale area. Ad oggi, la società debitrice non ha ottemperato a quanto sottoscritto con il suddetto atto.

Per i restanti terreni non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

- 3) non risultano convenzioni matrimoniali;
- 4) non risultano altri pesi o limitazioni d'uso;
- 5) non risultano provvedimenti di imposizione di vincolo storico artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

ISCRIZIONE del 29/04/2013 - Registro Particolare 1367 Registro Generale 15298
Pubblico ufficiale D'ALESSIO MARIA Repertorio 37603/18588 del 16/04/2013.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da 

TRASCRIZIONE del 08/05/2013 - Registro Particolare 13541 Registro Generale 16406
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI SALA CONSILINA Repertorio 183 del
28/02/2013. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

(cfr ispezioni ipotecarie aggiornate – elenco formalità per soggetto e per immobili)

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile
e su eventuali procedimenti in corso**

Per quanto riguarda il distributore di carburanti e lubrificanti riportato in Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) al F. 12 p.la 715, in data 28.06.2016 è stata

redatta scrittura privata per indennità di occupazione di immobile urbano tra il dott. Giampiero Vecchio, Custode Giudiziario degli immobili in proprietà della società debitrice

è regolarmente registrata presso L'Agenzia delle Entrate di Sala Consilina (SA) in data 22.07.2016. La durata della scrittura privata è stata pattuita per un periodo transitorio che va dalla data del 04.05.2016 fino alla data dell'aggiudica, con obbligo per l'occupante di rilasciare gli immobili, liberi da persone e/o cose, entro trenta giorni dalla scadenza di detto termine.

Per i restanti immobili non risultano spese di gestione o di manutenzione né procedimenti giudiziari in corso.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

Lo scopo della stima è rivolto alla determinazione del valore attuale che gli immobili potrebbero raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Il metodo che meglio si applica alla tipologia "costruzioni o fabbricati per speciali esigenze pubbliche", quali le stazioni di distribuzione carburanti, che non hanno mercato né possono essere assimilati ad altra tipologia, è quello della Stima Diretta.

Il metodo frequentemente utilizzato in questi casi è quello della stima riferito al Costo di Costruzione secondo il quale si devono considerare le seguenti voci:

- valore dell'area di pertinenza del distributore di carburanti e lubrificanti;
 - costi da sostenere per la costruzione di un impianto simile a quello da stimare;
 - parametri di deprezzamento o apprezzamento in base allo stato di conservazione, della vetustà e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Il criterio da utilizzare è quello della scomposizione dei lavori.

L'area su cui sorge l'impianto di distribuzione di carburanti e lubrificanti, comprensiva di sedime e scoperto, è stata valutata a valori di mercato comprendendone gli oneri di urbanizzazione.

Per quanto riguarda il prefabbricato composto da un locale per il gestore con servizi igienici e da un servizio igienico pubblico, il casotto in cemento armato per ricovero compressore, la pensilina metallica prefabbricata, il palo in acciaio con targhe bifacciali luminose e i due portamanifesto, le vasche in cemento armato, i serbatoi di carburante, la

vasca di carico in cemento armato, i canali di drenaggio perimetrali, il pozzo di raccolta delle acque di falda dotato di autoclave, la vasca di depurazione e decantazione a tenuta stagna, i pozzetti in cemento armato per ispezione e controllo degli organi di manovra e gli impianti, sono stati valutati a corpo. Poiché l'impianto è di recente costruzione ed è in buone condizioni, nella valutazione non si è tenuto conto della vetustà e, pertanto, non si è applicato deprezzamento.

TIPOLOGIA	CONSISTENZA	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
AREA TERRENO (F. 12 p.la 715)	mq 2.981	€ 50,00/mq	€ 149.050,00
AREA AIUOLE	mq 200	€ 22,00/ mq	€ 4.400,00
AREA ASFALTO CON ANNESSE OPERE DI SPIANAMENTO, LIVELLAMENTO, SCAVO CANALIZZATE, MOVIMENTO TERRA, MASSICCIA CON STABILIZZATO E PAVIMENTAZIONE BITUMINOSA	mq 2.700	€ 45,00/ mq	€ 121.500,00
AREA BETONELLE	mq 200	€ 50,00/ mq	€ 10.000,00
PREFABBRICATO PER LOCALE GESTORE E SERVIZI IGIENICI E OPERE ANNESSE	mq 20		€ 25.000,00
OPERE EDILI PER CASOTTO RICOVERO COMPRESSORE			€ 7.000,00
IMPIANTO DISOLEATORE			€ 7.100,00
CANALI DI DRENAGGIO, POZZO RACCOLTA ACQUE E AUTOCLAVE			€ 15.000,00
IMPIANTO MECCANICO, QUADRI ELETTRICI, CAVI PER IMPIANTO ELETTRICO ED ELETTRONICO, IMPIANTO DI MESSA A TERRA ED IMPIANTO ARIA/ACQUA			€ 66.000,00
SERBA TOI CILINDRICI PER CARBURANTE AD ASSE ORIZZONTALE			€ 26.000,00
SCAVO, TRASPORTO A RIFIUTO, REALIZZAZIONE DI PLATEA E MURI LATERALI IN C.A CON OPERE ANNESSE E SOLAIO COPERTURA SERBA TOI INTERRATI			€ 20.000,00
N. 2 MULTIDISPENSER A TRE PISTOLE PER LATO			€ 25.000,00



COLONNINA ARIA/ACQUA			€ 3.000,00
EROGATORE DOPPIA VELOCITA' LENTO/VELOCE PER G.P.L.			€ 9.150,00
VASCA DI CARICO IN CEMENTO ARMATO DI 18 MC			€ 9.000,00
PENSILINA A DUE PALI COMPLETA DI ACCESSORI, OPERE EDILI ANNESSE E POSA IN OPERA			€ 54.000,00
VASCA A TENUTA STAGNA DI DEPURAZIONE E DI DECANTAZIONE E POSA IN OPERA			€ 24.000,00
PALO IN ACCIAIO CON TARGA MARCHIO BIFACCIALI A LED LUMINOSE E TRE SOTTOTARGHE LUMINOSE E BIFACCIALI, OPERE EDILI ANNESSE E POSA IN OPERA			€ 11.500,00
N. 2 PORTAMANIFESTO MONOFACCIALE NON LUMINOSO CON STRUTTURA TUBOLARE IN FERRO, OPERE EDILI ANNESSE E POSA IN OPERA			€ 2.500,00
FORMAZIONE RETE DI SCARICO CON INSTALLAZIONE DI POZZATTI E CADITOIE PER RACCOLTA ACQUE METEORICHE			€ 10.800,00
SOMMANO			€ 600.000,00
SPESE TECNICHE			€ 45.000,00
TOTALE VALORE IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI E LUBRIFICANTI			€ 645.000,00

Analogo procedimento ho applicato all'area retrostante, comprendente il **fabbricato** per locali commerciali in costruzione insistente sui terreni al F. 12 p.lle 714 e 719 e i terreni al F. 12 p.lle 716-717-721-723-493.

TIPOLOGIA	CONSISTENZA	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
AREA TERRENO (F. 12 p.lle 723-721-716-717-719-493-714) meno area di mq 320 ceduta al Comune di San Pietro al Tanagro.	mq 3.663	€ 50,00/mq	€ 183.150,00
SBANCAMENTO DEL TERRENO, MOVIMENTO TERRA E			

TRASPORTO A RIFIUTO		€ 36.189,12	€ 36.200,00
MURI DI CONTENIMENTO E RECINZIONE IN C.A.		€ 16.000,00	€ 16.000,00
FABBRICATO IN C.A. IN COSTRUZIONE		€ 168.000,00	€ 168.000,00
SOMMANO		€ 403.350,00	
SPESE TECNICHE		€ 22.000,00	
TOTALE VALORE			
FABBRICATO IN COSTRUZIONE ED AREA DI PERTINENZA			€ 425.350,00

Per il restante terreno componente il LOTTO B, riportato in catasto terreni del Comune di San Pietro al Tanagro al F. 12 pilla 494, già oggetto di asservimento e non compreso nell'area di pertinenza del fabbricato in costruzione precedentemente stimato, il metodo di stima che meglio si applica alla tipologia di immobili da stimare è quello "sintetico comparativo" con riferimento al valore di beni similari oggetto di recente compravendita e di consistenza e prezzo noti.

Nella valutazione ho tenuto conto di variabili come l'ubicazione, l'accessibilità, le caratteristiche e le peculiarità della zona, la facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione, il tipo di coltura per i terreni, la consistenza, i vincoli, i dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Ho svolto accertamenti sulle recenti compravendite di terreni simili a quelli oggetto di stima e indagini sui prezzi di mercato. Ho tenuto conto, altresì, dei valori fondiari medi unitari dei terreni (suddivisi per Provincia), aggiornati per l'anno 2016 e pubblicati con Decreto Dirigenziale n. 10 del 9 Marzo 2016, sul BURC della Regione Campania n. 21 del 4 Aprile 2016, di cui alla Legge 26.05.1965 N. 590, riferiti ad unità di superfici e a tipi di coltura per la Provincia di Salerno, zona n. 7 - Comune di San Pietro al Tanagro.

Tutti questi elementi hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire al terreno.

Ho tenuto conto dello scarso grado di appetibilità e di tutte le altre peculiarità intrinseche ed estrinseche ed, infine, sono giunta alla individuazione del valore medio di €/mq 20,00.

Per ottenere il **valore di mercato** del fabbricato ho moltiplicato la superficie del terreno per il prezzo medio individuato:

$$\text{m}^2 1.025,00 \times €/\text{m}^2 20,00 = € 20.500,00$$

(euro ventimilacinquecento/00).

Il valore degli immobili componenti il LOTTO B è, dunque, il seguente:

$$\text{€ 645.000,00} + \text{€ 425.350,00} + \text{€ 20.500,00} = \text{€ 1.090.850,00}$$

(euro un milione e novantamila ottocentocinquanta/00).

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Gli immobili sono stati pignorati per l'intero.

QUESITO n. 14: acquisire la certificazione di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Vedi visura camerale allegata.



QUESITO n. 3: descrizione del LOTTO C

Il negozio in Sant'Arsenio (SA) alla via San Sebastiano, fa parte di una struttura adibita a centro commerciale e residenziale situata in località Gabbatutti, in prossimità del centro della cittadina, a circa 7,5 Km dallo svincolo autostradale di Atena Lucana. L'unità immobiliare è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Arsenio al **foglio 12 p.lle 1912 sub 12**, categoria C/2. Il negozio, accatastato come deposito, non risulta ultimato e si presenta privo di intonaco interno, pavimenti, impianti e con alcune aperture tompagnate. Comprende un unico grande ambiente dalla superficie di 205,00 mq e altezza netta di 4,98 m e un piccolo w.c. dalla superficie di 2,90 mq. Vi si accede dal lato ovest del piazzale (p.lla 1912 sub 1) che circonda l'intera struttura.

Dalla documentazione acquisita e da quanto visionato, si evince che la struttura portante dell'edificio è composta da pilastri e travi in cemento armato e solaio di copertura in putrelle di ferro e pannelli prefabbricati. Le murature perimetrali sono del tipo a cassetta e i tramezzi sono stati realizzati con laterizi forati rivestiti di intonaco e blocchi in cls.

L'intera copertura del centro commerciale è del tipo a terrazza.

(cfr grafico di rilievo e fotografie)



Estratto di mappa



Foto n. 1 – prospetto ovest e accesso al locale

68

Firmato Da: CALVANESE DANIELA Emissario Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA1 Serial#: 425623963f25f81e3b24aa7535aa3029



Foto n. 2 – interno



Foto n. 3 – interno



**QUESITO n. 4: procedere alla individuazione catastale dei beni componenti il
LOTTO C**

Unità immobiliare in Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Arsenio (SA) al F. 12 p.la 1912 sub 12, categoria C/2, classe 8, consistenza 205 m², superficie catastale totale 236 m², rendita € 497,61, via San Sebastiano snc, piano T, ben intestata a [REDACTED]

Il suddetto immobile confina a nord con p.la 1912 sub 13 intestata alla stessa ditta, con p.la 1912 sub 9 (area comune coperta) e con p.la 1912 sub 14 intestata a P [REDACTED] e V [REDACTED] est con p.la 1912 sub 3 intestata a S.I.P.L.A. S.r.l., a sud con p.la 1912 sub 5 intestata a C [REDACTED] a ovest con p.la 1912 sub 1 (corte comune), salvo altri.

Per quanto riguarda la storia catastale, la p.la 1912 sub 12 del foglio 12 del Comune di Sant'Arsenio (SA), deriva dalla soppressione del sub 4 costituito in data 25.09.2006, intestata a [REDACTED] seguito di atto pubblico del 19.10.2006, la p.la 1912 sub 4 è stata intestata a [REDACTED] e a seguito di ultimazione lavori e divisione, è stata soppressa in data 16.01.2012 originando le p.la 1912 sub 12 e sub 13. A seguito di atto per mutamento di denominazione, in data 05.04.2012, le unità immobiliari sono state intestate a [REDACTED]

**QUESITO n. 5: procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del
lotto**

LOTTO C: piena ed intera proprietà del negozio in costruzione e allo stato grezzo in Sant'Arsenio (SA), facente parte del centro commerciale e residenziale sito alla via San Sebastiano, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Arsenio (SA) al F. 4 p.la 1912 sub 12, confinante a nord con p.la 1912 sub 13 intestata alla stessa ditta, con p.la 1912 sub 9 (area comune coperta) e con p.la 1912 sub 14 intestata a [REDACTED] est con p.la 1912 sub 3 intestata a S.I.P.L.A. S.r.l., a sud con p.la 1912 sub 5 intestata a [REDACTED] a ovest con p.la 1912 sub 1 (corte comune), salvo altri; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è

Concessione Edilizia n. 6 del 20.01.2004 cui ha fatto seguito la Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia del 19.06.2012, prot. 3579.

Il centro commerciale e residenziale di cui il ristorante è parte, ricade in zona C della Variante Generale approvata del Piano Regolatore Comunale.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Per i beni pignorati, ricadenti nel Comune di Sant'Arsenio, il responsabile dell'U.T.C. del Comune di Sant'Arsenio (SA) mi ha trasmesso al seguente documentazione:

- Copia della Concessione Edilizia n. 6/2003, prot. 370 del 20.01.2004, rilasciata al [REDACTED] nato a san Pietro al Tanagro il 29.01.1949 in qualità di titolare e legale rappresentante della società [REDACTED] per la realizzazione di un centro commerciale e residenziale alla via San Sebastiano, in località Gabatutti, identificato in catasto al F. 12 mappale 917.
- Copia della Segnalazione Certificata di Inizio attività Edilizia del 19.06. 2012, prot. 3579, presentata dalla [REDACTED] in qualità di Amministratrice Unica della società [REDACTED] per completamento e diversa distribuzione degli spazi interni, con ridimensionamento di alcune aperture, da eseguirsi sul fabbricato commerciale di proprietà della società Sorgente Costruzioni s.n.c., ubicato in Sant'Arsenio alla località Gabatutti.
- Domanda di agibilità presentata dalla [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della società [REDACTED] del centro commerciale costruito in Sant'Arsenio alla località Gabatutti.

Il centro commerciale e residenziale di cui di cui fa parte l'immobile oggetto della presente stima ricade in zona C della variante Generale approvata del Piano Regolatore Comunale, avente le seguenti caratteristiche:

- Destinazione d'uso principali: residenziale-commercio e servizi-attrezzature pubbliche
- Destinazione d'uso secondarie: uffici pubblici e privati - depositi, garages e simili – sport e spettacolo
- Indice di copertura fondiario: mq/mq 0,30
- Media densità fondiaria totale esistente: mc/mq 0,00

- Densità fondata totale max edifici esistenti: mc/mq 1,40
- Densità fondata totale max edifici da realizzare: mc/mq 1,40
- Densità fondata residenziale max: mc/mq 0,70
- Densità fondata non residenziale max: mc/mq 0,70
- Numero piani fuori terra: n. 2
- Numero piani entroterra: n. 1
- Numero piani entro e fuori terra max: n. 3
- Distacco minimo dai confini edifici esistenti: m. non inferiore all'esistente
- Distacco minimo dai confini edifici da realizzare. m. 10,00
- Distacco minimo aree pubbliche non stradali: m. 6,00
- Costruzioni in aderenza: SI
- Altezza max assoluta: m. 8,50
- Rapporto max altezza edificio/larghezza della strada: 0,00

La p.la 1912 del foglio 12 del Comune di Sant'Arsenio ricade, all'interno del Piano Stralcio dell'autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale del Fiume Sele, in area a rischio potenziale R_utr5 e pericolosità potenziale frana P_utr5 della carta del rischio da frana e della carta di pericolosità da frana, ed infine , è sottoposta in parte a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42, art. 142, comma 1, lettera c – “fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde”.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia, il deposito ed il negozio oggetto della presente stima sono parte del centro commerciale e residenziale in Sant'Arsenio, alla via San Sebastiano la cui costruzione è stata assentita con **Concessione Edilizia n. 6 del 20.01.2004**, rilasciata a [REDACTED] in qualità di titolare e legale rappresentante [REDACTED] la Concessione Edilizia ha fatto seguito la **Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia del 19.06.2012**, prot. 3579, presentata [REDACTED] qualità di legale rappresentante della società [REDACTED] per << Lavori di Completamento e divisione interna da eseguirsi nel Comune di Sant'Arsenio (SA), in località Gabbatutti, sito in via San Sebastiano s.n.c., meglio distinto in Catasto al foglio 12 p.la 1912 >>.

Il negozio al f. 12 p.la 1912 sub 12 risulta allo stato grezzo, privo di impianti, intonaci e pavimenti.

Le spese previste per il completamento del suddetto locale ammontano ad € 25.542,40, comprese le spese tecniche e di aggiornamento catastale.

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale degli immobili

Il negozio, allo stato grezzo, è utilizzato come deposito dalla società debitrice per il ricovero della legna e di materiale edile.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni

La p.la 1912 del foglio 12 del Comune di Sant'Arsenio ricade, all'interno del Piano Stralcio dell'autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale del Fiume Sele, in area a rischio potenziale R_utr5 e pericolosità potenziale frana P_utr5 della carta del rischio da frana e della carta di pericolosità da frana, ed infine, è sottoposta in parte a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42, art. 142, comma 1, lettera c – “fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde”.

Non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa né la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.

SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) non risultano domande giudiziali gravanti su beni;
- 2) non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) non risultano altri pesi o limitazioni d'uso;
- 5) non risultano provvedimenti di imposizione di vincolo storico artistici e di altro tipo;

SEZIONE B: oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

1. ISCRIZIONE del 22/11/2012 - Registro Particolare 3679 Registro Generale 46396

Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1095/10012 del 22/11/2012.

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

2. TRASCRIZIONE del 08/05/2013 - Registro Particolare 13541 Registro Generale 16406 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI SALA CONSILINA Repertorio 183 del 28/02/2013. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(cfr ispezioni ipotecarie aggiornate – elenco formalità per soggetto e per immobili)

Si precisa, come determinato in risposta al quesito n. 6, che le spese per il completamento del locale, le spese tecniche e di aggiornamento catastale per il negozio al F. 12 p.lla 1912 sub 12, resteranno a carico dell'acquirente.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Non risultano spese di gestione o di manutenzione né procedimenti giudiziari in corso.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

Calcolo delle superfici

DEPOSITO F. 12 P.LLA 1912 SUB 12			
SUPERFICI COPERTE CALPESTABILI			
Destinazione	Superficie netta	Esposizione	Condizioni
deposito	m ² 205,00	sud ovest	da ultimare
w.c.	m ² 2,90	interno	da ultimare
SUPERFICIE NETTA	m² 207,90		
SUPERFICE COMMERCIALE			
SUPERFICIE COPERTA			
100 % SUPERFICI COPERTE CALPESTABILI			m ² 207,90
100 % SUPERFICI PARETI DIVISORIE INTERNE NON PORTANTI			
50 % SUPERFICI PARETI PORTANTI INTERNE E PERIMETRALI (max. 10% della superficie coperta calpestabile)			m ² 20,79
TOTALE SUPERFICE COMMERCIALE			m² 228,69

Lo scopo della stima è rivolto alla determinazione del valore attuale che gli immobili potrebbero raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Si tratta, dunque, di individuare il valore venale in comune commercio, cioè quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra i possibili valori, di segnare il punto di incontro fra domanda ed offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici (acquirenti e venditori) di un dato mercato.

Per la determinazione del valore degli immobili componenti il LOTTO C ho eseguito una prima valutazione considerandolo in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge, libero da pesi, vincoli e da persone e cose.

Nell'applicare il procedimento di stima sintetico per confronto ho eseguito accertamenti sulle recenti compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima e svolto indagini sui prezzi di mercato.

Ho tenuto conto del discreto grado di appetibilità, di parametri oggettivi quali la tipologia, l'esposizione, l'ubicazione, i collegamenti, l'accessibilità, la vetustà, il grado di manutenzione, le finiture, gli impianti tecnologici e di tutte le altre peculiarità intrinseche ed estrinseche.

Ho preso visione, inoltre, del valore degli immobili con analoga destinazione pubblicato sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferito al primo semestre 2016 e sono giunta alla individuazione del valore di € 800,00 per metro quadrato di superficie commerciale.

Per il negozio al F. 12 p.la 1912 sub 12 ho considerato i seguenti coefficienti di merito:

NEGOZIO al F. 12 p.la 1912 sub 12	
Nessuno stato locativo	0%
Posizione favorevole al commercio	+20%

Per ottenere il **valore di mercato** dell'immobile ho moltiplicato la superficie commerciale precedentemente calcolata per il prezzo medio individuato e per i coefficienti di merito:

$$\text{m}^2 228,69 \times €/\text{m}^2 800,00 + 20 \% = € 219.542,40$$

a cui vanno sottratte le spese di completamento, le spese tecniche e le spese di aggiornamento catastale, per un totale di € 25.542,40, che resteranno a carico dell'acquirente:

$$€ 219.542,40 - € 25.542,40 = € 194.000,00$$

Il valore del LOTTO C è pari a € 194.000,00

(euro centonovantaquattromila/00)

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Gli immobili sono stati pignorati per l'intero.

QUESITO n. 14: acquisire la certificazione di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Vedi visura camerale allegata.



ASTE LOTTO D GIUDIZIARIE®



QUESITO n. 3: descrizione del LOTTO D

Il negozio in Sant'Arsenio (SA) alla via San Sebastiano, fa parte del centro commerciale e residenziale situato in località Gabbatutti, in prossimità del centro della cittadina, a circa 7,5 Km dallo svincolo autostradale di Atena Lucana. L'unità immobiliare è riportata in Catasto Fabbriani del Comune di Sant'Arsenio (SA) al **foglio 12 p.lla 1912 sub 13** ed è adibita a pizzeria braceria con accesso principale dal lato nord del piazzale attraverso l'area comune coperta (p.lla 1912 sub 6) e accesso secondario dalla cucina sul lato ovest del piazzale suddetto. Si compone di una sala ristorazione dalla superficie netta di 101,00 mq, con forno a legna per la preparazione delle pizze, di una cucina di 14,30 mq con piccolo w.c. e ripostiglio e di due w.c. per uso pubblico. L'altezza dei locali controsoffittati è di 3,40 m. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e di condizionamento.

Dalla documentazione acquisita e da quanto visionato, si evince che la struttura portante dell'edificio destinato a centro commerciale è composta da pilastri e travi in cemento armato e solaio di copertura in putrelle di ferro e pannelli prefabbricati. Le murature perimetrali sono del tipo a cassetta e i tramezzi sono stati realizzati con laterizi forati rivestiti di intonaco e blocchi in cls. Gli infissi esterni sono con telai in metallo ed ampie vetrate, le porte interne sono in legno.

L'intera copertura del centro commerciale è del tipo a terrazza.

Lo stato di manutenzione del negozio adibito a pizzeria è ottimo.

Per l'immobile in oggetto sono stati lasciati i certificati di conformità dell'impianto idrotermosanitario e dell'impianto gas metano e in data 22.06.2012 è stata presentata domanda di agibilità.

(cfr grafico di rilievo e fotografie)



GIUDIZIARIE Estratto di mappa



Sovrapposizione orto catastale



Foto n. 1 – prospetto nord ovest negozio e piazzale di accesso

Firmato Da: CALVANESE DANIELA Emissario Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA1 Serial#: 42562396312518163b24aa7535aa9029



Foto n. 2 – area comune coperta ed ingresso alla pizzeria



Foto n. 2 – sala ristorazione



Foto n. 3 – cucina



PIANTA NEGOZIO
p.lla 1912 sub 13

scala 1:100

**QUESITO n. 4: procedere alla individuazione catastale dei beni componenti il
LOTTO C**

Unità immobiliare in Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Arsenio (SA) al F. 12 p.la 1912 sub 13, categoria C/1, classe 8, consistenza 114 m², superficie catastale totale 127 m², rendita € 1.842,82, via San Sebastiano snc, piano T, ben intestata a [REDACTED]

L'immobile confina a nord e a ovest con p.la 1912 sub 1 (corte comune), a est con p.la 1912 sub 9 (area comune coperta), a sud con p.la 1912 sub 12 intestata alla stessa ditta, salvo altri.

Per quanto riguarda la storia catastale, la p.la 1912 sub 13 del foglio 12 del Comune di Sant'Arsenio (SA), deriva dalla soppressione del sub 4 costituito in data 25.09.2006, intestata a [REDACTED] to di atto pubblico del 19.10.2006, la p.la 1912 sub 4 è stata intestata a [REDACTED] [REDACTED] e a seguito di ultimazione lavori e divisione, è stata soppressa in data 16.01.2012 originando le p.la 1912 sub 12 e sub 13. A seguito di atto per mutamento di denominazione, in data 05.04.2012, le unità immobiliari sono state intestate a [REDACTED]

**QUESITO n. 5: procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del
lotto**

LOTTO D: piena ed intera proprietà del negozio in Sant'Arsenio (SA) adibito a pizzeria braceria, facente parte del centro commerciale e residenziale sito alla via San Sebastiano, confinante a nord e a ovest con p.la 1912 sub 1 (corte comune), a est con p.la 1912 sub 9 (area comune coperta), a sud con p.la 1912 sub 12 intestata alla stessa ditta, salvo altri; riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Arsenio (SA) al F. 12 p.la 1912 sub 13; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n. 6 del 20.01.2004 cui ha fatto seguito la Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia del 19.06.2012, prot. 3579.

Il centro commerciale e residenziale di cui il ristorante è parte, ricade in zona C della Variante Generale approvata del Piano Regolatore Comunale.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Per i beni pignorati, ricadenti nel Comune di Sant'Arsenio, il responsabile dell'U.T.C. del Comune di Sant'Arsenio (SA) mi ha trasmesso al seguente documentazione:

- Copia della Concessione Edilizia n. 6 /2003, prot. 370 del 20.01.2004, rilasciata al [REDACTED]ato a san Pietro al Tanagro il 29.01.1949 in qualità di titolare e legale rappresentante della società [REDACTED] per la realizzazione di un centro commerciale e residenziale alla via San Sebastiano, in località Gabatutti, identificato in catasto al F. 12 mappale 917.
- Copia della Segnalazione Certificata di Inizio attività Edilizia del 19.06. 2012, prot. 3579, presentata dalla [REDACTED] qualità di Amministratrice Unica della società [REDACTED] per completamento e diversa distribuzione degli spazi interni, con ridimensionamento di alcune aperture, da eseguirsi sul fabbricato commerciale di proprietà della società Sorgente Costruzioni s.n.c. ubicato in Sant'Arsenio alla località Gabatutti.
- Domanda di agibilità presentata dalla [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della società [REDACTED] del centro commerciale costruito in Sant'Arsenio alla località Gabatutti.

Il centro commerciale e residenziale di cui fa parte l'immobile oggetto della presente stima ricade in zona C della variante Generale approvata del Piano Regolatore Comunale, avente le seguenti caratteristiche:

- Destinazione d'uso principali: residenziale-commercio e servizi-attrezzature pubbliche
- Destinazione d'uso secondarie: uffici pubblici e privati - depositi, garages e simili - sport e spettacolo
- Indice di copertura fondiario: mq/mq 0,30
- Media densità fondiaria totale esistente: mc/mq 0,00
- Densità fondiaria totale max edifici esistenti: mc/mq 1,40
- Densità fondiaria totale max edifici da realizzare: mc/mq 1,40
- Densità fondiaria residenziale max: mc/mq 0,70
- Densità fondiaria non residenziale max: mc/mq 0,70
- Numero piani fuori terra: n. 2

- Numero piani entroterra: n. 1
- Numero piani entro e fuori terra max: n. 3
- Distacco minimo dai confini edifici esistenti: m. non inferiore all'esistente
- Distacco minimo dai confini edifici da realizzare. m. 10,00
- Distacco minimo aree pubbliche non stradali: m. 6,00
- Costruzioni in aderenza: SI
- Altezza max assoluta: m. 8,50
- Rapporto max altezza edificio/larghezza della strada: 0,00

La p.la 1912 del foglio 12 del Comune di Sant'Arsenio ricade, all'interno del Piano Stralcio dell'autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale del Fiume Sele, in area a rischio potenziale R_utr5 e pericolosità potenziale frana P_utr5 della carta del rischio da frana e della carta di pericolosità da frana, ed infine, è sottoposta in parte a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42, art. 142, comma 1, lettera c – “fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde”.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia, il negozio oggetto della presente stima è parte del centro commerciale e residenziale in Sant'Arsenio, alla via San Sebastiano la cui costruzione è stata assentita con **Concessione Edilizia n. 6 del 20.01.2004**, rilasciata a

[REDACTED] in qualità di titolare e legale rappresentante dell'Impresa [REDACTED]
[REDACTED] Alla Concessione Edilizia ha fatto seguito la **Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia del 19.06.2012**, prot. 3579, presentata da [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della società [REDACTED] 

Lavori di Completamento e divisione interna da eseguirsi nel Comune di Sant'Arsenio (SA), in località Gabbatutti, sito in via San Sebastiano s.n.c., meglio distinto in Catasto al foglio 12 p.la 1912 >>. I lavori sono stati ultimati in data 21.06.2012 come si evince dalla Dichiarazione di fine lavori del 21.06.2012, prot. 3638.

In data 22.06.2012, prot.3680, la s [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della società [REDACTED] ha presentato all'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Arsenio domanda di agibilità, ai sensi dell'art. 24 del d.P.R. 380 come modificato dal D.Lgs n. 301/2002 e s.m.i., per il centro commerciale in via San Sebastiano, località Gabbatutti.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Arsenio, il certificato di agibilità non risulta rilasciato.



QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale degli immobili

Il negozio al f. 12 p.la 1912 sub 13 è oggetto di contratto di comodato redatto in data 23.01.2012 tra la soc. [REDACTED] con sede in Polla (comodatario). La durata del contratto è di anni sei dalla data di sottoscrizione, rinnovabili tacitamente di sei anni in sei anni, fino a che non vi sia disdetta di una delle parti, per iscritto almeno sei mesi prima della scadenza.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni

La p.la 1912 del foglio 12 del Comune di Sant'Arsenio ricade, all'interno del Piano Stralcio dell'autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale del Fiume Sele, in area a rischio potenziale R_utr5 e pericolosità potenziale frana P_utr5 della carta del rischio da frana e della carta di pericolosità da frana, ed infine, è sottoposta in parte a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42, art. 142, comma 1, lettera c – “fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde”.

Non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa né la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.

SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 6) non risultano domande giudiziali gravanti su beni;
- 7) non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 8) non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 9) non risultano altri pesi o limitazioni d'uso;
- 10) non risultano provvedimenti di imposizione di vincolo storico artistici e di altro tipo;

SEZIONE B: oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

1. ISCRIZIONE del 22/11/2012 - Registro Particolare 3679 Registro Generale 46396

Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1095/10012 del 22/11/2012.

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

2. TRASCRIZIONE del 08/05/2013 - Registro Particolare 13541 Registro Generale 16406 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI SALA CONSILINA Repertorio 183 del 28/02/2013. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(cfr ispezioni ipotecarie aggiornate – elenco formalità per soggetto e per immobili)

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Il terreno sul quale insiste il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Non risultano spese di gestione o di manutenzione né procedimenti giudiziari in corso.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

Calcolo delle superfici

NEGOZIO F. 12 P.LLA 1912 SUB 13			
SUPERFICI COPERTE CALPESTABILI			
Destinazione	Superficie netta	Esposizione	Condizioni
sala ristorazione	m ² 101,05	nord ovest	ottime
cucina	m ² 14,30	ovest	ottime
Ripostiglio	m ² 1,90	interno	ottime
w.c.	m ² 2,35	interno	ottime
antibagno	m ² 2,25	interno	ottime
w.c.	m ² 1,40	interno	ottime
w.c.	m ² 3,40	interno	ottime
SUPERFICIE NETTA	m² 126,65		

SUPERFICE COMMERCIALE	
SUPERFICIE COPERTA	
100 % SUPERFICI COPERTE CALPESTABILI	m ² 126,65
100 % SUPERFICI PARETI DIVISORIE INTERNE NON PORTANTI	
50 % SUPERFICI PARETI PORTANTI INTERNE E PERIMETRALI (max. 10% della superficie coperta calpestabile)	m ² 12,66
TOTALE SUPERFICE COMMERCIALE	m² 139,31

Lo scopo della stima è rivolto alla determinazione del valore attuale che gli immobili potrebbero raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Si tratta, dunque, di individuare il valore venale in comune commercio, cioè quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra i possibili valori, di segnare il punto di incontro fra domanda ed offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici (acquirenti e venditori) di un dato mercato.

Per la determinazione del valore dell'immobile componente il LOTTO D ho eseguito una prima valutazione considerandolo in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge, libero da pesi, vincoli e da persone e cose.

Nell'applicare il procedimento di stima sintetico per confronto ho eseguito accertamenti sulle recenti compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima e svolto indagini sui prezzi di mercato.

Ho tenuto conto dell'elevato grado di appetibilità, di parametri oggettivi quali la tipologia, l'esposizione, l'ubicazione, i collegamenti, l'accessibilità, la vetustà, il grado di manutenzione, le finiture, gli impianti tecnologici e di tutte le altre peculiarità intrinseche ed estrinseche.

Ho preso visione, inoltre, del valore degli immobili con analoga destinazione pubblicato sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferito al primo semestre 2016 e sono giunta alla individuazione del valore di € 900,00 per metro quadrato di superficie commerciale.

Ho considerato, altresì, i seguenti coefficienti di merito:

NEGOZIO al F. 12 p.lia 1912 sub 13	
Stato locativo con scadenza a sei anni	- 20%
Posizione favorevole al commercio	+20%

Per ottenere il **valore di mercato** dell'immobile ho moltiplicato la superficie commerciale precedentemente calcolata per il prezzo medio individuato e per i coefficienti di merito:

$$\text{m}^2 139,31 \times \text{€}/\text{m}^2 900,00 - 20\% + 20\% = \text{€} 125.380,00$$

Il valore del LOTTO D è, dunque, pari a € 125.380,00

(euro centoventicinquemilatrecentottanta/00)

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Gli immobili sono stati pignorati per l'intero.

QUESITO n. 14: acquisire la certificazione di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Vedi visura camerale allegata.

CONCLUSIONI

LOTTO A: piena ed intera proprietà di un fabbricato ad uso produttivo su tre livelli con corte e terreni ubicati in San Pietro al Tanagro (SA) alla via Casone, confinanti nell'insieme: a nord ovest con p.la 6, p.la 781 e p.la 782 intestate a [REDACTED] a nord est con via Casone, sud est con p.la 709 intestata a [REDACTED] [REDACTED], p.la 699 intestata a [REDACTED] p.la 702 intestata a [REDACTED] [REDACTED] p.la 726 intestata a [REDACTED] a sud ovest con p.la 10 intestata a [REDACTED] salvo altri; riportati in Catasto Fabbricati al foglio 16 p.la 513 sub 7, p.la 513 sub 8, p.la 513 sub 9, p.la 513 sub 10, p.la 513 sub 11, p.la 513 sub 12 (originate dalla variazione e/o soppressione unità immobiliari pignorate, riportate in Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro al Tanagro al foglio 16 p.lle 513 subb 2-3-4) e terreni in Catasto Terreni del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) al F. 16 p.lle 695 e 714; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n. 14 del 26.02.1987 e pratica di condono del 31.03.1995, prot. 1479 (pratica n. 46/95) ai sensi della Legge 724/94 per abusi edilizi eseguiti in difformità alla Concessione Edilizia suddetta. Lo stato dei luoghi è difforme rispetto all'istanza di condono presentata il 31.03.1995, prot. 1479 (pratica n. 46/95) ai sensi della Legge 724/94 in ordine ad opere interne al fabbricato per uso produttivo e alla costruzione di capannone e tettoie insistenti sulle p.lle 513, 695 e 714. A parere dell'esperto stimatore, per le opere interne al fabbricato può ottersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, mentre per la costruzione del capannone e delle tettoie sulle p.lle 513, 695 e 714, non può ottersi sanatoria in quanto trattasi di immobili a destinazione produttiva situati fuori dal perimetro del centro abitato, la cui superficie coperta, sommata alla superficie coperta del fabbricato a scopo produttivo supera di gran lunga un decimo dell'area di proprietà. Per tali immobili non risulta ordine di demolizione. Tutti gli immobili ricadono fuori dal perimetro dei centri abitativi del Comune di San Pietro al Tanagro che risulta sprovvisto di pianificazione urbanistica.

Valore stimato: € 470.000,00 (euro quattrocentosettantamila/00).

LOTTO B: piena ed intera proprietà di un **Impianto di distribuzione di carburanti e lubrificanti** in San Pietro al Tanagro (SA) alla via Sorgente, riportato in Catasto Fabbricati al foglio 12 p.la 715, con retrostanti terreni sui quali insiste la fondazione con pilastri in

elevazione di un fabbricato in costruzione per locali commerciali, riportati in Catasto Terreni del Comune di San Pietro al Tanagro al foglio 12 p.la 714 (mq 1.425), p.la 716 (mq 15), p.la 717 (mq 54), p.la 719 (mq 486), p.la 721 (mq 943), p.la 723 (mq 570), p.la 493 (mq 490), p.la 494 (mq 1.025), confinanti nell'insieme: a nord con strada regionale n. 426 Corleto-Polla (via Sorgente), a sud est con p.la 272 intestata a [REDACTED] e p.la 265 intestata a [REDACTED] a sud ovest con p.lle 153 e 154 intestate a [REDACTED] p.la 266 intestata a [REDACTED] p.la 247 intestata a [REDACTED] p.la 151 intestata a [REDACTED] p.la 147 intestata ad [REDACTED] ed altri, a nord ovest con p.la 148 intestata a [REDACTED] ed altri, salvo altri; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; la costruzione dell'impianto per la distribuzione di carburanti e lubrificanti è stata assentita con Permesso a Costruire n. 02/04 del 06.02.2004 a cui ha fatto seguito D.I.A. in variante del 18/01/2008 e Permesso a Costruire in Sanatoria n. 36/2008 del 27.10.2008 mentre la costruzione del fabbricato con locali commerciali è stata assentita con Permesso a Costruire n. 13/2012, prot. 3940 del 24.09.2013. Gli immobili ricadono fuori dal perimetro dei centri abitativi.

Valore stimato: € 1.090.850,00 (euro un milione novantamila ottocentocinquanta/00).

LOTTO C: piena ed intera proprietà del negozio in costruzione e allo stato grezzo in Sant'Arsenio (SA), facente parte del centro commerciale e residenziale sito alla via San Sebastiano, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Arsenio (SA) al F. 4 p.la 1912 sub 12, confinante a nord con p.la 1912 sub 13 intestata alla stessa ditta, con p.la 1912 sub 9 (area comune coperta) e con p.la 1912 sub 14 intestata a [REDACTED] e [REDACTED] a est con p.la 1912 sub 3 [REDACTED] a sud con p.la 1912 sub 5 intestata a Cancro Giuseppe, a ovest con p.la 1912 sub 1 (corte comune), salvo altri; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n. 6 del 20.01.2004 cui ha fatto seguito la Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia del 19.06.2012, prot. 3579.

Il centro commerciale e residenziale di cui il ristorante è parte, ricade in zona C della Variante Generale approvata del Piano Regolatore Comunale.

Valore stimato: € 194.000,00 (euro centonovantaquattromila/00)

LOTTO D: piena ed intera proprietà del negozio in Sant'Arsenio (SA) adibito a pizzeria braceria, facente parte del centro commerciale e residenziale sito alla via San Sebastiano,

confinante a nord e a ovest con p.la 1912 sub 1 (corte comune), a est con p.la 1912 sub 9 (area comune coperta), a sud con p.la 1912 sub 12 intestata alla stessa ditta, salvo altri; riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Arsenio (SA) al F. 12 p.la 1912 sub 13; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n. 6 del 20.01.2004 cui ha fatto seguito la Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia del 19.06.2012, prot. 3579.

Il centro commerciale e residenziale di cui il ristorante è parte, ricade in zona C della Variante Generale approvata del Piano Regolatore Comunale.

Valore stimato: € 125.380,00 (euro centoventicinque mila centottanta/00)

In conclusione il valore complessivo degli immobili stimati è dato dalla somma del valore dei singoli lotti ed è pari a:

€ 470.000,00 + € 1.090.850,00 + € 194.000,00 + 125.380,00 = **€ 1.880.230,00**

(euro un milione e ottocentottantottomila duecentotrenta/00)

Espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. Ill. ma per la fiducia accordata e rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Costituiscono parte integrante della presente relazione:

- documentazione fotografica
- verbali di sopralluogo;
- sovrapposizioni orto catastali di tutti gli immobili pignorati;
- mappe catastali in scala 1:2000 con individuazione degli immobili pignorati;
- piante del fabbricato in San Pietro al Tanagro al f. 16 p.la 513;
- piante dei negozi in Sant'Arsenio;
- ultime planimetrie catastali in atti;
- visure catastali storiche aggiornate;
- Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 2760 del 22.07.2016 comprendente, certificazione sullo stato della pratica di condono n. 46/95;
- Copia della Concessione Edilizia n. 14/1987 rilasciata a [REDACTED] legale rappresentante della società [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato a scopo produttivo sull'area identificata in catasto al foglio 16 p.lle 513 e 625;

- copia dell'istanza di sanatoria per abusi edilizi (pratica n. 46/95) presentata ai sensi della Legge 724/94 e copia della documentazione integrativa (relazione ed elaborati grafici) depositata per il rilascio della Concessione in Sanatoria.
- copia del Permesso a Costruire in Sanatoria n. 36/2008 del 27.10.2008 rilasciato alla società [REDACTED] per la "sanatoria delle opere parzialmente eseguite per il completamento dell'impianto per la distribuzione di carburanti e lubrificanti" su terreni in Catasto al F. 12 p.lle 149, 150, 155 e 156;
- copia del certificato di agibilità dell'impianto di distribuzione carburanti del 28.08.2008;
- copia del Permesso a Costruire n. 13/2012 rilasciato alla società [REDACTED] [REDACTED] "per la realizzazione di locali commerciali da eseguirsi in via della Sorgente, identificato ai mappali n. 723, 721, 716, 717, 719, 493, 714 e 715 del Foglio n. 12" del Comune di San Pietro al Tanagro;
- copia della delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 30.06.2011;
- copia dell'atto d'obbligo di cessione di area da destinare a parcheggio e/o a verde pubblico.
- Copia della Concessione Edilizia n. 6/2003, prot. 370 del 20.01.2004 per la realizzazione di un centro commerciale e residenziale in Sant'Arsenio alla via San Sebastiano, in località Gabatutti, identificato in catasto al F. 12 mappale 917.
- Copia della Segnalazione Certificata di Inizio attività Edilizia del 19.06. 2012, prot. 3579, presentata dalla sig.ra [REDACTED] in qualità di Amministratrice Unica della s[REDACTED] per completamento e diversa distribuzione degli spazi interni, con ridimensionamento di alcune aperture, da eseguirsi sul fabbricato commerciale di proprietà della società Sorgente Costruzioni s.n.c. ubicato in Sant'Arsenio alla località Gabatutti.
- Dichiarazione di fine lavori del 21.06.2012;
- Domanda di agibilità presentata dalla [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della società [REDACTED] del centro commerciale costruito in Sant'Arsenio alla località Gabatutti.
- visura camerale;
- ispezioni ipotecarie per soggetti e per immobili; elenchi formalità;



- ispezioni ipotecarie: note di trascrizione (atto del 12.1.1975, atto del 06.07.1987, atto del 18.11.1989, atto del 22.09.1990, atto del 30.07.1991, atto del 27.04.1999, atto del 22.03.2001, atto del 04.03.2004, atto del 25.11.2014);
- attestazioni di spese sostenute;
- CD con relazione in formato Word e pdf;
- parcella professionale.



Montesano s/M, lì 07.01.2017

Il C.T.U. Dott. Arch. Daniela Calvanese

