

Studio di Progettazione

*Ing. Raffaele Senese*

via A. Rubino Vallo della Lucania (SA)

☎ 0974/4082-3393499654-

E-Mail [ing.raffaelesenese@libero.it](mailto:ing.raffaelesenese@libero.it) - PEC [raffaele.senese@ordingsa.it](mailto:raffaele.senese@ordingsa.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

G.E. dott.ssa ROBERTA GIGLIO

ALLEGATO

**oggetto :** procedimento esecuzione immobiliare n°87/2019 promosso da  
[REDACTED] S.P.A. contro :

ELABORATO :

RELAZIONE

**Il Consulente Tecnico**  
**Ing. Raffaele Senese**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA**

(G.E. Dott.ssa ROBERTA GIGLIO )

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO : Procedimento esecutivo R.G.E. n°87/2019

Promosso da [REDACTED] P.A.

contro  
[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Premessa

In data 9 luglio 2020 al sottoscritto ing. Raffaele Senese, nominato C.T.U. nel procedimento in oggetto, veniva conferito il seguente incarico:

che l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provveda a:

1) **verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

2) **descrivere**, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civi-



co, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

**3) accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

**4) procedere**, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

**5) indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

**6) indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità: In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico- edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;

**7) dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**8) dire** se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo Caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente

approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; .

11) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di divisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12) **L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c.:** Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specifi-



cazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.



## ITER RACCOLTA DATI

Io sottoscritto ing. Raffaele Senese, esaminati gli atti del procedimento, ho identificato i beni pignorati:

TERRENI COMUNE DI ROCCAGLORIOSA (SA):

1) terreno accatastato al F.37 part.38 porz. AA vigneto classe 3 superficie 3.800mq + porzione AB seminativo-arborato classe 2 superficie 45.360 mq per un totale di 49.160 mq.

2) terreno accatastato al F.37 part.39 seminativo-arborato classe 2 superficie 49.160 mq.

3) terreno accatastato al F.37 part.65 porz. AA vigneto classe 3 superficie 1925 mq + AB porzione seminativo-arborato classe 2 superficie 34.625 mq per un totale di 36.550 mq.

4) terreno accatastato al F.37 part.67 porz. AA vigneto classe 3 superficie 16.875 mq + porzione AB seminativo-arborato classe 2 superficie 32.022 mq per un totale di 48.897 mq.

FABBRICATI COMUNE DI ROCCAGLORIOSA (SA):

1) Fabbricato accatastato al F.37 part.61 sub1, cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), classe 3 consistenza 88 mq, superficie catastale 116 mq, rendita € 122,71 sito in loc. Laurico – Scarpetta piano T.

2) Fabbricato accatastato al F.37 part.66 cat. In corso di costruzione (F3) loc. Laurico – Scarpetta piano T-1.

3) Fabbricato accatastato al F.37 part.70 sub 1 cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 25 mq classe 4 rendita € 41,32 loc. Scarpitania SNC piano T. rendita presunta art.19 ,comma 10, del DL 78/2010 da accatastamento d'ufficio, fatto dal Catasto di Salerno con Pubblicazione all'albo pretorio Comunale di Roccagloriosa conclusa il 02-07- 2012( prof. SA01456352 del 2012).



Qui ho scattato foto e preso visione dei luoghi quali terreni e manufatti, effettuando misurazioni del complesso edilizio in costruzione F3, del Deposito magazzino in loc. Laurico – Scarpetta piano T e del manufatto nella stessa località, in condizioni precarie allo stato rustico, per accertare l'esistenza e consistenza dei beni oggetto del procedimento. Ho effettuato tutte le visure, estratto mappe, attraverso Agenzia delle Entrate e al Catasto di Salerno, Catastali e ipotecarie ultraventennali a partire dalla data dell'incarico conferitomi.

Avendo quindi effettuate tutte le indagini necessarie all'espletamento del mandato conferitomi, ho redatto la presente relazione tecnica che, per comodità di esposizione viene suddivisa in tre capitoli :

Cap I DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Cap II : RISPOSTE AI QUESITI

Cap III : RIEPILOGO

#### Cap I

#### DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ben definiti e identificati , e sono ubicati :

#### TERRENI:

I terreni sotto indicati nelle part.38,39,65 e 67 derivano da un'unica particella n° 11 del Foglio 37 di Roccagloriosa che all'origine aveva un'unica destinazione,catastalmente qualità :Pascolo. Oggi dalle visure effettuate si evince che in parte esse sono ripartite fra Vigneto e seminativo arborato. Dalle foto allegate si evincono alberi di alto e basso fusto e cespugli sparsi un po'ovunque e piante di viti nelle particelle e sopra indicate .

1) terreno accatastato al F.37 part.38 porz. AA vigneto classe 3 superficie 3.800mq + porzione AB seminativo-arborato classe 2 superficie 45.360 mq per un totale di 49.160 mq.

2) terreno accatastato al F.37 part.39 seminativo-arborato classe 2 superficie 49.160 mq.

3) terreno accatastato al F.37 part.65 porz. AA vigneto classe 3 superficie 1925 mq + AB porzione seminativo-arborato classe 2 superficie 34.625 mq per un totale di 36.550 mq.

4) terreno accatastato al F.37 part.67 porz. AA vigneto classe 3 superficie 16.875 mq + porzione AB seminativo-arborato classe 2 superficie 32.022 mq per un totale di 48.897 mq.

#### FABBRICATI:

1) Il deposito agricolo è identificato catastalmente al F.37 part.61 sub1, cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), classe 3 consistenza 88 mq, superficie catastale 116 mq, rendita € 122,71 sito in loc. Laurico – Scarpetta piano T. Il deposito agricolo è costituito da un piano terra con entrata attraverso due aperture in metallo a due ante al lato sud -ovest (foto n°1 e rilievo), con due finestre sugli altri lati (foto n°2,3,4,5,6). Il deposito ha una struttura in cemento armato, travi e pilastri, fondazione e una copertura in legno con sovrapposte tegole (foto n°9,16,17,18). Il tetto è costituito da quattro falde con canali di gronda lungo i quattro lati e relative discendenti pluviali in metallo. La tamponatura sui 4 lati è costituita da mattoni ed è completa d'intonaco sia all'esterno che all'interno, mentre all'interno non vi è pavimentazione, ma solo massetto in calcestruzzo (foto n°7).

2) Fabbricato accatastato al F.37 part.66 cat. In corso di costruzione (F3) loc. Laurico – Scarpetta piano T-1.

Impianto agro ricettivo in costruzione di cui si vede sono state realizzate le strutture in c.a. (telaio in c.a. pilastri e travi, solai in latero-cemento e fondazione) di parte del piano seminterrato, cioè escluso la zona magazzini-depositi (foto 33,34,35,36). È stata costruita anche l'intelaiatura della parte soprastante (piano rialzato) sempre con pilastri, travi in c.a. e solai in latero-cemento, solo in corrispondenza del primo lato che si sviluppa lungo la direttrice nord-sud della forma ad L del fabbricato in costruzione (foto n°38,39,40 e planimetria rilievo).

Inoltre si notano i muri laterali in c.a. costruiti in parte al piano seminterrato verso la parte vicina al promontorio (Foto n°45,46,47,48)



1) Fabbricato accatastato al F.37 part.70 sub 1 cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 25 mq classe 4 rendita € 41,32 loc. Scaripitania SNC piano T. rendita presunta art.19 ,comma 10, del DL 78/2010 da accatastamento d'ufficio, fatto dal Catasto di Salerno con Pubblicazione all'albo pretorio Comunale di Roccagloriosa conclusa il 02-07- 2012( prot. SA01456352 del 2012).

Manufatto rustico costruito con blocchi forati vibro - compresso in calcestruzzo ( foto 19,20,21,23) con copertura,ad una falda, in legno e tegole sovrapposte ( foto n°26), con entrata ( presunta ) lato sud-ovest ( foto n° 19,22 e rilievo) ed un'altra sul lato sud-ovest( foto n°24), con altre due aperture (presunte finestre) lato nord- ovest e sud -est ( vedi rilievo). Infissi inesistenti ( solo maglia in fil di ferro a rete su una finestra e sulle due presunte entrate, e massetto in calcestruzzo come pavimento. Altezza max = 2,58m e min = 2,20m per una superficie netta di circa 15,50 mq.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Cap II  
RISPOSTE AI QUESITI

1) nel fascicolo allegato vi è la documentazione ipocatastale con certificazioni ventennali catastale e ipotecario con trascrizioni a favore e contro degli immobili pignorati, documentazione depositata a pena di decadenza  
Ex art.567 C.P.C.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI  
PREGIUDIZIEVOLI

1)Atto a rogito notaio Ippolito Giuliani di Camerota in data 31.01.1985 registrato a Vallo il 08.02.85 contenente compravendita della società [REDACTED] con sede in San Giovanni A Piro (SA) [REDACTED] rappresentata da [REDACTED] che in qualità di amministratrice unica acquista dal sig. [REDACTED] fondo rustico accatastato al F. 37 partita 3394, part.11, pascolo di superficie mq196.641 , trascritto presso l'agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno in data 18.02.1985 ai nn. 4330/3725;

2)Atto a rogito notaio Pugliese La Corte Raffaele di Sapri in data 10.12.1996 n° rep. 27713 contenente compravendita della sig.ra [REDACTED] nata a Napoli il [REDACTED] acquista società [REDACTED] s.r.l. fondo rustico accatastato al F. 37 part.36, di superficie mq 49.161 , trascritto presso l'agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno in data 15.01.1997 ai nn. 1978/1826;

3)Atto a rogito notaio Pugliese La Corte Raffaele di Sapri in data 04.11.2002 n° rep. 35796 contenente compravendita [REDACTED] per la quota 1/1( in regime di separazione dei beni ) acquista dalla sig.ra [REDACTED] e dal [REDACTED] fabbricato rurale nel Comune di Roccagloriosa (SA),accatastato al F. 32 part.1 sub 2 per la quota di  $\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$  da entrambi i venditori, Atto trascritto presso l'agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale

di Salerno in data 03.12.2002 ai nn. 43500/32720;

4)Atto a rogito notaio Pugliese La Corte Raffaele di Sapri in data 10.05.2003 n° rep. 36637 contenente compravendita [REDACTED] per la quota di 1/30 ( in regime di separazione dei beni ) acquista dalla sig.ra [REDACTED] fondo rustico nel Comune di Roccagloriosa (SA),accatastato al F. 37 part.36 per la quota di 1/30, di superficie mq 49.161 , trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno in data 10.06.2003 ai nn. 20760/14988;

5)Atto a rogito notaio Pugliese La Corte Raffaele di Sapri in data 20.05.2003 n° rep. 36638 contenente compravendita della sig.ra [REDACTED] per la quota di 29/30 ( in regime di separazione dei beni ) acquista dalla sig.ra [REDACTED] fondo rustico nel Comune di Roccagloriosa (SA),accatastato al F. 37 part.36 per la quota di 29/30, di superficie mq 49.161 , trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno in data 10.06.2003 ai nn. 20761/14989;

**quindi con questo atto la sig.ra [REDACTED] ha concluso l'acquisto dell'intera part. 36 ( poi soppressa ai terreni diventa part.67) per 30/30 del F.37 a Roccagloriosa.**

6)Atto a rogito notaio Pugliese La Corte Raffaele di Sapri in data 08.11.2003 n° rep. 37289/11370 contenente compravendita della [REDACTED] in regime di separazione dei beni ) acquista dalla società [REDACTED] s.r.l. fondo rustico nel Comune di Roccagloriosa (SA),accatastato al F. 37 **part.61 ( poi soppressa ai terreni diventa part.65)** loc. Laudico Scarpetta, di superficie mq 39.160 ,immobile identificato nella precedente come terreno F.37 part.37/A, terreno in loc. Laudico Scarpetta F.37 **part.38** di superficie 49.160mq, immobile identificato nella precedente come terreno F.37 part.37 part. 11/c, terreno in loc. Laudico Scarpetta F.37 **part.39** di superficie 49.160mq, immobile identificato nella precedente come terreno F.37 part.11/D ,trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno in data 02.12.2003 ai nn. 41637/30489;

7) Atto Notarile pubblico notaio Pugliese La Corte Raffaele di Sapri in data 02.07.2004 n° rep. 38380 contenente Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo agrario di € 227.231,00 oltre interessi e spese per una durata di 15 anni. La società [REDACTED] che concede mutuo alla sig.ra [REDACTED] Immobili soggetti a ipoteca terreni ( comune di Roccagloriosa) : F.37 part.36 con superficie 49.160 mq , F.37 part.38 con superficie 49.161mq, F.37 part.39 con superficie 49.160mq, F.37 part.61 con superficie 39.160mq. Atto trascritto presso l'agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno in data 07.07.2004 ai nn. 28704/4414;

8) Atto Notarile pubblico notaio Pugliese La Corte Raffaele di Sapri in data 02.07.2004 n° rep. 38380 contenente COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA' QUINDICINALE A CUI SI IMPEGNAVA [REDACTED] con la Regione Campania relativa agli Immobili :terreni ( comune di Roccagloriosa) : F.37 part.36 con superficie 49.160 mq , F.37 part.38 con superficie 49.161mq, F.37 part.39 con superficie 49.160mq, F.37 part.61 con superficie 39.160mq. Atto trascritto presso l'agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno in data 07.07.2004 ai nn. 28705/21643;

9) Domanda Giudiziale – Attribuzione di Immobili a seguito di Separazione del 07/03/2011 presso Tribunale di Perugia (PG) da parte di Molinari Enrico nato il 18/08/1962 a Napoli contro [REDACTED] Immobili :

Terreni : fabbricato rurale accatastato al F.32 part. 156 sub2 nel Comune di Roccagloriosa (SA) via Gradoni di Ghiaia .

Terreni : accatastati al F.37 nel Comune di Roccagloriosa (SA) loc. Laudico Scarpetta part. 36,61,38,39. Nota di trascrizione “ accettata con riserva” presso l'agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno in data 22.02.2012 ai nn. 7426/6335;

10) ATTO GIUDIZIARIO-SENTENZA DI DIVORZIO CON ATTRIBUZIONE DI BENI del 29/10/2013 REPERTORIO N°1264/11 presso Tribunale di Perugia (PG) A FAVORE DI di Molinari Enrico nato il 18/08/1962 a Napoli contro [REDACTED]. Con sentenza N°1393/13/29.10.2013 ( RG n°1264/11)il Tribunale di Perugia ha disposto l'attribuzione del fabbricato rurale accatasta-

to al F.32 part. 156 sub2 nel Comune di Roccagloriosa (SA) via Gradoni di Ghiaia, al coniuge divorziato Molinari Enrico in Funzione Solutoria – Compensativa di assegno divorziale.

Sentenza registrata presso l'Agencia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno in data 11.11.2013 ai nn. 41334/33732.

**Con questa sentenza di divorzio tutti i beni pignorati rimangono di proprietà per l'intero della sig.ra [REDACTED]**

11) Atto giudiziario del 15/03/2017 del Tribunale di Milano numero repertorio 7830 – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo a favore di Elba Compagnia di Assicurazioni e riassicurazioni S.P.A. sede Milano C.F. 05850710962 via Fontana Milano per l'intera quota contro la sig.ra [REDACTED] sui seguenti beni nel Comune di Roccagloriosa (SA)

**Fabbricati :**

- 1) Fabbricato accatastato al F.37 part.61sub1, cat. C/2 ( Magazzini e locali di deposito). Laurico – Scarpetta
- 2) Fabbricato accatastato al F.37 part.66 cat. In corso di costruzione (F3) loc. Laurico – Scarpetta piano T-1.
- 3) Fabbricato accatastato al F.37 part.70 sub 1 cat. C/2 ( Magazzini e locali di deposito). Laurico – Scarpetta

**Terreni :**

- 1) terreno accatastato al F.37 part.38
- 2) terreno accatastato al F.37 part.39
- 3) terreno accatastato al F.37 part.65
- 4) terreno accatastato al F.37 part.67

Atto trascritto presso l'Agencia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno in data 18.04.2018 ai nn. 15306/1748;

12) Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Tribunale civile di Napoli nord in data 16.01.2019 per la somma di Euro 30.452,22 oltre spese ed interessi, gravante sopra gli immobili pignorati, a favore Elba Compagnia di Assicurazioni e riassicurazioni S.P.A. sede Milano C.F. 05850710962 via Fontana Milano e Contro la signora per l'intera quota contro la sig.ra [REDACTED] sui seguenti beni nel Comune di Roccagloriosa (SA), trascritto presso l'Agencia

delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno-Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13.11.2019 ai nn. 44577/34184.

2)BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E LORO IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI :

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ben definiti e identificati , e sono ubicati :

TERRENTI:

I terreni sotto indicati nelle part.38,39,65 e 67 derivano da un'unica particella n° 11 del Foglio 37 di Roccagloriosa che all'origine aveva un'unica destinazione,catastalmente qualità :Pascolo. Oggi dalle visure effettuate si evince che in parte esse sono ripartite fra Vigneto e seminativo arborato. Dalle foto allegate si evincono alberi di alto e basso fusto e cespugli sparsi un po'ovunque e piante di viti nelle particelle sotto indicate.

1) terreno accatastato al F.37 part.38 porz. AA vigneto classe 3 superficie 3.800mq + porzione AB seminativo-arborato classe 2 superficie 45.360 mq per un totale di 49.160 mq. Questa particella confina a nord- ovest con part. 65 e 67 , a sud- est con part. 39 a est Vallone Ferrara e a ovest con vallone Laurico ( come si evince dalla mappa catastale allegata)

2) terreno accatastato al F.37 part.39 seminativo-arborato classe 2 superficie 49.160 mq. Questa particella confina a nord- ovest con part. 38 , a sud- est con Vallone Laurico a est con vallone Ferrara ( come si evince dalla mappa catastale allegata).

3) terreno accatastato al F.37 part.65 porz. AA vigneto classe 3 superficie 1925 mq + AB porzione seminativo-arborato classe 2 superficie 34.625 mq per un totale di 36.550 mq. Questa particella confina a nord- ovest con part. 62 e altro foglio, a nord –est con part. 67 e part.66 ove è ubicato l'Impianto agro ricettivo in costruzione , a sud con part.62 a nord - est con part.67 ( come si evince dalla mappa catastale allegata).

4) terreno accatastato al F.37 part.67 porz. AA vigneto classe 3 superficie 16.875 mq + porzione AB seminativo-arborato classe 2 superficie 32.022 mq per un totale di 48.897 mq. Questa particella confina a nord- ovest con part. 65 e part.66 su cui è ubicato l'Impianto agro ricettivo in costruzione , a sud con part.38 a est altro foglio ( come si evince dalla mappa catastale all egata).

## FABBRICATI:

5) Il deposito agricolo è identificato catastalmente al F.37 part.61sub1, cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), classe 3 consistenza 88 mq, superficie catastale 116 mq, rendita € 122,71 sito in loc. Laurico – Scarpetta piano T. Il deposito agricolo è costituito da un piano terra con entrata attraverso due aperture in metallo a due ante al lato sud -ovest (foto n°1 e rilievo), con due finestre sugli altri lati (foto n°2,3,4,5,6). Il deposito ha una struttura in cemento armato, travi e pilastri, fondazione e una copertura in legno con sovrapposte tegole (foto n°9,16,17,18). Il tetto è costituito da quattro falde con cali di gronda lungo i quattro lati e relative discendenti pluviali in metallo. La tamponatura sui 4 lati è costituita da mattoni ed è completa d'intonaco sia all'esterno che all'interno, mentre all'interno non vi è pavimentazione, ma solo massetto in calcestruzzo (foto n°7). Il deposito confina in tutte le direzioni cardinali con part.65 poiché ubicato all'interno di essa (come si evince dalla mappa catastale allegata).

6) Fabbricato accatastato al F.37 part.66 cat. In corso di costruzione (F3) loc. Laurico – Scarpetta piano T-1.

Impianto agro ricettivo in costruzione di cui si vede sono state realizzate le strutture in c.a. (telaio in c.a. pilastri e travi, solai in latero-cemento e fondazione) di parte del piano seminterrato, cioè escluso la zona magazzini-depositi (foto 33,34,35,36). È stata costruita anche l'intelaiatura della parte soprastante (piano rialzato) sempre con pilastri, travi in c.a. e solai in latero-cemento solo in corrispondenza del primo lato che si sviluppa lungo la direttrice nord-sud della forma ad L del fabbricato in costruzione (foto n°38,39,40 e planimetria rilievo).

Inoltre si notano i muri laterali in c.a. costruiti in parte al piano seminterrato verso la parte vicina al promontorio (Foto n°45,46,47,48). Il fabbricato in costruzione confina con part.65 e part.67 poiché ubicato fra le due particelle (come si evince dalla mappa catastale allegata).



7) Fabbricato accatastato al F.37 part.70 sub 1 cat. C/2 ( Magazzini e locali di deposito), consistenza 25 mq classe 4 rendita € 41,32 loc. Scarpitania SNC piano T. rendita presunta art.19 , comma 10, del DL 78/2010 da accatastamento d'ufficio, fatto dal Catasto di Salerno con Pubblicazione all'albo pretorio Comunale di Roccagloriosa conclusa il 02-07- 2012( prof. SA01456352 del 2012).

Manufatto rustico costruito con blocchi forati vibro - compresso in calcestruzzo ( foto 19,20,21,23) con copertura, ad una falda, in legno e tegole sovrapposte ( foto n°26), con entrata ( presunta ) lato sud-ovest ( foto n° 19,22 e rilievo) ed un'altra sul lato sud-ovest( foto n°24), con altre due aperture (presunte finestre) lato nord- ovest e sud -est ( vedi rilievo). Infissi inesistenti ( solo maglia in fil di ferro a rete su una finestra e sulle due presunte entrate, e massetto in calcestruzzo come pavimento. Altezza max = 2,58m e min = 2,20m per una superficie interna di circa 15,50 mq. Il manufatto dovrebbe essere ubicato all'interno della part. 38 , poiché non è stato indicato nella mappa, in quanto, come già detto è stato accatastato d'ufficio senza tipo mappale ( come si evince dalla mappa area allegata e non si ritrova nella mappa catastale ).

#### DESCRIZIONE BENI PIGNORATI

##### TERRENI:

I terreni sotto indicati nelle part.38,39,65 e 67 derivano da un'unica particella n° 11 del Foglio 37 di Roccagloriosa che all'origine aveva un'unica destinazione,catastalmente qualità :Pascolo. Oggi dalle visure effettuate si evince che in parte esse sono ripartite fra Vigneto e seminativo arborato. Dalle foto allegate si evincono alberi di alto e basso fusto e cespugli sparsi un po'ovunque e piante di viti nelle particelle sotto indicate.

1) terreno accatastato al F.37 part.38 porz. AA vigneto classe 3 superficie 3.800mq + porzione AB seminativo-arborato classe 2 superficie 45.360 mq per un totale di 49.160 mq. Questa particella confina a nord- ovest con part. 65 e 67 , a sud- est con part. 39 a est Vallone Ferrara e a ovest con vallone Laurico ( come si evince dalla mappa catastale allegata)

2) terreno accatastato al F.37 part.39 seminativo-arborato classe 2 superficie 49.160 mq. Questa particella confina a nord- ovest con part. 38 , a sud- est con Vallone Laurico a est con vallone Ferrara ( come si evince dalla mappa catastale allegata).

3) terreno accatastato al F.37 part.65 porz. AA vigneto classe 3 superficie 1925 mq + AB porzione seminativo-arborato classe 2 superficie 34.625 mq per un totale di 36.550 mq. Questa particella confina a nord- ovest con part. 62 e altro foglio, a nord –est con part. 67 e part.66 ove è ubicato l’Impianto agro ricettivo in costruzione , a sud con part.62 a nord - est con part.67 ( come si evince dalla mappa catastale allegata).

4) terreno accatastato al F.37 part.67 porz. AA vigneto classe 3 superficie 16.875 mq + porzione AB seminativo-arborato classe 2 superficie 32.022 mq per un totale di 48.897 mq. Questa particella confina a nord- ovest con part. 65 e part.66 su cui è ubicato l’Impianto agro ricettivo in costruzione , a sud con part.38 a est altro foglio ( come si evince dalla mappa catastale allegata).

#### Mappa aerea terreni e manufatti : fabbricato in costruzione



#### FABBRICATI :

5) Il deposito agricolo è identificato catastalmente al F.37 part.61sub1, cat. C/2 ( Magazzini e locali di deposito),classe 3 consistenza 88 mq, superficie catastale 116 mq, rendita € 122,71 sito in loc. Laurico – Scarpetta



piano T. Il deposito agricolo è costituito da un piano terra con entrata attraverso due aperture in metallo a due ante al lato sud - ovest ( foto n°1 e rilievo), con due finestre sugli altri lati ( foto n°2,3,4,5,6). Il deposito ha una struttura in cemento armato, travi e pilastri, fondazione e una copertura in legno con sovrapposte tegole ( foto n°9,16,17,18). Il tetto è costituito da quattro falde con cali di gronda lungo i quattro lati e relative discendenti pluviali in metallo. La tamponatura sui 4 lati è costituita da mattoni ed è completa d'intonaco sia all'esterno che all'interno, mentre all'interno non vi è pavimentazione, ma solo massetto in calcestruzzo ( foto n°7).

6) Fabbricato accatastato al F.37 part.66 cat. In corso di costruzione (F3) loc. Laurico – Scarpetta piano T-1.

Impianto agro ricettivo in costruzione di cui si vede sono state realizzate le strutture in c.a. ( telaio in c.a. pilastri e travi, solai in latero-cemento e fondazione) di parte del piano seminterrato, cioè escluso la zona magazzini-depositi ( foto 33,34,35,36). È stata costruita anche l'intelaiatura della parte soprastante ( piano rialzato) sempre con pilastri, travi in c.a. e solai in latero-cemento solo in corrispondenza del primo lato che si sviluppa lungo la direttrice nord-sud della forma ad L del fabbricato in costruzione ( foto n°38,39,40 e planimetria rilievo).

Inoltre si notano i muri laterali in c.a. costruiti in parte al piano seminterrato verso la parte vicina al promontorio (Foto n°45,46,47,48).

7) Fabbricato accatastato al F.37 part.70 sub 1 cat. C/2 ( Magazzini e locali di deposito), consistenza 25 mq classe 4 rendita € 41,32 loc. Scarpitania SNC piano T. rendita presunta art.19 , comma 10, del DL 78/2010 da accatastamento d'ufficio, fatto dal Catasto di Salerno con Pubblicazione all'albo pretorio Comunale di Roccagloriosa conclusa il 02-07- 2012 ( prof. SA01456352 del 2012).

Manufatto rustico costruito con blocchi forati vibro - compresso in calcestruzzo ( foto 19,20,21,23) con copertura, ad una falda, in legno e tegole sovrapposte ( foto n°26), con entrata ( presunta ) lato sud-ovest ( foto n° 19,22 e rilievo) ed un'altra sul lato sud-ovest ( foto n°24), con altre due aperture (presunte finestre) lato nord- ovest e sud –est ( vedi rilievo). Infissi inesistenti ( solo maglia in fil di ferro a rete su una finestra e sulle due pre-

sunte entrate, e massetto in calcestruzzo come pavimento. Altezza max = 2,58m e min = 2,20m per una superficie interna di circa 15,50 mq.

### 3) ACCERTAMENTO CONFORMITA' ATTUALE DEL BENE PIGNORATO

Identificazioni beni all'atto del pignoramento ( verbale del 16.01.2019)

TERRENI COMUNE DI ROCCAGLIORIOSA (SA):

1) terreno accatastato al F.37 part.38 porz. AA vigneto classe 3 superficie 3.800mq + porzione AB seminativo-arborato classe 2 superficie 45.360 mq per un totale di 49.160 mq.

2) terreno accatastato al F.37 part.39 seminativo-arborato classe 2 superficie 49.160 mq.

3) terreno accatastato al F.37 part.65 porz. AA vigneto classe 3 superficie 1925 mq + AB porzione seminativo-arborato classe 2 superficie 34.625 mq per un totale di 36.550 mq.

4) terreno accatastato al F.37 part.67 porz. AA vigneto classe 3 superficie 16.875 mq + porzione AB seminativo-arborato classe 2 superficie 32.022 mq per un totale di 48.897 mq.

FABBRICATI COMUNE DI ROCCAGLIORIOSA (SA):

1) Fabbricato accatastato al F.37 part.61sub1, cat. C/2 ( Magazzini e locali di deposito),classe 3 consistenza 88 mq, superficie catastale 116 mq, rendita € 122,71 sito in loc. Laurico – Scarpetta piano T.

2) Fabbricato accatastato al F.37 part.66 cat. In corso di costruzione (F3) loc. Laurico – Scarpetta piano T-1.

3) Fabbricato accatastato al F.37 part.70 sub 1 cat. C/2 ( Magazzini e locali di deposito), consistenza 25 mq classe 4 rendita € 41,32 loc. Scarpitania SNC piano T. rendita presunta art.19 ,comma 10, del DL 78/2010 da accatastamento d'ufficio, fatto dal Catasto di Salerno con Pubblicazione all'albo pretorio Comunale di Roccagloriosa conclusa il 02-07- 2012( prof. SA01456352 del 2012).

#### 4) AGGIORNAMENTO CATASTALE

**Non necessario**

#### 5) UTILIZZAZIONE PREVISTA DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Roccagloriosa è il Programma di Fabbricazione e le relative norme di attuazione, approvato dal Presidente della Giunta della Regione Campania in data 21.05.1980, Decreto n.6374;

Gli immobili ubicati in questo Comune al FOGLIO n. 37 con le Part.lla nn. 66, 61 sub 1 e 70 sub 1 ricadono nello Strumento Urbanistico vigente in Zona Agricola (Tipo E) così anche le part. 38,39,65 e 67, per cui risultano soggetti alla seguente disciplina urbanistica:

- a) costruzioni a servizio del fondo agricolo. abitazioni, fabbricati rurali, ricoveri per animali e macchine agricole, ecc.*
- b) impianti prodotti di conservazione e trasformazioni di prodotti agricoli;*
- c) industrie nocive e laboratori modesti;*
- d) eventuali costruzioni di industrie estrattive, cave ed impianti per lo sfruttamento di risorse in loco.*

I DISTACCHI MINIMI DELLE COSTRUZIONI DAI  
CIGLI DELLE STRADE ESISTENTI E DI PROGETTO  
SONO I SEGUENTI

*mt. 60 dalle autostrade;*  
*mt. 30 dalla statali, provinciali e comunali larghe oltre mt. 10.50;*  
*mt. 20 dalle provinciali e comunali larghe meno di mt.10.50 e da quelle d'interesse locali;*

- *indice utilizzabile per abitazioni* 0,03mc/mq
- *Altezza massima delle abitazioni* 7.50mt
- *Altezza massima delle altre costruzioni: in relazione alle esigenze*
- *Numero massimo dei piani per abitazioni* 2.00 n.
- *Distacco dai confini* 5.00 mt.
- *Distacco dalle abitazioni* 10.00 mt.



PER LE COSTRUZIONI DI CUI AL PUNTO B

- Altezza in relazione alle esigenze
- distacco minimo dai confini 10.00mt
- distacco minimo dalle altre costruzioni 12.00mt
- aree per parcheggi di urbanizzazione primaria 8mq/100mc

PER LE COSTRUZIONI DI CUI AL PUNTO C

- Altezza in relazione alle esigenze
- distacco minimo dai confini 20.00mt
- distacco minimo dalle altre costruzioni 30.00mt
- aree per parcheggi di urbanizzazione primaria 8mq/100mc

I fabbricati residenziali o rurali esistenti per la zona "E" alla data dell'approvazione dello strumento urbanistico possono una-tantum, essere incrementati del 10% del volume esistente sempre nel rispetto dei distacchi minimi, stabiliti per tale zona, dai confini e dalle strade .

**Per le Zone "E" la Legge Regionale 22 Dicembre 2004, N. 16 (Norme sul Governo del Territorio) ", testo vigente, all'Art. 44- comma 4 bis "Regime transitorio degli strumenti di pianificazione" prevede: "Nei comuni nei quali è ancora in vigore il programma di fabbricazione nelle zone agricole si applicano fino alla definitiva approvazione ed entrata in vigore del PUC, i limiti di edificabilità previsti dal DPR n.380/2001, prevalenti su ogni diversa disposizione contenuta nel citato strumento urbanistico generale".**

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: permesso di costruire .

VINCOLI

Regime vincolistico :

aree assoggettate al **vincolo sismico** di seconda categoria S=9;

non rientrano nell'elenco delle aree censite ai sensi della legge 353 del 21/11/2000 (catasto incendi);

sono assoggettate a **vincolo idrogeologico** di cui alla L. R. 11/96 - art. 23 e s.m.i.;

ricadono in area perimetrata del **PSAI (Piano Stralcio Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale per il Bacino Idrografico del fiume Sele)**, aggiornamento 2012, pubblicato in data 14.05.2012 sul BURC

n.ro 3 1/2012, e pertanto si rinvia alla cartografia ed alle nonne di attuazione, approvate con delibera n.22 del 2 agosto 2016 dal Comitato Istituzionale, ad esso allegate per le prescrizioni a cui le aree sono soggette.

6) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE  
FABBRICATI COMUNE DI ROCCAGLIORIOSA (SA):

1) Fabbricato accatastato al F.37 part.61sub1, cat. C/2 ( Magazzini e locali di deposito), classe 3 consistenza 88 mq, superficie catastale 116 mq, rendita € 122,71 sito in loc. Laurico – Scarpetta piano T.

#### **Autorizzazioni rilasciate**

Il 16 aprile 2003 prot. 2013 viene rilasciata Concessione edilizia/2003 n°39 relativa alla pratica n°17/2003 alla [REDACTED]

[REDACTED] per la costruzione di un fabbricato deposito agricolo su fondo di sua proprietà accatastato al F.37 part. n°36,38,39,61.

Il 02.02.2006 viene rilasciato Permesso di Costruire n° 7/2006 alla [REDACTED], quale variante al permesso di costruire di un deposito agricolo n°39/2003. Questa variante consiste nella diversa ubicazione del fabbricato dalla particella 38 alla particella 61 del F.37 come indicato nei grafici allegati al progetto di variante. Il 14/11/2006 prot. 7025 viene comunicato al Sindaco del Comune di Roccagloriosa l'ultimazione delle opere strutturali e la trasmissione del Certificato di Collaudo statico relativo al permesso di Costruire n°7/2006, presentato al Genio Civile di Salerno il 31.10.2006 prot. 894247. Ad oggi non risulta depositato al Comune alcuna chiusura lavori e certificato di collaudo della conformità delle opere realizzate anche architettonicamente secondo Progetto.

#### **CONFORMITA' URBANISTICA**

Il progetto realizzato è conforme al progetto realizzato, nelle dimensioni, però non è completo rispetto al progetto architettonico presentato. infatti è stato realizzato con una struttura portante in travi e pilastri, mentre nella relazione si indica una muratura portante a faccia vista esterna, mancano i pavimenti, impianto elettrico e impianto idrico potabile, senza servizi igienici. Quindi i lavori non sono del tutto terminati ed è manchevole della chiusura dei lavori con conseguente collaudo di conformità finale, per avere l'agibilità al suo uso.

2) Fabbricato accatastato al F.37 part.66 cat. In corso di costruzione (F3)  
loc. Laurico – Scarpetta piano T-1.

#### **Autorizzazioni rilasciate**

Il 25 giugno 2003 viene rilasciata Concessione edilizia prot. 57/2003 relativa alla pratica edilizia n°31/2003 prot. 2676 alla [REDACTED] [REDACTED] per la realizzazione di un impianto agroriceattivo in località Laudico Scarpetta del Comune di Roccagloriosa su fondo di sua proprietà accatastato al F.37 part. n°36,38,39,61.

Il 06.05.2005 viene rilasciato Permesso di Costruire n° 28/2005 pratica edilizia n°08/2005 alla sig.ra [REDACTED], quale variante in corso d'opera al permesso di costruire di un impianto agroriceattivo n°57/2003.

#### **CONFORMITA' URBANISTICA**

Del progetto presentato in variante in corso d'opera n°28/2005 del 06/05/2005 non si hanno documenti richiesta di inizio lavori. Dalla relazione del tecnico progettista nel Progetto di variante n°28/05 viene dichiarato “ alla data del 01/02/2005 il committente realizzava parte della struttura in c.a. in conformità al progetto approvato . In particolare ha realizzato tutta la parte centrale sinistra, sospendendo momentaneamente i lavori....”

L'Impianto agro ricettivo allo stato di fatto è così realizzato :

strutture in c.a. ( telaio in c.a. pilastri e travi, solai in latero-cemento e fondazione)di parte del piano seminterrato, cioè escluso la zona magazzini-depositi ( foto 33,34,35,36). È stata costruita anche l'intelaiatura della parte soprastante ( piano rialzato) sempre con pilastri, travi in c.a. e solai in latero-cemento solo in corrispondenza del primo lato che si sviluppa lungo la direttrice nord-sud della forma ad L del fabbricato in costruzione ( foto n°38,39,40 e planimetria rilievo).

Inoltre si notano i muri laterali in c.a. costruiti in parte al piano seminterrato verso la parte vicina al promontorio (Foto n°45,46,47,48). La struttura costituita solo di piastri, travi e solaio non costituisce volume, quindi non può essere ancora valutato il rispetto degli stessi rispetto ad esso, perché non sono state effettuate delle chiusure perimetrali ( tompagnature e coperture), però dalla misura dei vari lati, prendendo come riferimento i pilastri sono conformi al progetto in variante n°28/05, sia al piano seminterrato che a quello rialzato. Le altezze interne dei due piani rientrano nelle di-

mensioni di progetto, perché prevedendo ancora il massetto con pavimento e l'intonaco all'intradosso del solaio di entrambi i piani, sicuramente potranno rientrare nelle altezze interne previste, per le altezze esterne, manca il completamento dell'opera, per la valutazione completa e dettagliata.

3) Fabbricato accatastato al F.37 part.70 sub 1 cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 25 mq classe 4 rendita € 41,32 loc. Scarpitania SNC piano T. rendita presunta art.19 , comma 10, del DL 78/2010 da accatastamento d'ufficio, fatto dal Catasto di Salerno con Pubblicazione all'albo pretorio Comunale di Roccagloriosa conclusa il 02-07- 2012( prof. SA01456352 del 2012).

#### **Autorizzazioni rilasciate**

Al Comune di Roccagloriosa non si è trovata alcuna autorizzazione.

#### **CONFORMITA' URBANISTICA**

Poiché non esiste nessuna autorizzazione rilasciata dal Comune per questo manufatto, e non si riesce neanche a stabilire l'epoca della costruzione ( non esiste nessuna dichiarazione presentata al comune che indichi che il manufatto sia stato realizzato prima del 1967), **non resta che definirlo abusivo. L'unica prova temporale dell'esistenza del manufatto è quella data dal Catasto di Salerno, per via di foto aree della zona, con Pubblicazione all'albo pretorio Comunale di Roccagloriosa conclusa il 02-07-2012, con accatastamento d'ufficio, con rendita catastale presunta e priva di scheda planimetrica .**

#### **7) FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA**

Il lotto di vendita deve comprendere tutti i beni pignorati cioè fabbricati e terreni circostanti :

il deposito F.37 part.61 sub1 , che ha un uso per deposito di prodotti e materiali, nonché il ricovero macchine e ed attrezzi agricoli, l'impianto agro-ricettivo in costruzione F.37 part.66 cat.F3, che servirà se terminato al miglioramento fondiario insieme al deposito agricolo e alla fruizione da parte del turista di un ambito agriturismo che produce e consuma, anche attraverso l'ospitalità, i prodotti del luogo. Queste informazioni si evincono dalle progettazioni autorizzate e quindi dalla destinazione d'uso sia dell'impianto agro ricettivo ( abitativa per oltre 5.352,24mc vicina a quella max realizzabile di 5.479,23 mc) che dal deposito agricolo a cui sono

asservite, come superficie utile di progetto, le particelle di proprietà della  
[REDACTED] che sono quelle pignorate.

#### 8) IMMOBILI PIGNORATI

TERRENI COMUNE DI ROCCAGLIORIOSA (SA):

1) terreno accatastato al F.37 part.38 porz. AA vigneto classe 3 superficie 3.800mq + porzione AB seminativo-arborato classe 2 superficie 45.360 mq per un totale di 49.160 mq.

2) terreno accatastato al F.37 part.39 seminativo-arborato classe 2 superficie 49.160 mq.

3) terreno accatastato al F.37 part.65 porz. AA vigneto classe 3 superficie 1925 mq + AB porzione seminativo-arborato classe 2 superficie 34.625 mq per un totale di 36.550 mq.

4) terreno accatastato al F.37 part.67 porz. AA vigneto classe 3 superficie 16.875 mq + porzione AB seminativo-arborato classe 2 superficie 32.022 mq per un totale di 48.897 mq.

FABBRICATI COMUNE DI ROCCAGLIORIOSA (SA):

1) Fabbricato accatastato al F.37 part.61 sub1, cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), classe 3 consistenza 88 mq, superficie catastale 116 mq, rendita € 122,71 sito in loc. Laurico – Scarpetta piano T.

2) Fabbricato accatastato al F.37 part.66 cat. In corso di costruzione (F3) loc. Laurico – Scarpetta piano T-1.

3) Fabbricato accatastato al F.37 part.70 sub 1 cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 25 mq classe 4 rendita € 41,32 loc. Scarpitania SNC piano T. rendita presunta art.19 ,comma 10, del DL 78/2010 da accatastamento d'ufficio, fatto dal Catasto di Salerno con Pubblicazione all'albo pretorio Comunale di Roccagloriosa conclusa il 02-07- 2012( prof. SA01456352 del 2012).



## 9) PROVENIENZA IMMOBILI PIGNORATI

Premessa:

Dall'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio di Certosa Di Pavia si desume che il giorno 13 giugno 2003 la sig.ra [REDACTED] e [REDACTED] contrassero matrimonio in regime di separazione dei beni. ( si allega documento inviato dal Comune di Certosa, ufficio stato civile di Pavia il 25/02/2021).

1)Atto a rogito notaio Pugliese La Corte Raffaele di Sapri in data 10.05.2003 n° rep. 36637 contenente compravendita della [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/30 ( in regime di separazione dei beni ) acquista dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] fondo rustico nel Comune di Roccagloriosa (SA),accatastato al F. 37 part.36 per la quota di 1/30, di superficie mq 49.161 , trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno in data 10.06.2003 ai nn. 20760/14988; successivamente con **Atto a rogito notaio Pugliese La Corte Raffaele di Sapri in data 20.05.2003 n° rep. 36638 contenente compravendita della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 29/30 ( in regime di separazione dei beni )** acquista dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] fondo rustico nel Comune di Roccagloriosa (SA),accatastato al F. 37 part.36 per la quota di 29/30, di superficie mq 49.161 , trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno in data 10.06.2003 ai nn. 20761/14989;

**quindi con questo atto la sig.ra [REDACTED] ha concluso l'acquisto dell'intera part. 36 ( poi soppressa ai terreni diventa part.67) per 30/30 del F.37 a Roccagloriosa.**

2)Atto a rogito notaio Pugliese La Corte Raffaele di Sapri in data 08.11.2003 n° rep. 37289/11370 contenente compravendita della [REDACTED] [REDACTED] ( in regime di separazione dei beni ) acquista dalla società [REDACTED] r.l. fondo rustico nel Comune di Roccagloriosa (SA),accatastato al F. 37 **part.61 ( poi soppressa ai terreni diventa part.65)** loc. Laudico Scarpetta, di superficie mq 39.160 ,immobile identificato nella precedente come terreno F.37 part.37/A, terreno in loc. Laudico Scarpetta F.37 **part.38** di superficie 49.160mq, immobile identificato nella precedente come terreno F.37

part.37 part. 11/c, terreno in loc. Laudico Scarpetta F.37 part.39 di superficie 49.160mq, immobile identificato nella precedente come terreno F.37 part.11/D ,trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno in data 02.12.2003 ai nn. 41637/30489;

FABBRICATI COMUNE DI ROCCAGLIORIOSA (SA):

1) Fabbricato accatastato al F.37 part.61sub1, cat. C/2 ( Magazzini e locali di deposito),classe 3 consistenza 88 mq, superficie catastale 116 mq, rendita € 122,71 sito in loc. Laurico – Scarpetta piano T. come già indicato in precedenza è stato costruito dalla ██████████ su terreno al F.37 part. n°36(oggi part.65) ,38,39,61 ( oggi part.67)di sua proprietà con Concessione edilizia/2003 n°39 relativa alla pratica n°17/2003.

2) Fabbricato accatastato al F.37 part.66 cat. In corso di costruzione (F3) loc. Laurico – Scarpetta piano T-1. Come già indicato in precedenza questo fabbricato è in costruzione perché autorizzato dal Comune di Roccagloriosa alla sig.ra ██████████ su sua proprietà accatastato al F.37 part. n°36(oggi part.65) ,38,39,61 ( oggi part.67) con Concessione edilizia prot. 57/2003 e Permesso di Costruire con variante in corso d'opera n° 28/2005 pratica edilizia n°08/2005.

3) Fabbricato accatastato al F.37 part.70 sub 1 cat. C/2 ( Magazzini e locali di deposito), consistenza 25 mq classe 4 rendita € 41,32 loc. Scarpitania SNC piano T. rendita presunta art.19 ,comma 10, del DL 78/2010 da accatastamento d'ufficio, fatto dal Catasto di Salerno con Pubblicazione all'albo pretorio Comunale di Roccagloriosa conclusa il 02-07- 2012( prot. SA01456352 del 2012). Quindi identificato sulla proprietà della ██████████ dal Catasto di Salerno probabilmente ubicato al F.37 part. 38.

#### 10) OCCUPAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Durante il sopralluogo e dal verbale redatto non risulta che i beni pignorati siano occupati da alcuno.



## 11) VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI E GRAVANTI SUL BENE

Sui beni pignorati non esistono vincoli e oneri condominiali.

Inoltre non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri o di vivibilità, né l'esistenza di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.



## 12) DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILIARE

ROCCAGLIORIOSA (SA) :

Comune Cilentano (in Campania PROV. SA) con circa 1.600 abitanti, E' composto dal termine "rocca" e dall'aggettivo "gloriosa". Il primo fa sicuramente riferimento alla sua posizione geografica, il secondo invece, per quanto ci tramanda la tradizione, deriva dalla devozione degli abitanti nei confronti di un'immagine della Madonna Gloriosa presente nella chiesa del castello. Il territorio si trova al centro di una regione geograficamente ben definita, che include le valli del Mingardo e del Bussento e si affaccia sul Golfo di Policastro. Questo comprensorio risulta racchiuso in un gruppo di rilievi: il *Monte Scuro* e il *Monte Sacro* a ovest, il massiccio del Cervati a nord e il *Monte Rotondo* a est. Tale disposizione permette di considerare la zona un'entità con caratteristiche peculiari nell'ambito cilentano. Il comprensorio è collegato da una serie di valichi attraverso i rilievi citati con le aree confinanti, vale a dire il territorio velino e Moio della Civitella a nord-ovest, il Vallo di Diano a nord e il Lagonegrese a est. La dorsale del *Monte Capitenali*, dove sorge il comune, costituisce uno spartiacque fra la valle del Mingardo e la valle del Bussento.

Il mercato immobiliare è in decrescita da anni secondo le agenzie immobiliari e soprattutto adesso il COVID ha fermato quasi del tutto le vendite.



## CRITERIO DI STIMA

Nella determinazione del valore del bene da stimare, lo scrivente ingegnere tende alla determinazione del valore venale dei cespiti, che, secondo il nostro codice, identifica l'aspetto economico dei beni stessi. Il valore venale è un criterio che come tutti gli altri risponde ad un giudizio di equivalenza fra il bene in esame ed una quantità di moneta: è quel valore che il bene assume nel mercato.

A giudizio dello scrivente, per stimare il valore di un immobile non è possibile utilizzare metodi di stima analitici, quali il "metodo della capitalizzazione dei redditi": tale metodo infatti, pur essendo fondato su principi economici tecnicamente validi, risulta di difficile applicazione date le condizioni economiche del mercato attuale, che non consentono di valutare con precisione attendibile il tasso di capitalizzazione. Si ritiene che il metodo di stima più indicato sia il "metodo sintetico", che prevede la valutazione per analogia con il prezzo di mercato di beni simili: ciò presuppone l'applicabilità del "principio dell'ordinarietà", ovvero la riconducibilità dei beni in oggetto ad una determinata tipologia di beni, di cui sia peraltro nota una scala di prezzi di mercato. Questo metodo risulta particolarmente valido per il caso in esame, in quanto si tratta di tipologie immobiliari abbastanza diffuse nella zona, per cui è stato possibile rilevare, tramite un'indagine su beni simili, quali siano i prezzi di mercato attuali. Entrando nel merito della valutazione, per quanto riguarda il locale adibito ad uso deposito, è stato utilizzato il metro quadro di superficie netta dell'immobile; il tutto sempre tenendo presente l'ubicazione, la destinazione economica dei beni, nonché le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La stima degli immobili è stata fatta con un'indagine effettuata, attraverso la consultazione dei listini immobiliari di alcune società di mediazione immobiliare presenti nel territorio e con il confronto della banca dati forniti dall'Agenzia del Territorio e per i terreni agricoli con i valori agricoli medi forniti dal Bolletino Ufficiale della Regione Campania per l'anno 2020. Questo anno è stato fermo dal punto di vista delle compravendite vista la presenza del COVID e i prezzi sono calati.

Dalla consultazione suddetta quindi, con procedura di stima sintetica-comparativa per similitudini Immobiliari, è scaturita l'indagine di mercato.

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA, TIPOLOGICA del BENE ecc.

## FABBRICATI PIGNORATI PER INTERO

### pignorato per intero

1) Fabbricato accatastato al F.37 part.61sub1, cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), classe 3 consistenza 88 mq, superficie catastale 116 mq, rendita € 122,71 sito in loc. Laurico – Scarpetta piano T.

Il deposito agricolo è costituito da un piano terra con entrata attraverso due aperture in metallo a due ante al lato sud -ovest( foto n°1 e rilievo), con due finestre sugli altri lati ( foto n°2,3,4,5,6). Il deposito ha una struttura in cemento armato, travi e pilastri, fondazione e una copertura in legno con sovrapposte tegole ( foto n°9,16,17,18). Il tetto è costituito da quattro falde con cali di gronda lungo i quattro lati e relative discendenti pluviali in metallo. La tamponatura sui 4 lati è costituita da mattoni ed è completa d'intonaco sia all'esterno che all'interno, mentre all'interno non vi è pavimentazione, ma solo massetto in calcestruzzo( foto n°7). Il deposito confina in tutte le direzioni cardinali con part.65 poiché ubicato all'interno di essa ( come si evince dalla mappa catastale allegata).

## IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Roccagloriosa è il Programma di Fabbricazione e le relative norme di attuazione, approvato dal Presidente della Giunta della Regione Campania in data 21.05.1980, Decreto n.6374; Gli immobili ubicati in questo Comune al FOGLIO n. 37 con le Part.lle nn. 66, 61 sub 1 e 70 sub 1 ricadono nello Strumento Urbanistico vigente in Zona Agricola (Tipo E) così anche le part. 38,39,65 e 67.



Per le Zone "E" la Legge Regionale 22 Dicembre 2004, N. 16 (Norme sul Governo del Territorio) ", testo vigente, all'Art. 44- comma 4 bis "Regime transitorio degli strumenti di pianificazione" prevede: "Nei comuni nei quali è ancora in vigore il programma di fabbricazione nelle zone agricole si applicano fino alla definitiva approvazione ed entrata in vigore del PUC, i limiti di edificabilità previsti dal DPR n.380/2001, prevalenti su ogni diversa disposizione contenuta nel citato strumento urbanistico generale".

2) Fabbricato accatastato al F.37 part.66 cat. In corso di costruzione (F3)  
loc. Laurico – Scarpetta piano T-1.

Impianto agro ricettivo in costruzione di cui si vede sono state realizzate le strutture in c.a. ( telaio in c.a. pilastri e travi, solai in latero-cemento e fondazione) di parte del piano seminterrato, cioè escluso la zona magazzini-depositi ( foto 33,34,35,36). È stata costruita anche l'intelaiatura della parte soprastante ( piano rialzato) sempre con pilastri, travi in c.a. e solai in latero-cemento solo in corrispondenza del primo lato che si sviluppa lungo la direttrice nord-sud della forma ad L del fabbricato in costruzione ( foto n°38,39,40 e planimetria rilievo).

Inoltre si notano i muri laterali in c.a. costruiti in parte al piano seminterrato verso la parte vicina al promontorio (Foto n°45,46,47,48).

#### IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Roccagloriosa è il Programma di Fabbricazione e le relative norme di attuazione, approvato dal Presidente della Giunta della Regione Campania in data 21.05.1980, Decreto n.6374; Gli immobili ubicati in questo Comune al FOGLIO n. 37 con le Part. II e nn. 66, 61 sub 1 e 70 sub 1 ricadono nello Strumento Urbanistico vigente in Zona Agricola (Tipo E) così anche le part. 38,39,65 e 67.



3) Fabbricato accatastato al F.37 part.70 sub 1 cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 25 mq classe 4 rendita € 41,32 loc. Scarpitania SNC piano T. rendita presunta art.19 , comma 10, del DL 78/2010 da accatastamento d'ufficio, fatto dal Catasto di Salerno con Pubblicazione all'albo pretorio Comunale di Roccagloriosa conclusa il 02-07- 2012( prof. SA01456352 del 2012).

Manufatto rustico costruito con blocchi forati vibro - compresso in calcestruzzo ( foto 19,20,21,23) con copertura, ad una falda, in legno e tegole sovrapposte ( foto n°26), con entrata ( presunta ) lato sud-ovest ( foto n° 19,22 e rilievo) ed un'altra sul lato sud-ovest( foto n°24), con altre due aperture (presunte finestre) lato nord- ovest e sud -est ( vedi rilievo). Infissi inesistenti ( solo maglia in fil di ferro a rete su una finestra e sulle due presunte entrate, e massetto in calcestruzzo come pavimento. Altezza max = 2,58m e min = 2,20m per una superficie interna di circa 15,50 mq.

#### IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Roccagloriosa è il Programma di Fabbricazione e le relative norme di attuazione, approvato dal Presidente della Giunta della Regione Campania in data 21.05.1980, Decreto n.6374;Gli immobili ubicati in questo Comune al FOGLIO n. 37 con le Part.lle nn. 66, 61 sub 1 e 70 sub 1 ricadono nello Strumento Urbanistico vigente in Zona Agricola (Tipo E) così anche le part. 38,39,65 e 67.

#### PARTICELLE TERRENI PIGNORATE PER INTERO

1) terreno accatastato al F.37 part.38 porz. AA vigneto classe 3 superficie 3.800mq + porzione AB seminativo-arborato classe 2 superficie 45.360 mq per un totale di 49.160 mq. Questa particella confina a nord- ovest con part. 65 e 67 , a sud- est con part. 39 a est Vallone Ferrara e a ovest con vallone Laurico ( come si evince dalla mappa catastale allegata)

2) terreno accatastato al F.37 part.39 seminativo-arborato classe 2 superficie 49.160 mq. Questa particella confina a nord- ovest con part. 38 , a sud- est con Vallone Laurico a est con vallone Ferrara ( come si evince dalla mappa catastale allegata).

3) terreno accatastato al F.37 part.65 porz. AA vigneto classe 3 superficie 1925 mq + AB porzione seminativo-arborato classe 2 superficie 34.625

mq per un totale di 36.550 mq. Questa particella confina a nord- ovest con part. 62 e altro foglio, a nord -est con part. 67 e part.66 ove è ubicato l'Impianto agro ricettivo in costruzione , a sud con part.62 a nord - est con part.67 ( come si evince dalla mappa catastale allegata).

4) terreno accatastato al F.37 part.67 porz. AA vigneto classe 3 superficie 16.875 mq + porzione AB seminativo-arborato classe 2 superficie 32.022 mq per un totale di 48.897 mq. Questa particella confina a nord- ovest con part. 65 e part.66 su cui è ubicato l'Impianto agro ricettivo in costruzione , a sud con part.38 a est altro foglio ( come si evince dalla mappa catastale allegata).

#### IDENTIFICAZIONE URBANISTICA VALIDA PER TUTTE LE PARTICELLE PIGNORATE

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Roccagloriosa è il Programma di Fabbricazione e le relative norme di attuazione, approvato dal Presidente della Giunta della Regione Campania in data 21.05.1980, Decreto n.6374;Gli immobili ubicati in questo Comune al FOGLIO n. 37 con le Part.lle nn. 66, 61 sub 1 e 70 sub 1 ricadono nello Strumento Urbanistico vigente in Zona Agricola (Tipo E) così anche le part. 38,39,65 e 67.

#### VALUTAZIONE MERCATO ATTRAVERSO LE AGENZIE IMMOBILIARI

##### FABBRICATI

Il valore di mercato espresso dalle agenzie di mediazione immobiliari varia, per una villetta al rustico con terreno di migliaia di metri da €500,00 fino ad una più vicina alle zone di mare finita e senza terreno € 650,00/mq e fino a € 1250/mq per villette di recente costruzione per superficie calpestabile, cioè netta, a seconda della posizione prossima alla strada alle zone di mare o meno e dalle condizioni di conservazione, se è completamente costruita o è un rustico con terreno e se è di recente costruzione o meno.

##### TERRENI

Si trovano in vendita pochi terreni agricoli con rustici, ma si nota che i valori a mq di superficie variano da € 1,5/mq a max € 3,5/mq a seconda se

del tipo di vegetazione e da quello che può essere coltivato e dall'andamento morfologico dello stesso, dalle vicinanze a corsi d'acqua ecc.

## VALUTAZIONE DI MERCATO ATTRAVERSO DATI AGENZIA DEL TERRITORIO

FABBRICATI : I valori delle quotazioni espresse dalla Banca dati dell'agenzia del territorio aggiornati all'anno 2020 -1° semestre, zona extraurbana che si allegano, sono i seguenti valori :

Considerando la tipologia "abitazioni civili" in stato "Normale "di conservazione, il valore, varia da € 475,00 a € 540,00 mentre per i box da € 355,00 a € 410,00 a metro quadro. Mentre per i commerciali € 435,00/mq fino € 680,00/mq ( magazzini)mentre non risulta alcun dato per la tipologia terziaria ( uffici)

Questi Valori sono riferiti alla superficie unitaria LORDA che comunque varierà in aumento, riferito al NETTO a seconda dello spessore delle mura con cui è stato costruito o diviso all'interno l'immobile.

Questi valori in alcuni casi non sono lontani dai valori espressi dalle agenzie immobiliari del posto, considerando la superficie calpestabile o netta.

VALUTAZIONE TERRENI ATTRAVERSO DATI ATTRAVERSO  
LA Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania  
,DECRETO Giunta n°48 del 03/03/20, dei Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2020 di cui alla legge 26.05.1965 n. 590.

## Regione Campania

*Dipartimento della Salute e delle Risorse Naturali*

*Direzione Generale per le Politiche Agricole , Alimentari e Forestali*

*staff*

*Unità Operativa Dirigenziale02*

**Ufficio Centrale Supporto alle Imprese del Settore Agroalimentare**

**Legge 590/65 - Art.4**

**VALORI FONDIARI MEDI UNITARI RIFERITI AD UNITA' DI SUPERFICIE ED A TIPI DI COLTURA.**

**Provincia di SALERNO**

**Zona n°9 – Costiera Cilentana e Alto Cilento– Comprende i Comuni di Camerota, Centola, Ispani, Morigerati, Pisciotta, Roccagloriosa, San Giovanni a Piro, San Mauro La Bruca, Santa Marina, Sapri, Torraca, Torre Orsaia, Tortorella e Vibonati.**

<b>TIPO DI COLTURA</b>	<b>VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha</b>
Seminativo irriguo	23.646,00
Seminativo arborato irriguo	23.646,00
Seminativo asciutto	11.006,10
Seminativo arborato asciutto	11.760,00
Uliveto	23.646,00
Vigneto	22.861,30
Ficheto	22.000,00
Uliveto-ficheto	19.495,35
Bosco ceduo m	2.484,30
Bosco ceduo ca.	3.647,70
Castagneto da frutto	6.855,45
Querceto	2.295,30
Pascolo	2.295,30

**STIMA**

1) Fabbricato accatastato al F.37 part.61sub1, cat. C/2 ( Magazzini e locali di deposito), classe 3 consistenza 88 mq, superficie catastale 116 mq, rendita € 122,71 sito in loc. Laurico – Scarpetta piano T.

Il deposito agricolo è costituito da un piano terra con entrata attraverso due aperture in metallo a due ante al lato sud -ovest( foto n°1 e rilievo), con due finestre sugli altri lati ( foto n°2,3,4,5,6). Il deposito ha una struttura in cemento armato, travi e pilastri, fondazione e una copertura in legno con

sovrapposte tegole ( foto n°9,16,17,18). Il tetto è costituito da quattro falde con cali di gronda lungo i quattro lati e relative discendenti pluviali in metallo. La tamponatura sui 4 lati è costituita da mattoni ed è completa d'intonaco sia all'esterno che all'interno, mentre all'interno non vi è pavimentazione, ma solo massetto in calcestruzzo( foto n°7). Il deposito confina in tutte le direzioni cardinali con part.65 poiché ubicato all'interno di essa ( come si evince dalla mappa catastale allegata).

La valutazione è da considerarsi equivalente ad euro 460/mq al netto delle superfici calpestabili, poiché il deposito o magazzino agricolo, anche se non conforme dal progetto deve essere terminato nell'installazione dell'impianto idrico ed elettrico, pavimenti ecc.. e bisogna collaudare i lavori in conformità al progetto approvato e richiedere l'agibilità. Si considerano nell'analisi del prezzo unitario, il fatto che il deposito sia in buono stato prevalentemente anche se non completato del tutto

**Il prezzo di vendita risulta così determinato :**

DEPOSITO MATERIALI E MEZZI AGRICOLI	Deposito COMUNE DI Roccagloriosa	VALORE UNITARIO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Foglio n°	37		
Part./sub	n°61/1		
Superficie utile Interna mq Piano terra Deposito	88	460	40.480,00
<b>Valore totale DEPOSITO</b>			<b>40.480,00</b>

Per cui il valore del deposito nello stato di fatto ( incompleto in parte) , che comprende l'immobile costituito da piano terra accatastato al F 37 part. 61 sub 1 ubicato a Roccagloriosa sarà :

**TOTALE VALORE DEPOSITO € 40.480,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



2) Fabbricato accatastato al F.37 part.66 cat. In corso di costruzione (F3) loc. Laurico – Scarpetta piano T-1.

Impianto agro ricettivo in costruzione di cui si vede sono state realizzate le strutture in c.a. ( telaio in c.a. pilastri e travi, solai in latero-cemento e fondazione) di parte del piano seminterrato, cioè escluso la zona magazzini-depositi ( foto 33,34,35,36). È stata costruita anche l'intelaiatura della parte soprastante ( piano rialzato) sempre con pilastri, travi in c.a. e solai in latero-cemento solo in corrispondenza del primo lato che si sviluppa lungo la direttrice nord-sud della forma ad L del fabbricato in costruzione ( foto n°38,39,40 e planimetria rilievo).

Inoltre si notano i muri laterali in c.a. costruiti in parte al piano seminterrato verso la parte vicina al promontorio (Foto n°45,46,47,48).

Il tipo di struttura si avvicina abbastanza all'agriturismo, però è meglio organizzata come un albergo con tutti i vari servizi, con il salone d'entrata piscina ecc. la differenza rispetto ad un albergo con 12 stanze è che i prodotti probabilmente saranno forniti in buona parte dall'azienda agricola.

La stima viene fatta considerando la parte costruita in parte, come se fosse finita, con un suo valore attuale. Poi di seguito il valore ottenuto sarà equiparato al Manufatto considerato Rustico ( cioè solo costituito da copertura, fondazioni, struttura e tamponatura esterna) cioè considerando 1/3 del suo valore finito.

La valutazione è da considerarsi equivalente ad euro €700/mq per superficie lorda, perché ancora non ha una tamponatura esterna. Si considerano nell'analisi del prezzo unitario, il fatto che l'impianto agro ricettivo mette insieme vari servizi e uno spazio vivibile all'intorno notevole e di rara vivibilità.

**Il prezzo di vendita risulta così determinato :**



IMPIANTO AGRO RICETTIVO	In Costruzione COMUNE DI Roccagloriosa	VALORE UNITARIO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Foglio n°	37		
Part./sub	n°66/F3		
Superficie lorda mq piano seminterrato	640	700	448.000
Piano rialzato	202	700	141.400
<b>Valore totale</b>			<b>589.400</b>

Per cui il valore dell'impianto agro produttivo nello stato di fatto, che è costituito dal telaio in c.a. del piano seminterrato e del piano rialzato accatastato al F 37 part. 66 cat F3 (in costruzione) ubicato a Roccagloriosa sarà :

**TOTALE VALORE fabbricato finito della sola parte attualmente in costruzione € 589.400,00**

VALORE COMMERCIALE ULTIMO DEL MANUFATTO

Poiché in genere un fabbricato allo stato rustico ( cioè con struttura, copertura e tamponatura ) viene considerato del valore di 1/3 dell'intero del fabbricato finito, si ha :

**VALORE fabbricato al rustico € 589.400,00/3 = € 196.466,00**

Visto che a questo fabbricato manca ancora la copertura del piano seminterrato, del piano rialzato e tutta la muratura di chiusura, il valore si attesta tra il 70% e l'80% del valore al rustico :

**Valore finale struttura attualmente costruita :**

**€196.466,00x0,80= € 157.172,80**

**Per cui si ritiene che il valore della struttura nello stato di fatto abbia un valore di € 157.172,80.**

3) Fabbricato accatastato al F.37 part.70 sub 1 cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 25 mq classe 4 rendita € 41,32 loc. Scarpitania SNC piano T. rendita presunta art.19 ,comma 10, del DL 78/2010 da accatastamento d'ufficio, fatto dal Catasto di Salerno con Pubblicazione all'albo pretorio Comunale di Roccagloriosa conclusa il 02-07- 2012( prof. SA01456352 del 2012).

#### **Autorizzazioni rilasciate**

Al Comune di Roccagloriosa non si è trovata alcuna autorizzazione.

#### **CONFORMITA' URBANISTICA**

Poiché non esiste nessuna autorizzazione rilasciata dal Comune per questo manufatto, e non si riesce neanche a stabilire l'epoca della costruzione ( non esiste nessuna dichiarazione presentata al comune che indichi che il manufatto sia stato realizzato prima del 1967), **non resta che definirlo abusivo. Poiché il manufatto è abusivo è necessario abbatterlo,quindi la STIMA che doveva farsi sul valore del bene diventa un costo.** Il costo di demolizione, visto che è un piccolo manufatto, forfettariamente può essere indicato in € 2.000,00, valore da detrarre alla stima generale.

#### **STIMA TERRENI**

1) terreno accatastato al F.37 part.38 porz. AA vigneto classe 3 superficie 3.800mq + porzione AB seminativo-arborato classe 2 superficie 45.360 mq per un totale di 49.160 mq.

La valutazione è da considerarsi per un valore di € 2,9/mq considerando il tipo di colture.

VALORE TOTALE PARTICELLA

MQ 49.160 X € 2,90/MQ = € 142.564,00

2) terreno accatastato al F.37 part.39 seminativo-arborato classe 2 superficie 49.160 mq.

La valutazione è da considerarsi per un valore di € 2,70/mq considerando il tipo di colture.

VALORE TOTALE PARTICELLA

MQ 49.160 X € 2,70/MQ = € 132.732,00

3) terreno accatastato al F.37 part.65 porz. AA vigneto classe 3 superficie 1925 mq + AB porzione seminativo-arborato classe 2 superficie 34.625 mq per un totale di 36.550 mq.

La valutazione è da considerarsi per un valore di € 2,80/mq considerando il tipo di colture.

VALORE TOTALE PARTICELLA

MQ 36.550 X € 2,80/MQ = € **102.340,00**

4) terreno accatastato al F.37 part.67 porz. AA vigneto classe 3 superficie 16.875 mq + porzione AB seminativo-arborato classe 2 superficie 32.022 mq per un totale di 48.897 mq.

La valutazione è da considerarsi per un valore di € 3,30/mq considerando il tipo di colture.

VALORE TOTALE PARTICELLA

MQ 48.897 X € 3,30/MQ = € **161.360,00**

#### STIMA TOTALE LOTTO

1)F.37 part.61 sub1 - il valore del deposito nello stato di fatto ( incompleto in parte) , che comprende l'immobile costituito da piano terra accatastato al F 37 part. 61 sub 1 ubicato a Roccagloriosa sarà :

**TOTALE VALORE DEPOSITO € 40.480,00**

2)F.37 part.66 F3 - il valore dell'impianto agro produttivo nello stato di fatto, che è costituito dal telaio in c.a. del piano seminterrato e del piano rialzato accatastato al F 37 part. 66 cat F ( in costruzione) ubicato a Roccagloriosa sarà :

VALORE COMMERCIALE ULTIMO DEL MANUFATTO

Poiché in genere un fabbricato allo stato rustico ( cioè con struttura, copertura e tamponatura ) viene considerato del valore di 1/3 dell'intero del fabbricato finito, si ha :

si ritiene che il valore della struttura nello stato di fatto abbia un valore di € **157.172,80.**

**3) Fabbricato accatastato al F.37 part.70 sub 1**

Manufatto da demolire

**Costo forfettario della demolizione € 2.000,00**

1) terreno accatastato al F.37 part.38 porz. AA vigneto classe 3 superficie 3.800mq + porzione AB seminativo-arborato classe 2 superficie 45.360 mq per un totale di 49.160 mq.

VALORE TOTALE PARTICELLA

MQ 49.160 X € 2,9/MQ = € **142.564,00**

2) terreno accatastato al F.37 part.39 seminativo-arborato classe 2 superficie 49.160 mq.

VALORE TOTALE PARTICELLA

MQ 49.160 X € 2,7/MQ = € **132.732,00**

3) terreno accatastato al F.37 part.65 porz. AA vigneto classe 3 superficie 1925 mq + AB porzione seminativo-arborato classe 2 superficie 34.625 mq per un totale di 36.550 mq.

VALORE TOTALE PARTICELLA

MQ 36.550 X € 2,8/MQ = € **102.340,00**

4) terreno accatastato al F.37 part.67 porz. AA vigneto classe 3 superficie 16.875 mq + porzione AB seminativo-arborato classe 2 superficie 32.022 mq per un totale di 48.897 mq.

VALORE TOTALE PARTICELLA

MQ 48.897 X € 3,3/MQ = € **161.360,00**

STIMA TOTALE LOTTO

FABBRICATI :

1+2-3 = € 40.480,00+€ 157.172,80- € 2000 = € **195.652,80**

TERRENI :

1+2+3+4 = € 142.564,00 +€ 132.732,00 +€ 102.340,00+ € 161.360,00 =  
€ **538.996,00**

**VALORE TOTALE LOTTO**

VALORE FABBRICATI + VALORE TERRENI =

€ 195.652,80 + € 538.996,00 = € 734.648,80



**L'INTERO LOTTO HA UN VALORE DI € 734.648,80**



### Cap III

#### RIEPILOGO

#### Descrizione del lotto



#### DESCRIZIONE BENE PIGNORATO

##### TERRENI:

I terreni sotto indicati nelle part.38,39,65 e 67 derivano da un'unica particella n° 11 del Foglio 37 di Roccagloriosa che all'origine aveva un'unica destinazione,catastalmente qualità :Pascolo. Oggi dalle visure effettuate si evince che in parte esse sono ripartite fra Vigneto e seminativo arborato. Dalle foto allegate si evincono alberi di alto e basso fusto e cespugli sparsi un po'ovunque e piante di viti nelle particelle sotto indicate.

1) terreno accatastato al F.37 part.38 porz. AA vigneto classe 3 superficie 3.800mq + porzione AB seminativo-arborato classe 2 superficie 45.360 mq per un totale di 49.160 mq. Questa particella confina a nord- ovest con part. 65 e 67 , a sud- est con part. 39 a est Vallone Ferrara e a ovest con vallone Laurico ( come si evince dalla mappa catastale allegata)

2) terreno accatastato al F.37 part.39 seminativo-arborato classe 2 superficie 49.160 mq. Questa particella confina a nord- ovest con part. 38 , a sud- est con Vallone Laurico a est con vallone Ferrara ( come si evince dalla mappa catastale allegata).

3) terreno accatastato al F.37 part.65 porz. AA vigneto classe 3 superficie 1925 mq + AB porzione seminativo-arborato classe 2 superficie 34.625 mq per un totale di 36.550 mq. Questa particella confina a nord- ovest con part. 62 e altro foglio, a nord -est con part. 67 e part.66 ove è ubicato l'Impianto agro ricettivo in costruzione , a sud con part.62 a nord - est con part.67 ( come si evince dalla mappa catastale allegata).

4) terreno accatastato al F.37 part.67 porz. AA vigneto classe 3 superficie 16.875 mq + porzione AB seminativo-arborato classe 2 superficie 32.022 mq per un totale di 48.897 mq. Questa particella confina a nord- ovest con part. 65 e part.66 su cui è ubicato l'Impianto agro ricettivo in costru-



zione , a sud con part.38 a est altro foglio ( come si evince dalla mappa catastale allegata).

FABBRICATI:

5) Il deposito agricolo è identificato catastalmente al F.37 part.61sub1, cat. C/2 ( Magazzini e locali di deposito),classe 3 consistenza 88 mq, superficie catastale 116 mq, rendita € 122,71 sito in loc. Laurico – Scarpetta piano T. Il deposito agricolo è costituito da un piano terra con entrata attraverso due aperture in metallo a due ante al lato sud -ovest( foto n°1 e rilievo), con due finestre sugli altri lati ( foto n°2,3,4,5,6). Il deposito ha una struttura in cemento armato, travi e pilastri,fondazione e una copertura in legno con sovrapposte tegole ( foto n°9,16,17,18). Il tetto è costituito da quattro falde con cali di gronda lungo i quattro lati e relative discendenti pluviali in metallo. La tamponatura sui 4 lati è costituita da mattoni ed è completa d'intonaco sia all'esterno che all'interno, mentre all'interno non vi è pavimentazione, ma solo massetto in calcestruzzo( foto n°7).

6)Fabbricato accatastato al F.37 part.66 cat. In corso di costruzione (F3) loc. Laurico – Scarpetta piano T-1.

Impianto agro ricettivo in costruzione di cui si vede sono state realizzate le strutture in c.a. ( telaio in c.a. pilastri e travi, solai in latero-cemento e fondazione)di parte del piano seminterrato, cioè escluso la zona magazzini-depositi ( foto 33,34,35,36). È stata costruita anche l'intelaiatura della parte soprastante ( piano rialzato) sempre con pilastri, travi in c.a. e solai in latero-cemento solo in corrispondenza del primo lato che si sviluppa lungo la direttrice nord-sud della forma ad L del fabbricato in costruzione ( foto n°38,39,40 e planimetria rilievo).

Inoltre si notano i muri laterali in c.a. costruiti in parte al piano seminterrato verso la parte vicina al promontorio (Foto n°45,46,47,48).



7) Fabbricato accatastato al F.37 part.70 sub 1 cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 25 mq classe 4 rendita € 41,32 loc. Scarpitania SNC piano T. rendita presunta art.19 , comma 10, del DL 78/2010 da accatastamento d'ufficio, fatto dal Catasto di Salerno con Pubblicazione all'albo pretorio Comunale di Roccagloriosa conclusa il 02-07- 2012( prof. SA01456352 del 2012).

Manufatto rustico costruito con blocchi forati vibro - compresso in calcestruzzo ( foto 19,20,21,23) con copertura, ad una falda, in legno e tegole sovrapposte ( foto n°26), con entrata ( presunta ) lato sud-ovest ( foto n° 19,22 e rilievo) ed un'altra sul lato sud-ovest( foto n°24), con altre due aperture (presunte finestre) lato nord- ovest e sud -est ( vedi rilievo). Infissi inesistenti ( solo maglia in fil di ferro a rete su una finestra e sulle due presunte entrate, e massetto in calcestruzzo come pavimento. Altezza max = 2,58m e min = 2,20m per una superficie interna di circa 15,50 mq.

#### ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Atto a rogito notaio Ippolito Giuliani di Camerota in data 31.01.1985 registrato a Vallo il 08.02.85 contenente compravendita della società [REDACTED] s.r.l. con sede in [REDACTED] rappresentata da [REDACTED] che in qualità di amministratrice unica acquista dal sig. [REDACTED] fondo rustico accatastato al F. 37 partita 3394, part.11, pascolo di superficie mq196.641 , trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno in data 18.02.1985 ai nn. 4330/3725;

2) Atto a rogito notaio Pugliese La Corte Raffaele di Sapri in data 10.12.1996 n° rep. 27713 contenente compravendita della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] acquista società [REDACTED]. fondo rustico accatastato al F. 37 part.36, di superficie mq 49.161 , trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno in data 15.01.1997 ai nn. 1978/1826;

3) Atto a rogito notaio Pugliese La Corte Raffaele di Sapri in data

04.11.2002 n° rep. 35796 contenente compravendita della [redacted]  
[redacted] per la quota 1/1( in regime di separazione dei beni ) acquista dalla [redacted]  
[redacted] e dal sig. [redacted]  
[redacted] fabbricato rurale nel Comune di Roccagloriosa (SA),accatastato al F. 32 part.1 sub 2 per la quota di  $\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$  da entrambi i venditori, Atto trascritto presso l'Agencia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno in data 03.12.2002 ai nn. 43500/32720;

4)Atto a rogito notaio Pugliese La Corte Raffaele di Sapri in data 10.05.2003 n° rep. 36637 contenente compravendita della sig.ra [redacted]  
[redacted] per la quota di 1/30 ( in regime di separazione dei beni ) acquista dalla sig.ra [redacted]  
[redacted] fondo rustico nel Comune di Roccagloriosa (SA),accatastato al F. 37 part.36 per la quota di 1/30, di superficie mq 49.161 , trascritto presso l'Agencia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno in data 10.06.2003 ai nn. 20760/14988;

5)Atto a rogito notaio Pugliese La Corte Raffaele di Sapri in data 20.05.2003 n° rep. 36638 contenente compravendita della [redacted]  
[redacted] per la quota di 29/30 ( in regime di separazione dei beni ) acquista dalla sig.ra [redacted]  
[redacted] fondo rustico nel Comune di Roccagloriosa (SA),accatastato al F. 37 part.36 per la quota di 29/30, di superficie mq 49.161 , trascritto presso l'Agencia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno in data 10.06.2003 ai nn. 20761/14989;

**quindi con questo atto la [redacted] ha concluso l'acquisto dell'intera part. 36 ( poi soppressa ai terreni diventa part.67) per 30/30 del F.37 a Roccagloriosa.**

6)Atto a rogito notaio Pugliese La Corte Raffaele di Sapri in data 08.11.2003 n° rep. 37289/11370 contenente compravendita della [redacted]  
[redacted] ( in regime di separazione dei beni ) acquista dalla società [redacted] fondo rustico nel Comune di Roccagloriosa (SA),accatastato al F. 37 part.61 ( poi soppressa ai terreni diventa part.65) loc. Laudico Scarpetta, di superficie mq 39.160 ,immobile identificato nella precedente come terreno F.37

part.37/A, terreno in loc. Laudico Scarpetta F.37 part.38 di superficie 49.160mq, immobile identificato nella precedente come terreno F.37 part.37 part. 11/c, terreno in loc. Laudico Scarpetta F.37 part.39 di superficie 49.160mq, immobile identificato nella precedente come terreno F.37 part.11/D ,trascritto presso l'Agencia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno in data 02.12.2003 ai nn. 41637/30489;

7) Atto Notarile pubblico notaio Pugliese La Corte Raffaele di Sapri in data 02.07.2004 n° rep. 38380 contenente Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo agrario di € 227.231,00 oltre interessi e spese per una durata di 15 anni. La società ICCREA BANCA S.P.A. che concede mutuo alla [REDACTED]. Immobili soggetti a ipoteca terreni ( comune di Roccagloriosa) : F.37 part.36 con superficie 49.160 mq , F.37 part.38 con superficie 49.161mq, F.37 part.39 con superficie 49.160mq, F.37 part.61 con superficie 39.160mq. Atto trascritto presso l'Agencia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno in data 07.07.2004 ai nn. 28704/4414;

8)Atto Notarile pubblico notaio Pugliese La Corte Raffaele di Sapri in data 02.07.2004 n° rep. 38380 contenente COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA' QUINDICINALE A CUI SI IMPEGNAVA LA [REDACTED] con la La Regione Campania relativa agli Immobili :terreni ( comune di Roccagloriosa) : F.37 part.36 con superficie 49.160 mq , F.37 part.38 con superficie 49.161mq, F.37 part.39 con superficie 49.160mq, F.37 part.61 con superficie 39.160mq. Atto trascritto presso l'Agencia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno in data 07.07.2004 ai nn. 28705/21643;

9) Domanda Giudiziale – Attribuzione di Immobili a seguito di Separazione del 07/03/2011 presso Tribunale di Perugia (PG) da parte di Molinari Enrico nato il 18/08/1962 a Napoli contro [REDACTED]

[REDACTED] Immobili :

Terreni : fabbricato rurale accatastato al F.32 part. 156 sub2 nel Comune di Roccagloriosa (SA) via Gradoni di Ghiiaia .

Terreni : accatastati al F.37 nel Comune di Roccagloriosa (SA) loc. Laudico Scarpetta partt. 36,61,38,39. Nota di trascrizione “ accettata con riserva” presso l'Agencia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno in data

22.02.2012 ai nn. 7426/6335;

ACCERTAMENTO CONFORMITA' ATTUALE DEL BENE  
PIGNORATO

Identificazioni beni all'atto del pignoramento ( verbale del 16.01.2019)

TERRENI COMUNE DI ROCCAGLORIOSA (SA):

1) terreno accatastato al F.37 part.38 porz. AA vigneto classe 3 superficie 3.800mq + porzione AB seminativo-arborato classe 2 superficie 45.360 mq per un totale di 49.160 mq.

2) terreno accatastato al F.37 part.39 seminativo-arborato classe 2 superficie 49.160 mq.

3) terreno accatastato al F.37 part.65 porz. AA vigneto classe 3 superficie 1925 mq + AB porzione seminativo-arborato classe 2 superficie 34.625 mq per un totale di 36.550 mq.

4) terreno accatastato al F.37 part.67 porz. AA vigneto classe 3 superficie 16.875 mq + porzione AB seminativo-arborato classe 2 superficie 32.022 mq per un totale di 48.897 mq.

FABBRICATI COMUNE DI ROCCAGLORIOSA (SA):

1) Fabbricato accatastato al F.37 part.61 sub1, cat. C/2 ( Magazzini e locali di deposito), classe 3 consistenza 88 mq, superficie catastale 116 mq, rendita € 122,71 sito in loc. Laurico – Scarpetta piano T.

2) Fabbricato accatastato al F.37 part.66 cat. In corso di costruzione (F3) loc. Laurico – Scarpetta piano T-1.

3) Fabbricato accatastato al F.37 part.70 sub 1 cat. C/2 ( Magazzini e locali di deposito), consistenza 25 mq classe 4 rendita € 41,32 loc. Scarpitania SNC piano T. rendita presunta art.19 ,comma 10, del DL 78/2010 da accatastamento d'ufficio, fatto dal Catasto di Salerno con Pubblicazione all'albo pretorio Comunale di Roccagloriosa conclusa il 02-07- 2012( prof. SA01456352 del 2012).

4) AGGIORNAMENTO CATASTALE

Non necessario

5) UTILIZZAZIONE PREVISTA DELLO STRUMENTO  
URBANISTICO COMUNALE

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Roccagloriosa è il Programma di Fabbricazione e le relative norme di attuazione, approvato dal Presidente della Giunta della Regione Campania in data 21.05.1980, Decreto n.6374;

Gli immobili ubicati in questo Comune al FOGLIO n. 37 con le Part.lle nn. 66, 61 sub 1 e 70 sub 1 ricadono nello Strumento Urbanistico vigente in Zona Agricola (Tipo E) così anche le part. 38,39,65 e 67, per cui risultano soggetti alla seguente disciplina urbanistica:

- a) costruzioni a servizio del fondo agricolo. abitazioni, fabbricati rurali, ricoveri per animali e macchine agricole, ecc.
- b) impianti prodotti di conservazione e trasformazioni di prodotti agricoli;
- c) industrie nocive e laboratori modesti;
- d) eventuali costruzioni di industrie estrattive, cave ed impianti per lo sfruttamento di risorse in loco.

I DISTACCHI MINIMI DELLE COSTRUZIONI DAI  
CIGLI DELLE STRADE ESISTENTI E DI PROGETTO  
SONO I SEGUENTI

mt. 60 dalle autostrade;

mt. 30 dalla statali, provinciali e comunali larghe oltre mt. 10.50;

mt. 20 dalle provinciali e comunali larghe meno di mt.10.50 e da quelle d'interesse locali;

- indice utilizzabile per abitazioni 0,03mc/mq
- Altezza massima delle abitazioni 7.50mt
- Altezza massima delle altre costruzioni: in relazione alle esigenze
- Numero massimo dei piani per abitazioni 2.00 n.
- Distacco dai confini 5.00 mt.
- Distacco dalle abitazioni 10.00 mt.



PER LE COSTRUZIONI DI CUI AL PUNTO B

- Altezza in relazione alle esigenze
- distacco minimo dai confini 10.00mt
- distacco minimo dalle altre costruzioni 12.00mt
- aree per parcheggi di urbanizzazione primaria 8mq/100mc

PER LE COSTRUZIONI DI CUI AL PUNTO C

- Altezza in relazione alle esigenze
- distacco minimo dai confini 20.00mt
- distacco minimo dalle altre costruzioni 30.00mt
- aree per parcheggi di urbanizzazione primaria 8mq/100mc

I fabbricati residenziali o rurali esistenti per la zona "E" alla data dell'approvazione dello strumento urbanistico possono una-tantum, essere incrementati del 10% del volume esistente sempre nel rispetto dei distacchi minimi, stabiliti per tale zona, dai confini e dalle strade .

**Per le Zone "E" la Legge Regionale 22 Dicembre 2004, N. 16 (Norme sul Governo del Territorio) ", testo vigente, all'Art. 44- comma 4 bis "Regime transitorio degli strumenti di pianificazione" prevede: "Nei comuni nei quali è ancora in vigore il programma di fabbricazione nelle zone agricole si applicano fino alla definitiva approvazione ed entrata in vigore del PUC, i limiti di edificabilità previsti dal DPR n.380/2001, prevalenti su ogni diversa disposizione contenuta nel citato strumento urbanistico generale".**

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: permesso di costruire .

VINCOLI

Regime vincolistico :

aree assoggettate al **vincolo sismico** di seconda categoria S=9;

non rientrano nell'elenco delle aree censite ai sensi della legge 353 del 21/11/2000 (catasto incendi);

sono assoggettate a **vincolo idrogeologico** di cui alla L. R. 11/96 - art. 23 e s.m.i.;

ricadono in area perimetrata del **PSAI (Piano Stralcio Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale per il Bacino Idrografico del fiume Sele)**, aggiornamento 2012, pubblicato in data 14.05.2012 sul BURC

n.ro 3 1/2012, e pertanto si rinvia alla cartografia ed alle nonne di attuazione, approvate con delibera n.22 del 2 agosto 2016 dal Comitato Istituzionale, ad esso allegate per le prescrizioni a cui le aree sono soggette.

6) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE  
FABBRICATI COMUNE DI ROCCAGLIORIOSA (SA):

1) Fabbricato accatastato al F.37 part.61sub1, cat. C/2 ( Magazzini e locali di deposito), classe 3 consistenza 88 mq, superficie catastale 116 mq, rendita € 122,71 sito in loc. Laurico – Scarpetta piano T.

#### **Autorizzazioni rilasciate**

Il 16 aprile 2003 prot. 2013 viene rilasciata Concessione edilizia/2003 n°39 relativa alla pratica n°17/2003 alla

per la costruzione di un fabbricato deposito agricolo su fondo di sua proprietà accatastato al F.37 part. n°36,38,39,61.

Il 02.02.2006 viene rilasciato Permesso di Costruire n° 7/2006 alla sig.ra quale variante al permesso di costruire di un deposito agricolo n°39/2003. Questa variante consiste nella diversa ubicazione del fabbricato dalla particella 38 alla particella 61 del F.37 come indicato nei grafici allegati al progetto di variante. Il 14/11/2006 prot. 7025 viene comunicato al Sindaco del Comune di Roccagloriosa l'ultimazione delle opere strutturali e la trasmissione del Certificato di Collaudo statico relativo al permesso di Costruire n°7/2006, presentato al Genio Civile di Salerno il 31.10.2006 prot. 894247. Ad oggi non risulta depositato al Comune alcuna chiusura lavori e certificato di collaudo della conformità delle opere realizzate anche architettonicamente secondo Progetto.

#### **CONFORMITA' URBANISTICA**

Il progetto realizzato è conforme al progetto realizzato, nelle dimensioni, però non è completo rispetto al progetto architettonico presentato. infatti è stato realizzato con una struttura portante in travi e pilastri, mentre nella relazione si indica una muratura portante a faccia vista esterna, mancano i pavimenti, impianto elettrico e impianto idrico potabile, senza servizi igienici. Quindi i lavori non sono del tutto terminati ed è manchevole della chiusura dei lavori con conseguente collaudo di conformità finale, per avere l'agibilità al suo uso.

2) Fabbricato accatastato al F.37 part.66 cat. In corso di costruzione (F3)  
loc. Laurico – Scarpetta piano T-1.

#### **Autorizzazioni rilasciate**

Il 25 giugno 2003 viene rilasciata Concessione edilizia prot. 57/2003 relativa alla pratica edilizia n°31/2003 prot. 2676 alla [REDACTED] per la realizzazione di un impianto agroriccettivo in località Laudico Scarpetta del Comune di Roccagloriosa su fondo di sua proprietà accatastato al F.37 part. n°36,38,39,61.

Il 06.05.2005 viene rilasciato Permesso di Costruire n° 28/2005 pratica edilizia n°08/2005 alla [REDACTED], quale variante in corso d'opera al permesso di costruire di un impianto agroriccettivo n°57/2003.

#### **CONFORMITA' URBANISTICA**

Del progetto presentato in variante in corso d'opera n°28/2005 del 06/05/2005 non si hanno documenti richiesta di inizio lavori. Dalla relazione del tecnico progettista nel Progetto di variante n°28/05 viene dichiarato “ alla data del 01/02/2005 il committente realizzava parte della struttura in c.a. in conformità al progetto approvato . In particolare ha realizzato tutta la parte centrale sinistra, sospendendo momentaneamente i lavori....”

L'Impianto agro ricettivo allo stato di fatto è così realizzato :

strutture in c.a. ( telaio in c.a. pilastri e travi, solai in latero-cemento e fondazione)di parte del piano seminterrato, cioè escluso la zona magazzini-depositi ( foto 33,34,35,36). È stata costruita anche l'intelaiatura della parte soprastante ( piano rialzato) sempre con pilastri, travi in c.a. e solai in latero-cemento solo in corrispondenza del primo lato che si sviluppa lungo la direttrice nord-sud della forma ad L del fabbricato in costruzione ( foto n°38,39,40 e planimetria rilievo).

Inoltre si notano i muri laterali in c.a. costruiti in parte al piano seminterrato verso la parte vicina al promontorio (Foto n°45,46,47,48). La struttura costituita solo di piastri, travi e solaio non costituisce volume, quindi non può essere ancora valutato il rispetto degli stessi rispetto ad esso, perché non sono state effettuate delle chiusure perimetrali ( tompagnature e coperture), però dalla misura dei vari lati, prendendo come riferimento i pilastri sono conformi al progetto in variante n°28/05, sia al piano seminterrato che a quello rialzato. Le altezze interne dei due piani rientrano nelle di-

mensioni di progetto, perché prevedendo ancora il massetto con pavimento e l'intonaco all'intradosso del solaio di entrambi i piani, sicuramente potranno rientrare nelle altezze interne previste, per le altezze esterne, manca il completamento dell'opera, per la valutazione completa e dettagliata.

3) Fabbricato accatastato al F.37 part.70 sub 1 cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 25 mq classe 4 rendita € 41,32 loc. Scarpitania SNC piano T. rendita presunta art.19 ,comma 10, del DL 78/2010 da accatastamento d'ufficio, fatto dal Catasto di Salerno con Pubblicazione all'albo pretorio Comunale di Roccagloriosa conclusa il 02-07- 2012( prof. SA01456352 del 2012).

#### **Autorizzazioni rilasciate**

Al Comune di Roccagloriosa non si è trovata alcuna autorizzazione.

#### **CONFORMITA' URBANISTICA**

Poiché non esiste nessuna autorizzazione rilasciata dal Comune per questo manufatto, e non si riesce neanche a stabilire l'epoca della costruzione ( non esiste nessuna dichiarazione presentata al comune che indichi che il manufatto sia stato realizzato prima del 1967), **non resta che definirlo abusivo. L'unica prova temporale dell'esistenza del manufatto è quella data dal Catasto di Salerno, per via di foto aree della zona, con Pubblicazione all'albo pretorio Comunale di Roccagloriosa conclusa il 02-07-2012, con accatastamento d'ufficio, con rendita catastale presunta e priva di scheda planimetrica .**

#### **FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA**

Il lotto di vendita deve comprendere tutti i beni pignorati cioè fabbricati e terreni circostanti :

il deposito F.37 part.61 sub1 , che ha un uso per deposito di prodotti e materiali, nonché il ricovero macchine e ed attrezzi agricoli, l'impianto agricolo in costruzione F.37 part.66 cat.F3, che servirà se terminato al miglioramento fondiario insieme al deposito agricolo e alla fruizione da parte del turista di un ambito agriturismo che produce e consuma, anche attraverso l'ospitalità, i prodotti del luogo. Queste informazioni si evincono dalle progettazioni autorizzate e quindi dalla destinazione d'uso sia dell'impianto agro ricettivo ( abitativa per oltre 5.352,24mc vicina a quel-

la max realizzabile di 5.479,23 mc) che dal deposito agricolo a cui sono asservite, come superficie utile di progetto, le particelle di proprietà della [REDACTED] che sono quelle pignorate.

#### IMMOBILI PIGNORATI



#### TERRENI COMUNE DI ROCCAGLIORIOSA (SA):

- 1) terreno accatastato al F.37 part.38 porz. AA vigneto classe 3 superficie 3.800mq + porzione AB seminativo-arborato classe 2 superficie 45.360 mq per un totale di 49.160 mq.
- 2) terreno accatastato al F.37 part.39 seminativo-arborato classe 2 superficie 49.160 mq.
- 3) terreno accatastato al F.37 part.65 porz. AA vigneto classe 3 superficie 1925 mq + AB porzione seminativo-arborato classe 2 superficie 34.625 mq per un totale di 36.550 mq.
- 4) terreno accatastato al F.37 part.67 porz. AA vigneto classe 3 superficie 16.875 mq + porzione AB seminativo-arborato classe 2 superficie 32.022 mq per un totale di 48.897 mq.

#### FABBRICATI COMUNE DI ROCCAGLIORIOSA (SA):

- 1) Fabbricato accatastato al F.37 part.61 sub1, cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), classe 3 consistenza 88 mq, superficie catastale 116 mq, rendita € 122,71 sito in loc. Laurico – Scarpetta piano T.
- 2) Fabbricato accatastato al F.37 part.66 cat. In corso di costruzione (F3) loc. Laurico – Scarpetta piano T-1.
- 3) Fabbricato accatastato al F.37 part.70 sub 1 cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 25 mq classe 4 rendita € 41,32 loc. Scarpitania SNC piano T. rendita presunta art.19 , comma 10, del DL 78/2010 da accatastamento d'ufficio, fatto dal Catasto di Salerno con Pubblicazione all'albo pretorio Comunale di Roccagloriosa conclusa il 02-07- 2012( prot. SA01456352 del 2012).



PROVENIENZA IMMOBILI PIGNORATI

Premessa:

Dall'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio di Certosa Di Pavia si desume che il giorno 13 giugno 2003 la [REDACTED] e [REDACTED] contrassero matrimonio in regime di separazione dei beni. ( si allega documento inviato dal Comune di Certosa, ufficio stato civile di Pavia il 25/02/2021).

1)Atto a rogito notaio Pugliese La Corte Raffaele di Sapri in data 10.05.2003 n° rep. 36637 contenente compravendita della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/30 ( in regime di separazione dei beni ) acquista dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] fondo rustico nel Comune di Roccagloriosa (SA),accatastato al F. 37 part.36 per la quota di 1/30, di superficie mq 49.161 , trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno in data 10.06.2003 ai nn. 20760/14988; successivamente con Atto a rogito notaio Pugliese La Corte Raffaele di Sapri in data 20.05.2003 n° rep. 36638 contenente compravendita della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 29/30 ( in regime di separazione dei beni ) acquista dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] fondo rustico nel Comune di Roccagloriosa (SA),accatastato al F. 37 part.36 per la quota di 29/30, di superficie mq 49.161 , trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno in data 10.06.2003 ai nn. 20761/14989;

**quindi con questo atto la sig.ra [REDACTED] ha concluso l'acquisto dell'intera part. 36 ( poi soppressa ai terreni diventa part.67) per 30/30 del F.37 a Roccagloriosa.**

2)Atto a rogito notaio Pugliese La Corte Raffaele di Sapri in data 08.11.2003 n° rep. 37289/11370 contenente compravendita della [REDACTED] [REDACTED] ( in regime di separazione dei beni ) acquista dalla società [REDACTED] [REDACTED] fondo rustico nel Comune di Roccagloriosa (SA),accatastato al F. 37 part.61 ( poi soppressa ai terreni diventa part.65) loc. Laudico Scarpetta, di superficie mq 39.160 ,immobile identificato nella precedente come terreno F.37 part.37/A, terreno in loc. Laudico Scarpetta F.37 part.38 di superficie

49.160mq, immobile identificato nella precedente come terreno F.37 part.37 part. 11/c, terreno in loc. Laudico Scarpetta F.37 part.39 di superficie 49.160mq, immobile identificato nella precedente come terreno F.37 part.11/D ,trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno in data 02.12.2003 ai nn. 41637/30489;

FABBRICATI COMUNE DI ROCCAGLIORIOSA (SA):

1) Fabbricato accatastato al F.37 part.61sub1, cat. C/2 ( Magazzini e locali di deposito),classe 3 consistenza 88 mq, superficie catastale 116 mq, rendita € 122,71 sito in loc. Laurico – Scarpetta piano T. come già indicato in precedenza è stato costruito dalla sig.ra [REDACTED] su terreno al F.37 part. n°36(oggi part.65) ,38,39,61 ( oggi part.67)di sua proprietà con Concessione edilizia/2003 n°39 relativa alla pratica n°17/2003.

2) Fabbricato accatastato al F.37 part.66 cat. In corso di costruzione (F3) loc. Laurico – Scarpetta piano T-1. Come già indicato in precedenza questo fabbricato è in costruzione perché autorizzato dal Comune di Roccagloriosa alla sig.ra [REDACTED] su sua proprietà accatastato al F.37 part. n°36(oggi part.65) ,38,39,61 ( oggi part.67) con Concessione edilizia prot. 57/2003 e Permesso di Costruire con variante in corso d'opera n° 28/2005 pratica edilizia n°08/2005.

3) Fabbricato accatastato al F.37 part.70 sub 1 cat. C/2 ( Magazzini e locali di deposito), consistenza 25 mq classe 4 rendita € 41,32 loc. Scarpitania SNC piano T. rendita presunta art.19 ,comma 10, del DL 78/2010 da accatastamento d'ufficio, fatto dal Catasto di Salerno con Pubblicazione all'albo pretorio Comunale di Roccagloriosa conclusa il 02-07- 2012( prof. SA01456352 del 2012). Quindi identificato sulla proprietà della sig.ra [REDACTED] dal Catasto di Salerno probabilmente ubicato al F.37 part. 38.

#### OCCUPAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Durante il sopralluogo e dal verbale redatto non risulta che i beni pignorati siano occupati da alcuno.

## VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI E GRAVANTI SUL BENE

Sui beni pignorati non esistono vincoli e oneri condominiali.

Inoltre non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri o di vivibilità, né l'esistenza di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

## STIMA

1) Fabbricato accatastato al F.37 part.61sub1, cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), classe 3 consistenza 88 mq, superficie catastale 116 mq, rendita € 122,71 sito in loc. Laurico – Scarpetta piano T.

Il deposito agricolo è costituito da un piano terra con entrata attraverso due aperture in metallo a due ante al lato sud -ovest( foto n°1 e rilievo), con due finestre sugli altri lati ( foto n°2,3,4,5,6). Il deposito ha una struttura in cemento armato, travi e pilastri, fondazione e una copertura in legno con sovrapposte tegole ( foto n°9,16,17,18). Il tetto è costituito da quattro falde con cali di gronda lungo i quattro lati e relative discendenti pluviali in metallo. La tamponatura sui 4 lati è costituita da mattoni ed è completa d'intonaco sia all'esterno che all'interno, mentre all'interno non vi è pavimentazione, ma solo massetto in calcestruzzo( foto n°7). Il deposito confina in tutte le direzioni cardinali con part.65 poiché ubicato all'interno di essa ( come si evince dalla mappa catastale allegata).

La valutazione è da considerarsi equivalente ad euro 460/mq al netto delle superfici calpestabili, poiché il deposito o magazzino agricolo, anche se non conforme al progetto deve essere terminato nell'installazione dell'impianto idrico ed elettrico, pavimenti ecc.. e bisogna collaudare i lavori in conformità al progetto approvato e richiedere l'agibilità. Si considerano nell'analisi del prezzo unitario, il fatto che il deposito sia in buono stato prevalentemente anche se non completato del tutto



Per cui il valore del deposito nello stato di fatto ( incompleto in parte) , che comprende l'immobile costituito da piano terra accatastato al F 37 part. 61 sub 1 ubicato a Roccagloriosa sarà :

**TOTALE VALORE DEPOSITO** € 40.480,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

2)Fabbricato accatastato al F.37 part.66 cat. In corso di costruzione (F3)  
loc. Laurico – Scarpetta piano T-1.

Impianto agro ricettivo in costruzione di cui si vede sono state realizzate le strutture in c.a. ( telaio in c.a. pilastri e travi, solai in latero-cemento e fondazione)di parte del piano seminterrato, cioè escluso la zona magazzini-depositi ( foto 33,34,35,36). È stata costruita anche l'intelaiatura della parte soprastante ( piano rialzato) sempre con pilastri, travi in c.a. e solai in latero-cemento solo in corrispondenza del primo lato che si sviluppa lungo la direttrice nord-sud della forma ad L del fabbricato in costruzione ( foto n°38,39,40 e planimetria rilievo).

Inoltre si notano i muri laterali in c.a. costruiti in parte al piano seminterrato verso la parte vicina al promontorio (Foto n°45,46,47,48).

Il tipo di struttura si avvicina abbastanza all'agriturismo, però è meglio organizzata come un albergo con tutti i vari servizi, con il salone d'entrata piscina ecc. la differenza rispetto ad un albergo con 12 stanze è che i prodotti probabilmente saranno forniti in buona parte dall'azienda agricola.

La stima viene fatta considerando la parte costruita in parte, come se fosse finita, con un suo valore attuale. Poi di seguito il valore ottenuto sarà equiparato al Manufatto considerato Rustico ( cioè solo costituito da copertura, fondazioni, struttura e tamponatura esterna) ciò considerando 1/3 del suo valore finito.

La valutazione è da considerarsi equivalente ad euro €700/mq per superficie lorda, perché ancora non ha una tamponatura esterna. Si considerano nell'analisi del prezzo unitario, il fatto che l'impianto agro ricettivo mette insieme vari servizi e uno spazio vivibile all'intorno notevole e di rara vivibilità.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Per cui il valore dell'impianto agro produttivo nello stato di fatto, che è costituito dal telaio in c.a. del piano seminterrato e del piano rialzato accatastato al F 37 part. 66 cat F3 ( in costruzione) ubicato a Roccagloriosa sarà :

**TOTALE VALORE fabbricato finito della sola parte attualmente in costruzione € 589.400,00**

#### VALORE COMMERCIALE ULTIMO DEL MANUFATTO

Poiché in genere un fabbricato allo stato rustico ( cioè con struttura, copertura e tamponatura ) viene considerato del valore di 1/3 dell'intero del fabbricato finito, si ha :

**VALORE fabbricato al rustico € 589.400,00/3 = € 196.466,00**

Visto che a questo fabbricato manca ancora la copertura del piano seminterrato, del piano rialzato e tutta la muratura di chiusura,il valore si attesta tra il 70% e l'80% del valore al rustico :

**Valore finale struttura attualmente costruita :**

€196.466,00x0,80= € 157.172,80

**Per cui si ritiene che il valore della struttura nello stato di fatto abbia un valore di € 157.172,80.**

3) Fabbricato accatastato al F.37 part.70 sub 1 cat. C/2 ( Magazzini e locali di deposito), consistenza 25 mq classe 4 rendita € 41,32 loc. Scarpitania SNC piano T. rendita presunta art.19 ,comma 10, del DL 78/2010 da accatastamento d'ufficio, fatto dal Catasto di Salerno con Pubblicazione all'albo pretorio Comunale di Roccagloriosa conclusa il 02-07- 2012( prot. SA01456352 del 2012).

#### **Autorizzazioni rilasciate**

Al Comune di Roccagloriosa non si è trovata alcuna autorizzazione.

CONFORMITA' URBANISTICA

Poiché non esiste nessuna autorizzazione rilasciata dal Comune per questo

manufatto, e non si riesce neanche a stabilire l'epoca della costruzione ( non esiste nessuna dichiarazione presentata al comune che indichi che il manufatto sia stato realizzato prima del 1967), **non resta che definirlo abusivo. Poiché il manufatto è abusivo** è necessario abbatterlo, quindi la **STIMA che doveva farsi sul valore del bene diventa un costo.** Il costo di demolizione, visto che è un piccolo manufatto, forfettariamente può essere indicato in € 2.000,00, valore da detrarre alla stima generale.

#### STIMA TERRENTI

1) terreno accatastato al F.37 part.38 porz. AA vigneto classe 3 superficie 3.800mq + porzione AB seminativo-arborato classe 2 superficie 45.360 mq per un totale di 49.160 mq.

La valutazione è da considerarsi per un valore di € 2,9/mq considerando il tipo di colture.

VALORE TOTALE PARTICELLA

MQ 49.160 X € 2,90/MQ = € **142.564,00**

2) terreno accatastato al F.37 part.39 seminativo-arborato classe 2 superficie 49.160 mq.

La valutazione è da considerarsi per un valore di € 2,70/mq considerando il tipo di colture.

VALORE TOTALE PARTICELLA

MQ 49.160 X € 2,70/MQ = € **132.732,00**

3) terreno accatastato al F.37 part.65 porz. AA vigneto classe 3 superficie 1925 mq + AB porzione seminativo-arborato classe 2 superficie 34.625 mq per un totale di 36.550 mq.

La valutazione è da considerarsi per un valore di € 2,80/mq considerando il tipo di colture.

VALORE TOTALE PARTICELLA

MQ 36.550 X € 2,80/MQ = € **102.340,00**



4) terreno accatastato al F.37 part.67 porz. AA vigneto classe 3 superficie 16.875 mq + porzione AB seminativo-arborato classe 2 superficie 32.022 mq per un totale di 48.897 mq.

La valutazione è da considerarsi per un valore di € 3,30/mq considerando il tipo di colture.

VALORE TOTALE PARTICELLA

MQ 48.897 X € 3,30/MQ = € 161.360,00



#### STIMA TOTALE LOTTO

1)F.37 part.61 sub1 - il valore del deposito nello stato di fatto ( incompleto in parte) , che comprende l'immobile costituito da piano terra accatastato al F 37 part. 61 sub 1 ubicato a Roccagloriosa sarà :

**TOTALE VALORE DEPOSITO € 40.480,00**

2)F.37 part.66 F3 - il valore dell'impianto agro produttivo nello stato di fatto, che è costituito dal telaio in c.a. del piano seminterrato e del piano rialzato accatastato al F 37 part. 66 cat F3 ( in costruzione) ubicato a Roccagloriosa sarà :

VALORE COMMERCIALE ULTIMO DEL MANUFATTO

Poiché in genere un fabbricato allo stato rustico ( cioè con struttura, copertura e tamponatura ) viene considerato del valore di 1/3 dell'intero del fabbricato finito, si ha :

**si ritiene che il valore della struttura nello stato di fatto abbia un valore di € 157.172,80.**

3)Fabbricato accatastato al F.37 part.70 sub 1

Manufatto da demolire

**Costo forfettario della demolizione € 2.000,00**

1) terreno accatastato al F.37 part.38 porz. AA vigneto classe 3 superficie 3.800mq + porzione AB seminativo-arborato classe 2 superficie 45.360 mq per un totale di 49.160 mq.

VALORE TOTALE PARTICELLA

MQ 49.160 X € 2,9/MQ = € 142.564,00



2) terreno accatastato al F.37 part.39 seminativo-arborato classe 2 superficie  
49.160 mq.

VALORE TOTALE PARTICELLA

MQ 49.160 X € 2,7/MQ = € **132.732,00**



3) terreno accatastato al F.37 part.65 porz. AA vigneto classe 3 superficie  
1925 mq + AB porzione seminativo-arborato classe 2 superficie 34.625 mq  
per un totale di 36.550 mq.

VALORE TOTALE PARTICELLA

MQ 36.550 X € 2,8/MQ = € **102.340,00**



4) terreno accatastato al F.37 part.67 porz. AA vigneto classe 3 superficie  
16.875 mq + porzione AB seminativo-arborato classe 2 superficie 32.022  
mq per un totale di 48.897 mq.

VALORE TOTALE PARTICELLA

MQ 48.897 X € 3,3/MQ = € **161.360,00**

STIMA TOTALE LOTTO

FABBRICATI :

1+2-3 = € 40.480,00+€ 157.172,80- € 2000 = € **195.652,80**

TERRENI :

1+2+3+4 = € 142.564,00 + € 132.732,00 + € 102.340,00 + € 161.360,00 =  
€ **538.996,00**



VALORE TOTALE LOTTO

VALORE FABBRICATI + VALORE TERRENI =

€ 195.652,80 + € 538.996,00 = € **734.648,80**

L'INTERO LOTTO HA UN VALORE DI € **734.648,80**



Con questo il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver assolto al mandato conferito-  
gli dall'ill.mo Giudice e, pertanto rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore  
chiarimento.



- 1) Relazione tecnica
- 2) documentazione fotografica ;
- 3) planimetrie catastali, visure;
- 4) grafici rilievo;
- 5) certificato di destinazione urbanistica;
- 6) copia pubblicazione listini agenzia immobiliare e dell'agenzia del territorio OMI;
- 7) visure ipotecarie;
- 8) concessioni e progetti impianto agro ricettivo- deposito;
- 9) Distinta onorario e spese.

Vallo della Lucania , 12 aprile 2021

Il Consulente Tecnico D'ufficio  
Ing. Raffaele Senese

