

TRIBUNALE DI LAGONEGRO (PZ)

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Alessandra Zingales

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



PERIZIA DI STIMA

IL C.T.U.

Dott. Arch. Daniela Calvanese

data: 7 Gennaio 2017

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

INDICE

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

LOTTO A

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



LOTTO C

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

LOTTO D

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

<i>Conclusioni...</i>	pag. 91
-----------------------	---------

Allegati

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

[REDACTED] 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 [REDACTED]

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

- 18) **terreno in Polla (SA)** di are 2 e centiare 40 riportato in Catasto Terreni al **F. 8 p.lla 419**;
- 19) **terreno in Polla (SA)** di are 3 e centiare 53 riportato in Catasto Terreni al **F. 8 p.lla 420**;
- 20) **terreno in Polla (SA)** di centiare 54 riportato in Catasto Terreni al **F. 8 p.lla 424**;
- 21) **terreno in Polla (SA)** di centiare 36 riportato in Catasto Terreni al **F. 8 p.lla 425**;
- 22) **terreno in Polla (SA)** di centiare 33 riportato in Catasto Terreni al **F. 8 p.lla 483**;
- 23) **terreno in Polla (SA)** di are 1 e centiare 33 riportato in Catasto Terreni al **F. 8 p.lla 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 soppresse 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.lla 513 sub 5;
- al foglio 16 p.lla 513 sub 6;
- al foglio 16 p.lla 516 sub 7;
- al foglio 16 p.lla 513 sub 8;
- al foglio 16 p.lla 513 sub 9;
- al foglio 16 p.lla 513 sub 10;
- al foglio 16 p.lla 513 sub 11;
- al foglio 16 p.lla 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.lla 419 corrisponde al parcheggio a servizio delle abitazioni del vicino complesso residenziale insistente sulla p.lla 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.lla 417;
- d) il terreno al F. 8 p.lla 424 è stato diviso ed inglobato nei giardini degli alloggi al piano terra del complesso residenziale insistente sulla p.lla 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 catastrale terreni in Polla

ASTE GIUDIZIARIE

- ASTE GIUDIZIARIE®**

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

- ✓ Il terreno in **San Pietro al Tanagro** in Catasto Terreni al **F. 16 p.lla p.lle 695** (derivante dal frazionamento della p.lla 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.lla 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] Teggiano il 14.10.1951.

- ✓ Il terreno in **Sant'Arsenio** al F. 12 p.lla 917 su cui sorge il fabbricato di cui fanno parte il deposito al **F. 12 p.lla 1912 sub 12 ed il negozio al F. 12 p.lla 1912 sub 13**, pervenne alla società debitrice, allora denominata [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] 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] 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.lla 513 sub 5 (corte);
- al foglio 16 p.lla 513 sub 6 (corte);
- al foglio 16 p.lla 516 sub 7 (locale caldaia);
- al foglio 16 p.lla 513 sub 8 (deposito);
- al foglio 16 p.lla 513 sub 9 (ufficio);
- al foglio 16 p.lla 513 sub 10 (abitazione);
- al foglio 16 p.lla 513 sub 11 (abitazione);
- al foglio 16 p.lla 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; terreni in San Pietro al Tanagro (SA) al F. 16 p.lla 714 (mq 830) e al F. 16 p.lla 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.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).

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

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



LOTTO A



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.lla 513 sub 7 (locale caldaia e vano scala), p.lla 513 sub 8 (deposito), p.lla 513 sub 9 (ufficio), p.lla 513 sub 10, (abitazione), p.lla 513 sub 11 (abitazione), p.lla 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.lla 695 e p.lla 714, facenti parte del presente lotto, e parte del terreno non pignorato, corrispondente alla p.lla 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.lla 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.lla 513 sub 7), dall'ufficio tecnico con sala direzione e sala ufficio paghe (p.lla 513 sub 8), dalla sala riunioni con scala interna di collegamento al livello superiore (p.lla 513 sub 9), tutti con accesso diretto dalla corte (p.lla 513 sub 6);
- il primo piano composto dal secondo livello della sala riunioni (p.lla 513 sub 9), da un piccolo appartamento utilizzato come ufficio (p.lle 513 subb 10) e da un appartamento ad uso abitativo (p.lla 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.lla 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 in cemento armato e solai in latero cemento, il

tutto poggianti 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 pari a 5,50 m; al primo piano e al secondo piano è pari a 2,70 m.

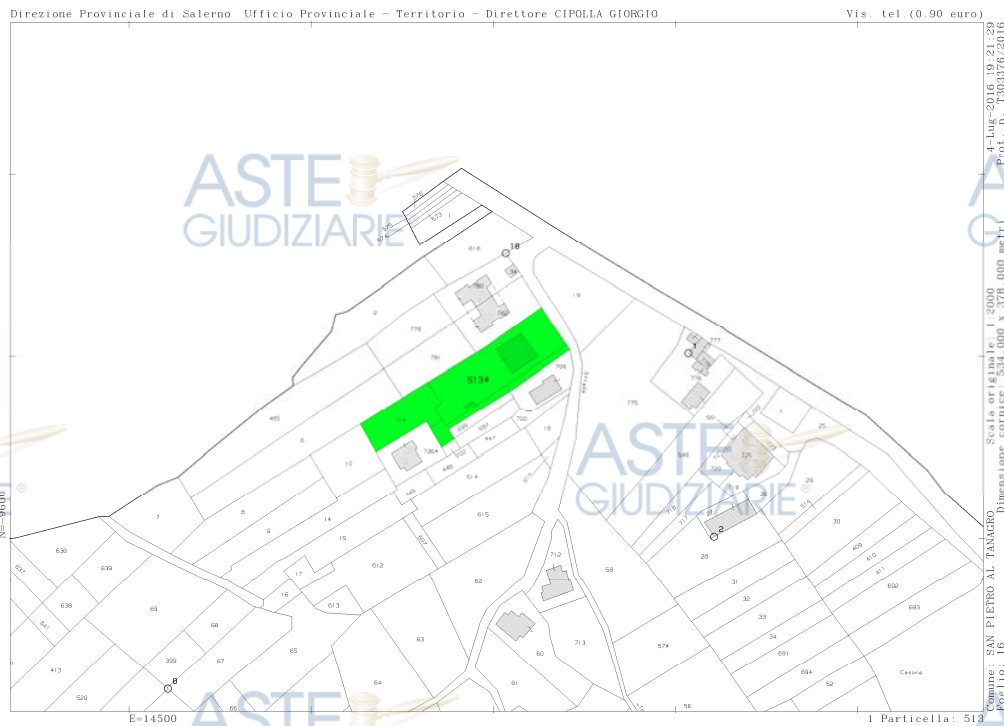
Per quanto riguarda le caratteristiche interne, l'intero fabbricato è provvisto di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento centralizzato ed autonomo con condizionatori del tipo inverter. Gli infissi, oscurabili con persiane esterne avvolgibili, sono in parte in legno ed in parte in alluminio. Al 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.lla 695** (mq 391) e al **F. 16 p.lla 714** (mq 830).

Si precisa che sul confine sud ovest della p.lla 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

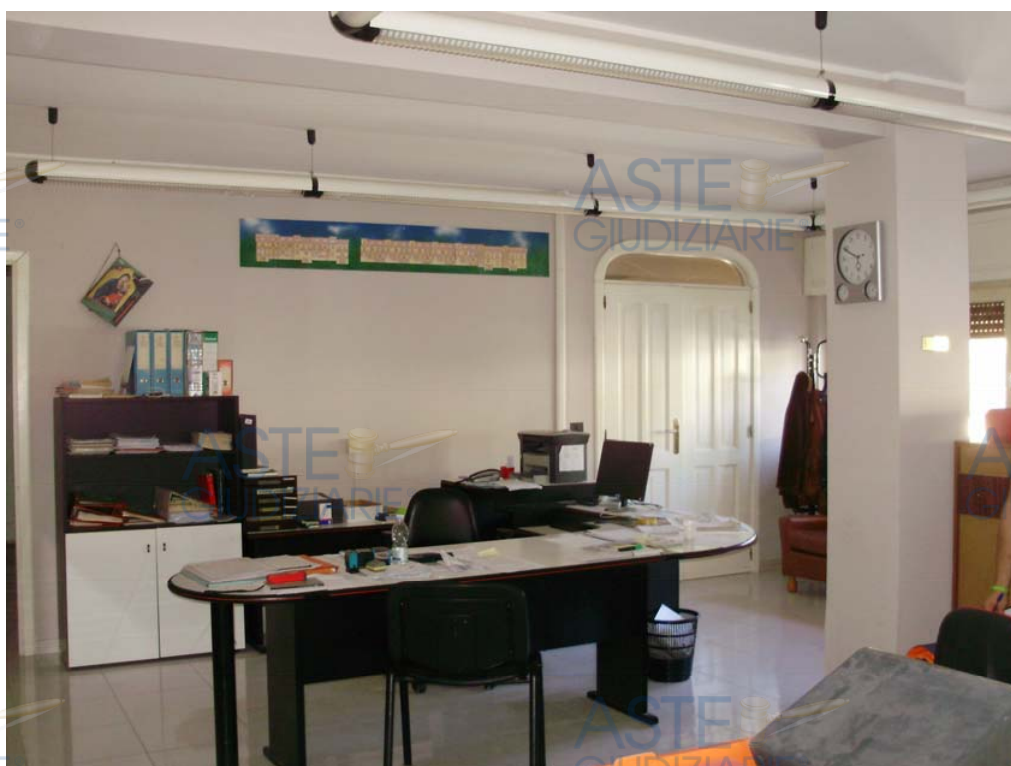


Foto n. 4 – ufficio tecnico al piano terra



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



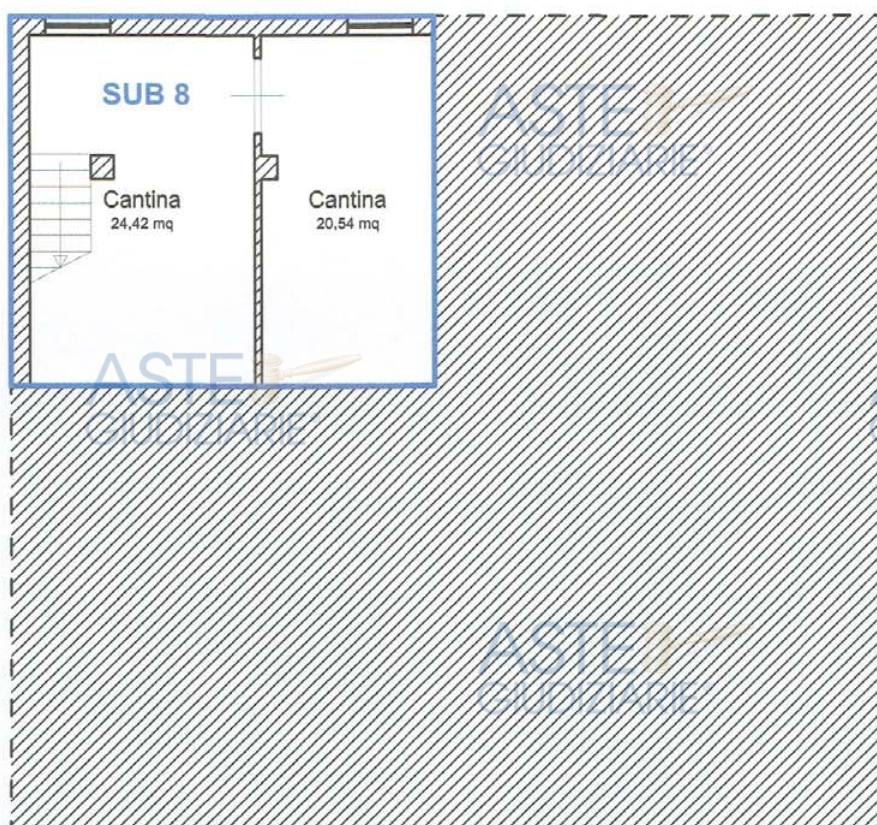
Foto n. 10 – capannone abusivo costruito sulle p.lle 513, 695 e 714



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

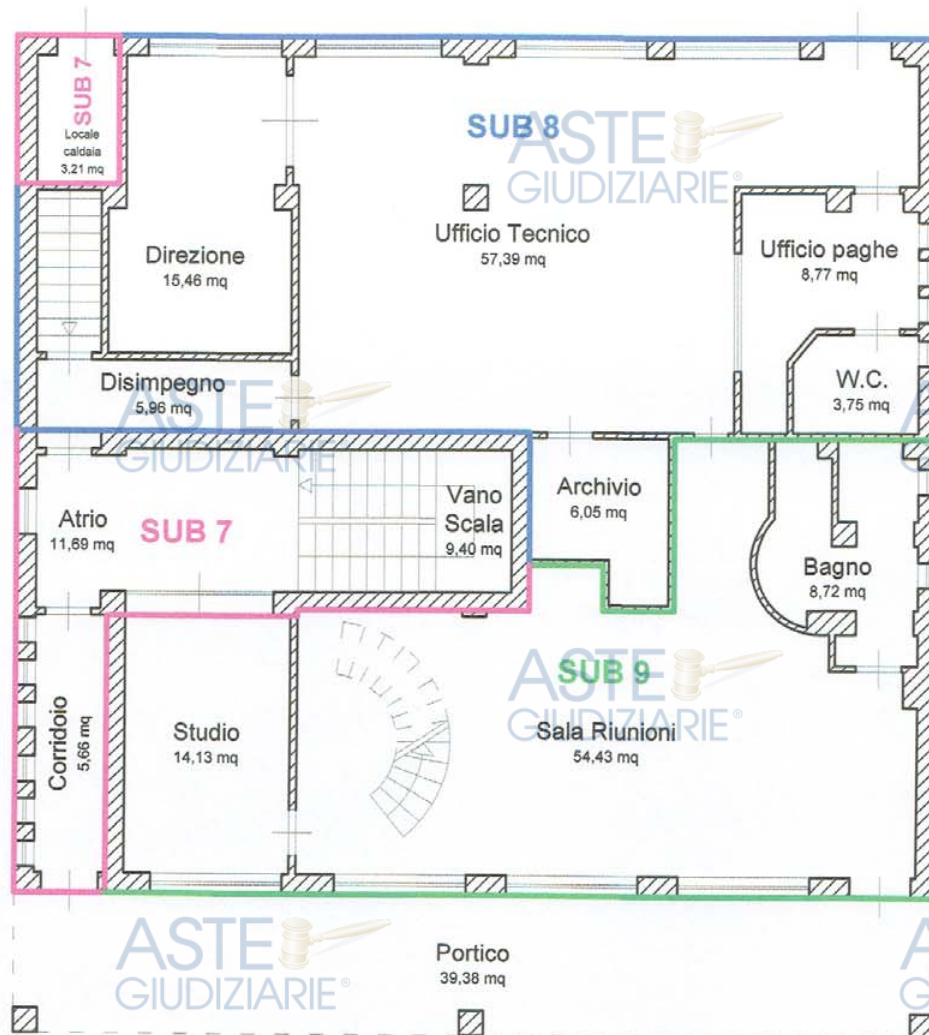


Foto n. 12 – particella 714



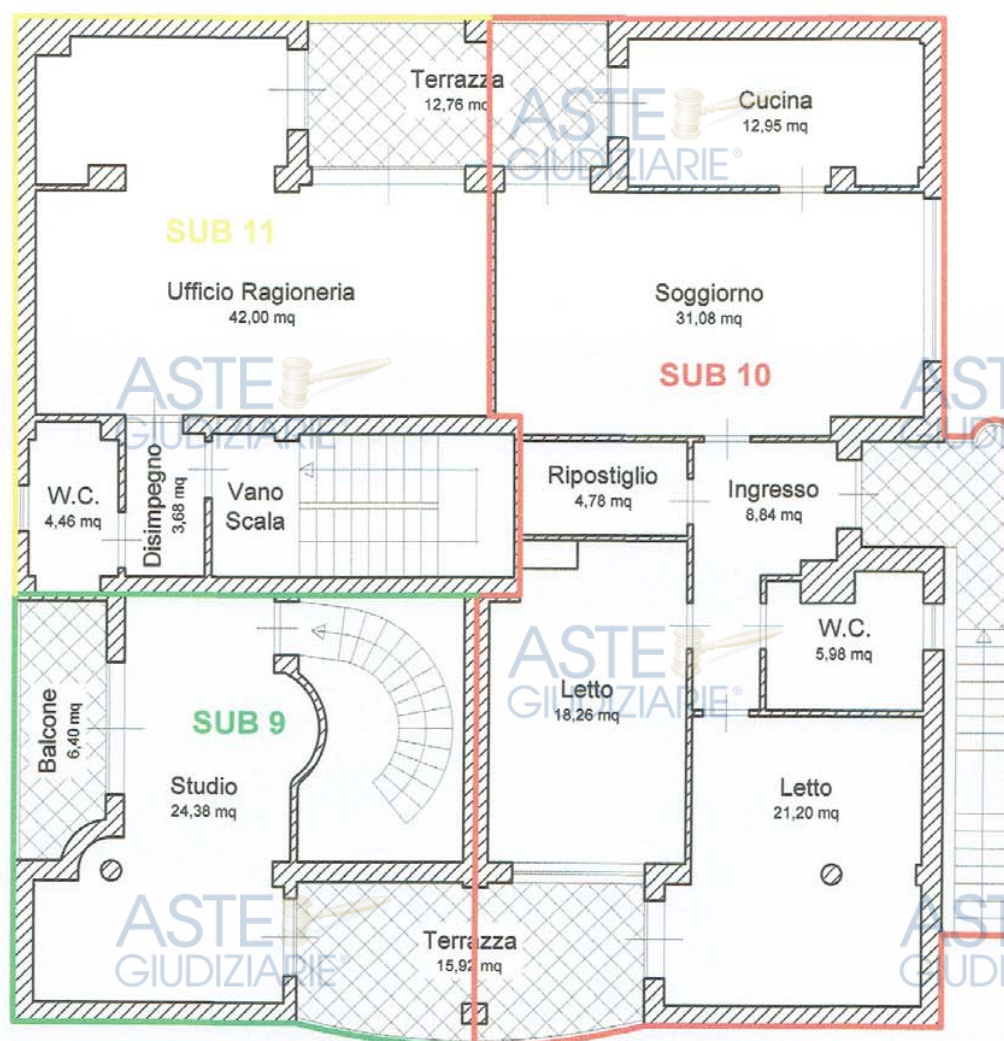
PIANO SEMINTERRATO

scala 1:100



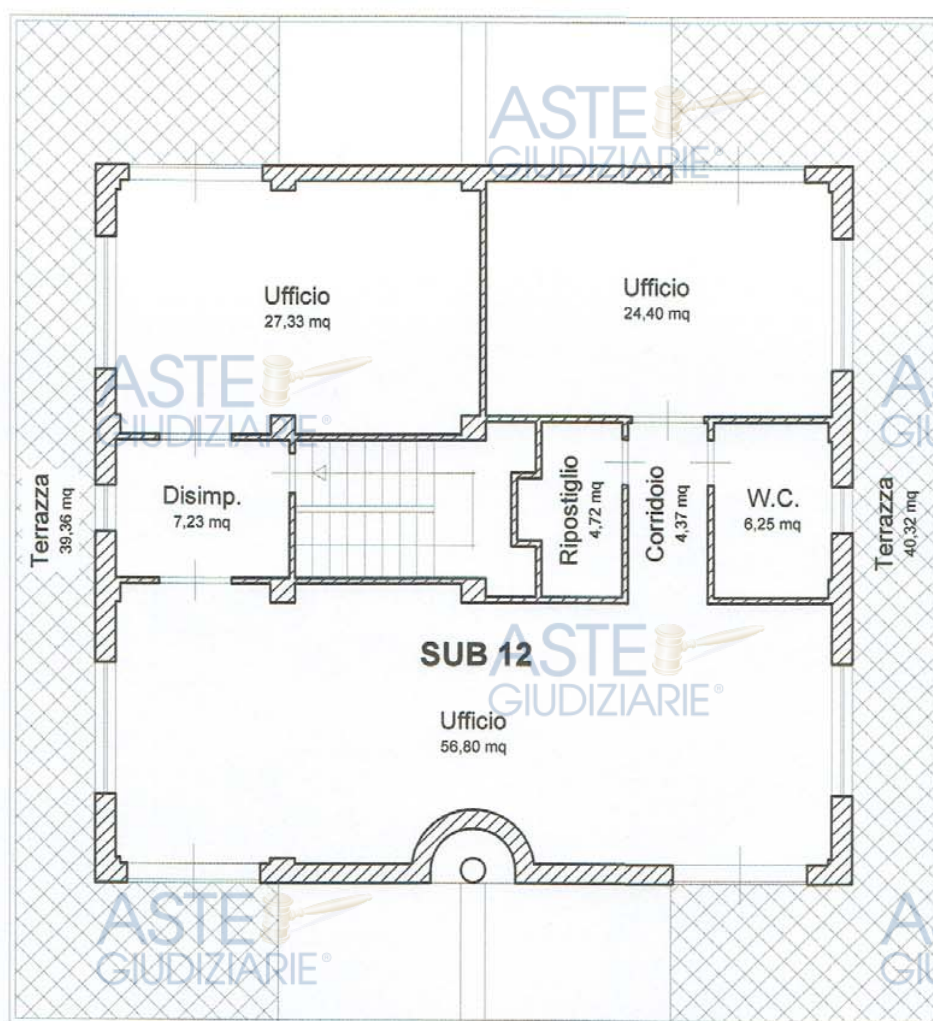
PIANO TERRA

scala 1:100



PRIMO PIANO

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, piano 1, ben intestata 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 € [REDACTED]

133,25, via Casone, piano 1, ben [REDACTED]
[REDACTED]

8. Unità immobiliare in Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro al Tanagro (SA) al **F. 16 p.lla 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 identificati:

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

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

Si precisa che, nell'estratto di mappa, sulla p.lla 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.lla 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.lla 513 venne unita alla p.lla 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 soppresse e dalla soppressione sono stati originati gli attuali subb 5-6-7-8-9-10-11-12. Per quanto riguarda la p.lla 625, dalla visura storica catastale si evince che in data 02.08.1961, antecedente all'impianto meccanografico, la p.lla 12 dalla quale deriva la p.lla 625, era intestata ad [REDACTED] e che a seguito di atto pubblico del 06.07.1987, la p.lla 625 (ex 12b) venne intestata alla società [REDACTED]. Con frazionamento in atti dal 20.05.1989 fu costituita la p.lla 625 e con Tipo Mappale del 07.05.2003, la p.lla 625 venne unita alla p.lla 513 e soppressa.

Per quanto riguarda la storia catastale dei terreni, la p.lla 714 deriva dal frazionamento della p.lla 11 intestata all'impianto meccanografico del 30.11.1973 ad [REDACTED]. A seguito di voltura per successione del 31.01.1985, la p.lla 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.lla 11 e alla costituzione della p.lla 714, quest'ultima venne intestata a [REDACTED].

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

A seguito di frazionamento della p.lla 12, in data del 21.03.1995 (già frazionata in data 20.05.1989), la p.lla 12 venne soppressa e la p.lla 695 venne costituita. Con atto pubblico del 27.04.1999 la p.lla 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].

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.lla 6, p.lla 781 e p.lla 782 in [REDACTED], a nord est con via Casone, sud est con p.lla 709 [REDACTED] p.lla 699 intestata a Garambone Grazia, p.lla 702 intestata a Carimando [REDACTED] e [REDACTED] p.lla 726 intestata a [REDACTED] e [REDACTED] a sud ovest con p.lla 10 intestata a [REDACTED] salvo altri; riportati in Catasto Fabbricati al foglio 16 p.lla 513 sub 7, p.lla 513 sub 8, p.lla 513 sub 9, p.lla 513 sub 10, p.lla 513 sub 11, p.lla 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 [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;

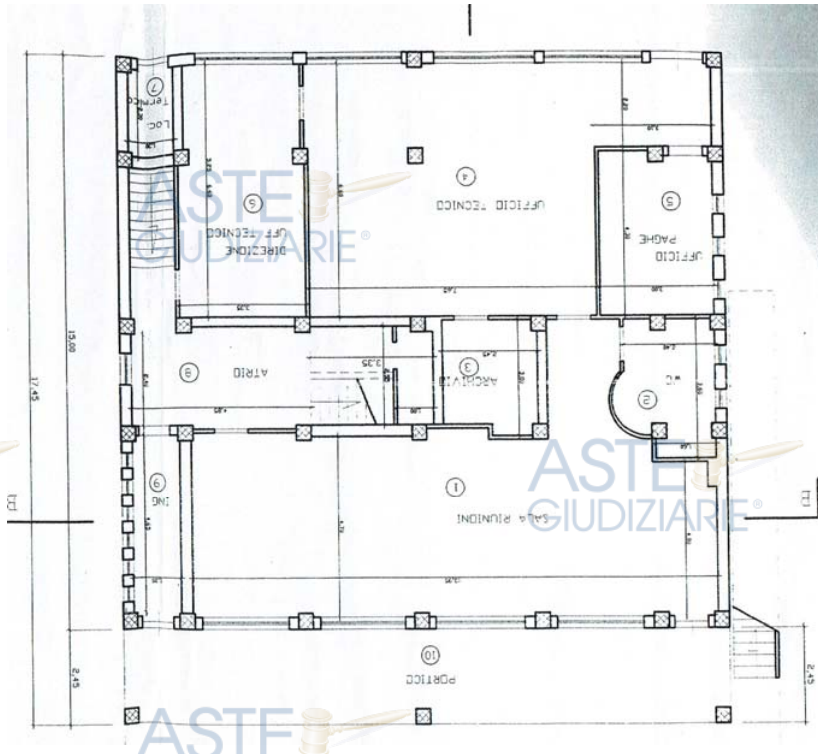
- al primo piano: ampliamento dell'appartamento destinato ad abitazione, realizzato con cambio di destinazione dei locali destinati a direzione e segreteria, divisi dall'ufficio ragioneria con parete in mattoni; realizzazione di parete divisoria tra il vano scala e la sala d'attesa e trasformazione di 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.lla 695 e p.lla 714) si evince che sul confine sud ovest della p.lla 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.

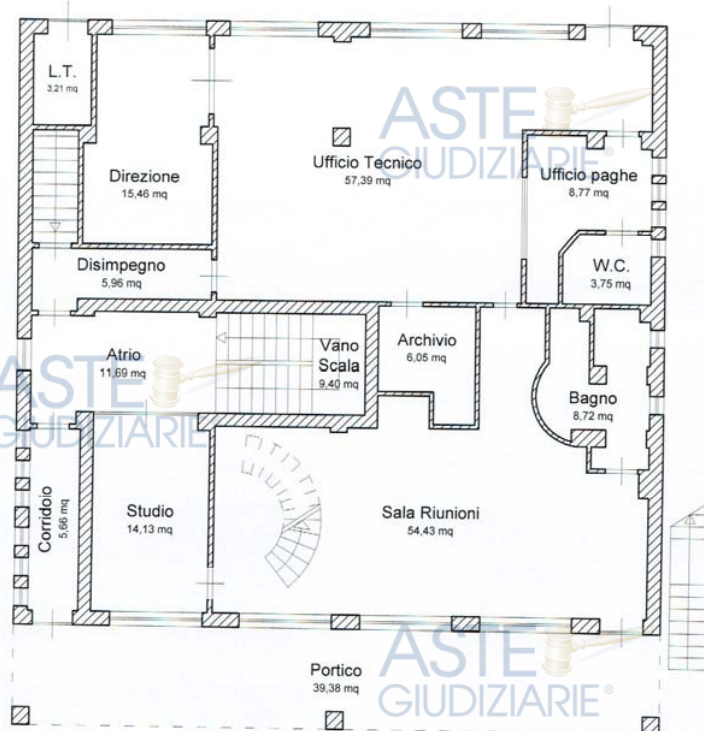
Nella recinzione che delimita la corte dei fabbricati rientrano parte dei terreni pignorati al F. 16 p.lla 695 e p.lla 714, facenti parte del presente lotto, e parte del terreno non pignorato, corrispondente alla p.lla 699.



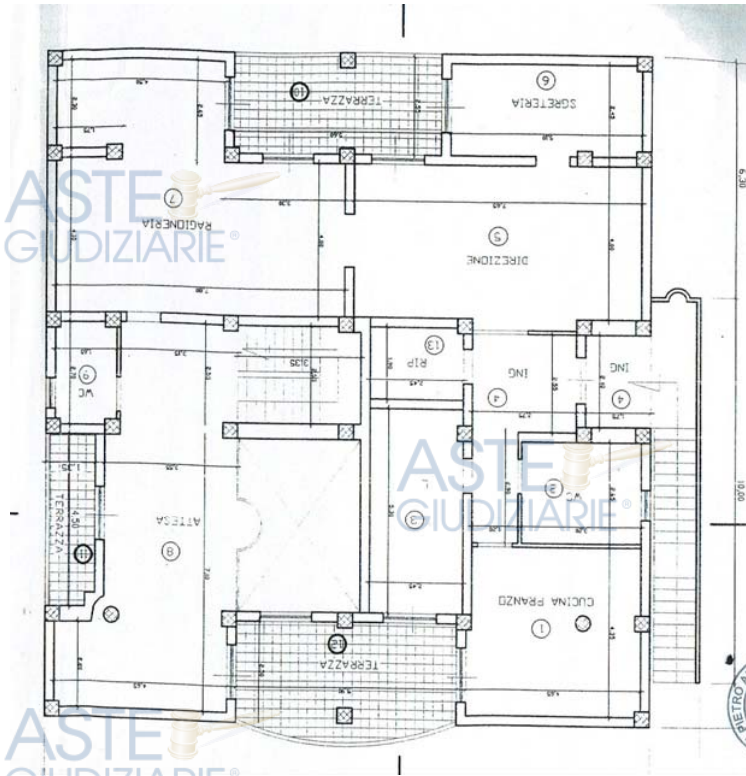
Stralcio sovrapposizione ortocatastale



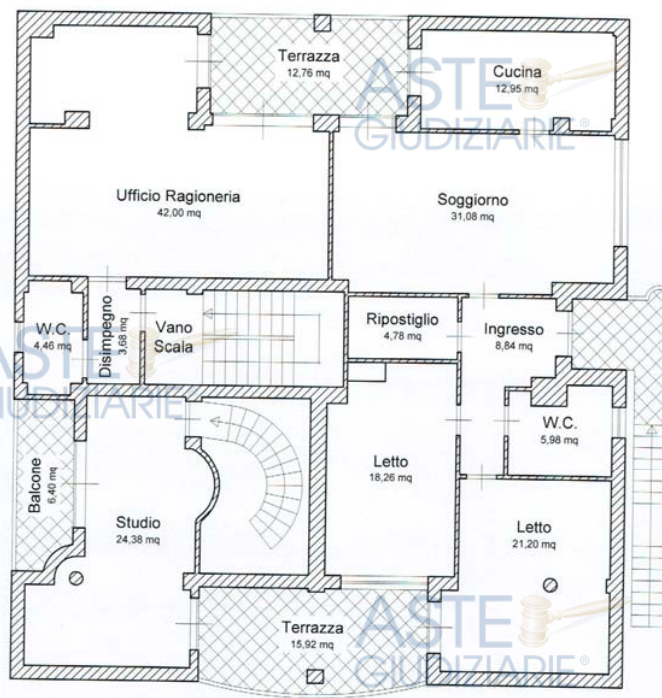
Piano Terra del fabbricato riportato nella pratica di condono n. 46/95



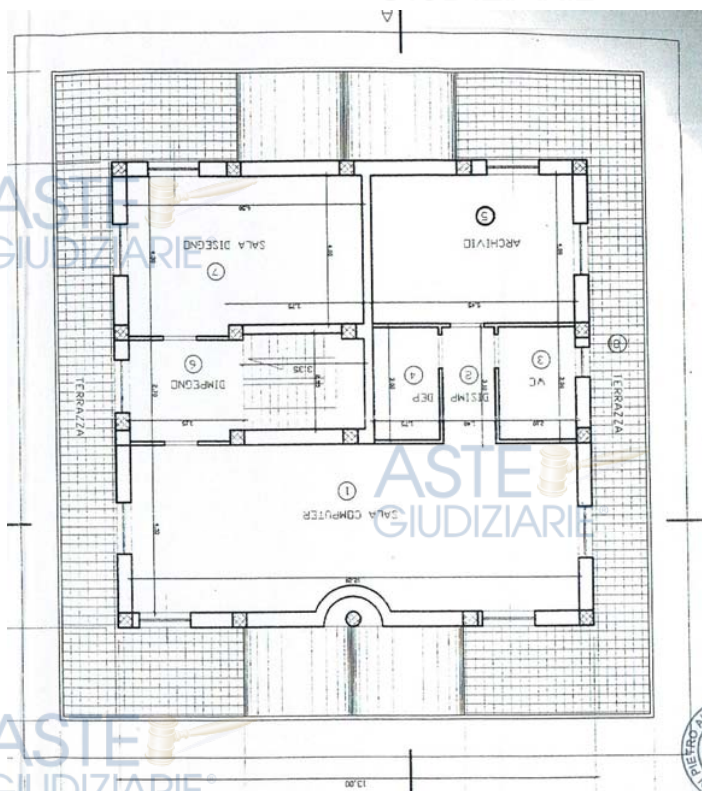
Piano Terra del fabbricato rilevato



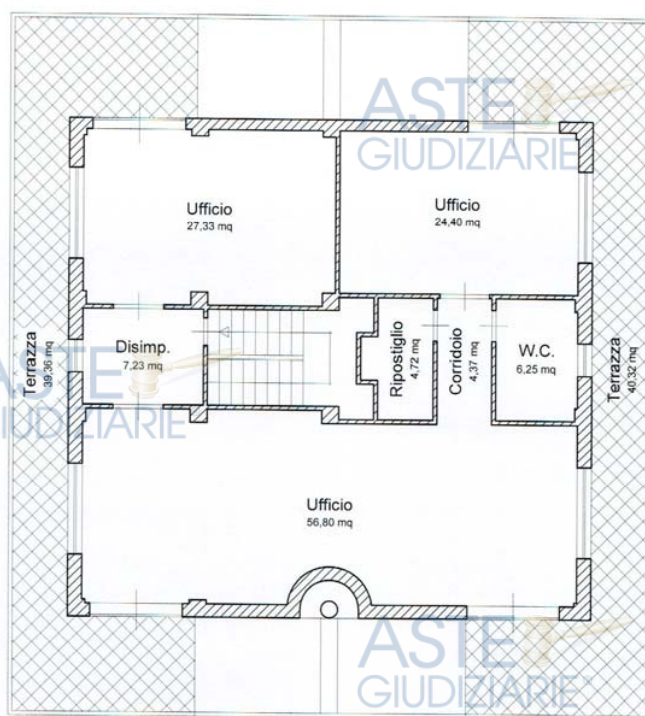
Primo piano del fabbricato riportato nella pratica di condono n. 46/95



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.lla 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.lla 695 è incluso nella corte recintata e il terreno al F. 16 p.lla 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 (oblazione 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	SUB 8	m² 20,54	centrale	buone
cantina		m² 24,42	centrale	buone
PIANO TERRA m² 198,66				
corridoio	SUB 7	m² 5,66	sud	buone
atrio		m² 11,69	sud	buone
vano scala		m² 9,40	centrale	buone
locale caldaia		m² 3,21	ovest	discrete
ufficio tecnico	SUB 8	m² 57,39	ovest	buone
direzione		m² 15,46	ovest	buone
ufficio paghe		m² 8,77	nord	in costruzione
w.c.		m² 3,75	nord	in costruzione
archivio	SUB 9	m² 6,05	centrale	buone
studio		m² 14,13	est	buone
sala riunioni		m² 54,43	est	buone
bagno		m² 8,72	nord	buone
PRIMO PIANO m² 177,61				
studio	SUB 9	m² 24,38	sud	buone
ingresso	SUB 10	m² 8,84	nord	buone
soggiorno		m² 31,08	ovest	buone
cucina		m² 12,95	ovest	buone
letto		m² 18,26	est	buone
letto		m² 21,20	est	buone
ripostiglio		m² 4,78	centrale	buone
bagno		m² 5,98	nord	buone
disimpegno	SUB 11	m² 3,68	centrale	buone
ufficio ragioneria		m² 42,00	ovest	buone
bagno		m² 4,46	sud	buone
SECONDO PIANO m² 131,10				
disimpegno	SUB 12	m² 7,23	sud	buone
ufficio		m² 27,33	ovest	buone
ufficio		m² 56,80	est	buone
corridoio		m² 4,37	centrale	buone
bagno		m² 6,25	nord	buone
ripostiglio		m² 4,72	centrale	buone
ufficio		m² 24,40	ovest	buone
SUPERFICIE NETTA TOTALE		m² 552,33		

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

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

SUPERFICI CORTI E TERRENI	
Corte del fabbricato - F. 16 p.lla 513 sub 6 (ente urbano)	m ² 1.860
Area urbana - F. 16 p.lla 513 sub 5	m ² 595
Terreno al F. 16 p.lla 695	m ² 391
Terreno al F. 16 p.lla 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:

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

(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.lla 513 sub 6 (ente urbano)	m ² 1.860	€ 25,00	€ 46.500,00
Area urbana – F. 16 p.lla 513 sub 5	m ² 595	€ 25,00	€ 14.875,00
Terreno al F. 16 p.lla 695	m ² 391	€ 15,00	€ 5.865,00
Terreno al F. 16 p.lla 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 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.



LOTTO C

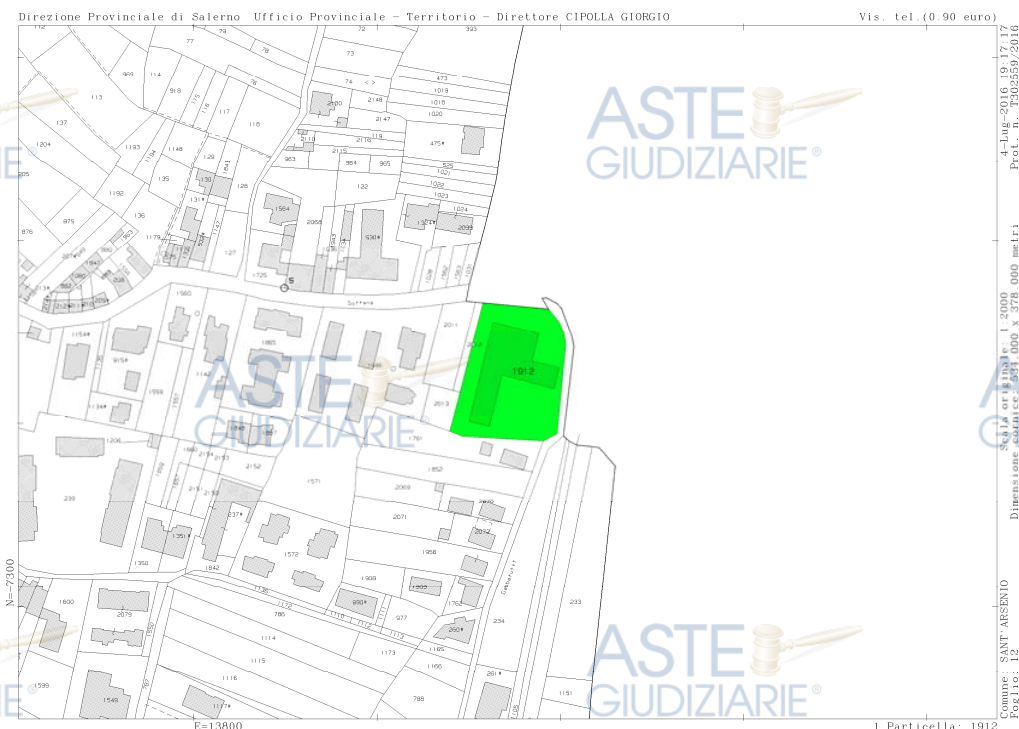
QUESITO n. 3: descrizione del LOTTO C

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



Catasto ortofoto



A horizontal scale bar with vertical end caps, labeled "30m" to its right.

1:1.000

Sovrapposizione orto catastale



Foto n. 1 – prospetto ovest e accesso al locale



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 2 – interno

ASTE
GIUDIZIARIE®

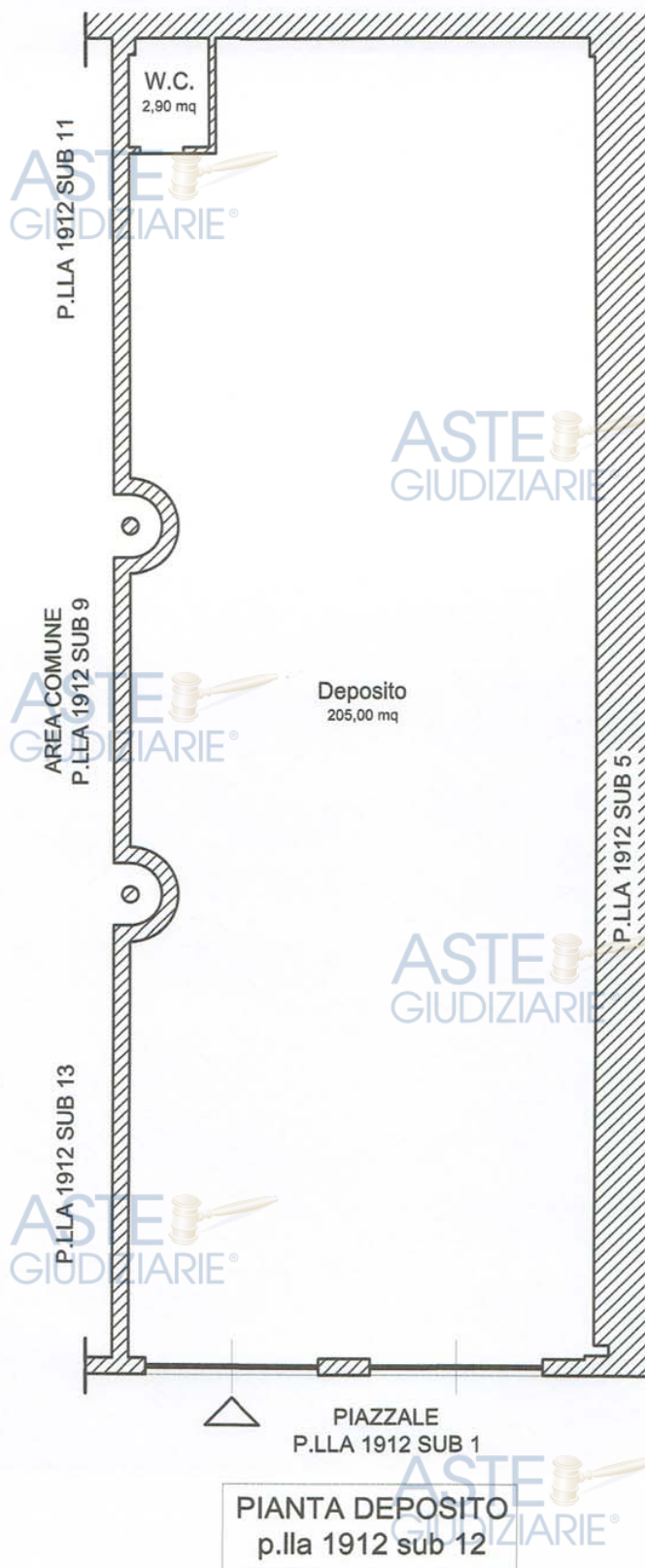


ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 3 – interno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

Per quanto riguarda la storia catastale, la p.lla 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.lla 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.lla 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.lla 1912 sub 12, confinante a nord con p.lla 1912 sub 13 intestata alla stessa ditta, con p.lla 1912 sub 9 (area comune coperta) e con p.lla 1912 sub 14 intestata a [REDACTED] est con p.lla 1912 sub 3 intestata a S.I.P.L.A. S.r.l., a sud con p.lla 1912 sub 5 intestata a [REDACTED] a ovest con p.lla 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 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.lla 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] alla 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.lla 1912 >>.

Il negozio al f. 12 p.lla 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.lla 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 COPELTE CALPESTABILI			
Destinazione	Superficie netta	Esposizione	Condizioni
deposito	m² 205,00	sud ovest	da ultimare
w.c.	m² 2,90	interno	da ultimare
SUPERFICIE NETTA	m² 207,90		

SUPERFICE COMMERCIALE	
SUPERFICIE COPERTA	
100 % SUPERFICI COPELTE CALPESTABILI	m² 207,90
100 % SUPERFICI PARETI DIVISORIE INTERNE NON PORTANTI	m² 20,79
50 % SUPERFICI PARETI PORTANTI INTERNE E PERIMETRALI (max. 10% della superficie coperta calpestabile)	
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:

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

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.



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 Fabbricati 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)



ASTE GIUDIZIARIE® Estratto di mappa



30m

1:1.000

Sovrapposizione orto catastale



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



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



Foto n. 2 – sala ristorazione



Foto n. 3 – cucina

PIAZZALE
P.LLA 1912 SUB 1

PIAZZALE
P.LLA 1912 SUB 1

Negozio
101,05 mq

AREA COMUNE
P.LLA 1912 SUB 9



P.LLA 1912 SUB 12

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.lla 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] ito 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 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] 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 s [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.lla 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]. 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.lla 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.lla 1912 sub 13 è oggetto di contratto di comodato redatto in data 23.01.2012 tra la soc [REDACTED]

[REDACTED] ([REDACTED] [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.lla 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 EQUITANIA 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	m ² 12,66
50 % SUPERFICI PARETI PORTANTI INTERNE E PERIMETRALI (max. 10% della superficie coperta calpestabile)	
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.lla 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.lla 6, p.lla 781 e p.lla 782 intestate a [REDACTED] nord est con via Casone, sud est con p.lla 709 intestata a [REDACTED] p.lla 699 intestata a [REDACTED] p.lla 702 intestata a [REDACTED] p.lla 726 intestata a [REDACTED] a sud ovest con p.lla 10 intestata a [REDACTED] salvo altri; riportati in Catasto Fabbricati al foglio 16 p.lla 513 sub 7, p.lla 513 sub 8, p.lla 513 sub 9, p.lla 513 sub 10, p.lla 513 sub 11, p.lla 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.

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.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), confinanti nell'insieme: a nord con strada regionale n. 426 Corleto-Polla (via Sorgente), a sud est con p.lla 272 intestata a [REDACTED] e p.lla 265 intestata a [REDACTED] a sud ovest con p.lle 153 e 154 intestate a [REDACTED] p.lla 266 intestata a [REDACTED] p.lla 247 intestata a [REDACTED] p.lla 151 intestata a [REDACTED] p.lla 147 intestata ad [REDACTED] ed altri, a nord ovest con p.lla 148 intestata a [REDACTED] d 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 unmilionenovantamilaottocentocinquanta/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.lla 1912 sub 12, confinante a nord con p.lla 1912 sub 13 intestata alla stessa ditta, con p.lla 1912 sub 9 (area comune coperta) e con p.lla 1912 sub 14 intestata a [REDACTED] e [REDACTED] a est con p.lla 1912 sub 3 [REDACTED], a sud con p.lla 1912 sub 5 intestata a Cancro Giuseppe, a ovest con p.lla 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.lla 1912 sub 1 (corte comune), a est con p.lla 1912 sub 9 (area comune coperta), a sud con p.lla 1912 sub 12 intestata alla stessa ditta, salvo altri; riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Arsenio (SA) al F. 12 p.lla 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 centoventicinquemilatrecentottanta/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 ottocentottantottomiladuecentotrenta/00)

Espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. Ill. ma per la fiducia accordata e rassegnò 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 catastale 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] 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