



TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA



- SEZIONE CIVILE - UFFICIO PROCEDURE CONCURSUALI -



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 5/2024



SOC. COOP.VA \*\*\*\*\*



- (C.F. \*\*\*\*\*)

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ROBERTA GIGLIO



CURATORE: DOTT. WALTER IVONE



- RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI -



L'ESPERTO: ARCH. VINCENZO SPERANZA



|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| PREMESSA .....                                    | 3  |
| 2. QUESITI E RISPOSTE .....                       | 4  |
| 2.1.1 Premessa.....                               | 4  |
| 2.1.2 Descrizione.....                            | 4  |
| 2.1.3 Identificazione e coerenza catastali.....   | 5  |
| 2.1.4 Dati Urbanistici e Regolarità edilizia..... | 6  |
| 2.1.6 Divisibilità dei beni .....                 | 11 |
| 2.1.7 Stato di possesso del bene .....            | 11 |
| 2.1.8 Determinazione del valore del bene .....    | 11 |
| 3.CONCLUSIONI.....                                | 14 |
| 4.ALLEGATI.....                                   | 16 |

Procedura di Liquidazione Giudiziale N. 5/2024

Ill.mi G.E. dott.ssa **Roberta Giglio**

e Curatore dott. **Walter Ivone**

Il sottoscritto **arch. Vincenzo Speranza**, iscritto all'Ordine degli Architetti di Salerno con il n. 2682 di iscrizione, con studio in Vallo della Lucania alla via Raffaele Stasi n.21, nominato Esperto dalla S.V.Ill.ma nella procedura di esecuzione immobiliare di cui in epigrafe, avendo espletato il mandato conferitogli, rassegna la seguente relazione di perizia.

#### PREMESSA

In data 01/10/24, il sottoscritto, previo giuramento di rito, riceveva mandato di procedere alla valutazione degli immobili oggetto della procedura, rispondendo ai quesiti, formulati in uno al verbale di conferimento incarico e riportati nel modello delle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili.

Si tratta di un opificio industriale sito nel Comune di Vallo della Lucania, Frazione Pattano, identificato al NCEU di detto Comune al Foglio 17, Particella 196 e di un terreno identificato in NCT al Foglio 17, Particella 196, Consistenza 30 are (3.000 mq).

In armonia all'incarico conferitogli e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente relazione che di seguito espone.

#### 1.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di esporre con chiarezza le modalità di svolgimento delle operazioni di consulenza, si riporta, di seguito, un elenco in ordine cronologico delle attività condotte dallo scrivente, dettagliando, quindi, le sole operazioni ritenute meritevoli di approfondimento.

1. In data 03/10/2024 il sottoscritto inviava al Comune di Vallo della Lucania una PEC con istanza di accesso agli atti ovvero ai titoli edilizi degli immobili oggetto della procedura.
2. In data 08/10/2024 si recava su appuntamento in Comune per visionare e scansionare i titoli edilizi.
3. In data 09/10/2024 effettuava il primo accesso ai beni per effettuare i rilievi metrici e fotografici.
4. In data 14/10/2024 effettuava il secondo accesso ai beni per effettuare ulteriori rilievi metrici e fotografici.

## 2. QUESITI E RISPOSTE

### 2.1 Quesiti:

- Procedere alla stima del compendio immobiliare di pertinenza della procedura concorsuale;
- Predisporre la documentazione ipocatastale del ventennio antecedente la procedura concorsuale;

#### 2.1.1 Premessa

I beni immobiliari oggetto della procedura sono un opificio industriale e la relativa area di pertinenza ovvero la corte perimetrale.

E' opportuno effettuare questa distinzione tra terreno e fabbricato per chiarire che sono due anche le proprietà dei singoli beni e successivamente evitare incomprensioni sull'identificazione catastale e su quella ipotecaria.

Infatti il capannone è stato edificato dalla società oggetto della procedura intestata sul terreno che invece è di proprietà del Comune di Vallo della Lucania.

L'allora presidente - della società in fallimento - \*\*\*\*\* ha stipulato con il Comune di Vallo, nella persona del sindaco \*\*\*\*\* , un contratto di concessione del diritto di superficie (rep. n. 57683 racc. n. 15537 del 10/06/1991, poi depositato all'Archivio Notarile di Salerno 21/03/1992), che prevedeva il versamento di un canone locativo per l'occupazione nonché l'edificazione dell'opificio.

Detto contratto sarebbe decaduto in caso di mancata istanza di rinnovo a partire dal 31/12/ 2016, tuttavia è ancora vigente come si evince da questo estratto della Deliberazione del Consiglio Comunale n.13 del 30/04/2024.

| Elenco dei beni immobili da alienare                                                                       |                                                                                      |        |            |                 |                                        |                                                      |                                  |                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|-----------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------|
| (Art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla Legge 06 agosto 2008, n. 133) |                                                                                      |        |            |                 |                                        |                                                      |                                  |                                            |
| N.                                                                                                         | Descrizione del bene immobile                                                        | Foglio | Particella | Dimensioni (mq) | Valore di stima per l'alienazione (€.) | Condizione giuridica attuale                         | Destinazione urbanistica attuale | Destinazione urbanistica per l'alienazione |
| 26                                                                                                         | Cessione in diritto di proprietà dei lotti nel comparto PIP Frazione Pattano lotto 1 | 17     | 196        | 3.000           | 108.960,00                             | Proprietà comunale concessa in diritto di superficie | Zona D2                          | Zona D                                     |
| 27                                                                                                         | Cessione in diritto di proprietà dei lotti nel comparto PIP Frazione Pattano lotto 2 | 17     | 211        | 1.500           | 54.480,00                              | Proprietà comunale concessa in diritto di superficie | Zona D2                          | Zona D                                     |

#### 2.1.2 Descrizione

Si tratta di un lotto di terreno di circa 3.000 mq di forma quasi rettangolare, con accesso carrabile diretto dalla Strada Provinciale SP159 ovvero via Velia, la strada è digradante da Est in direzione Ovest.

Detto accesso si trova sulla strada suddetta di fronte alla unità residenziale identificata al civico n. 4C.

Il terreno è piano, in gran parte asfaltato e interamente recintato, sulla strada è presente un cancello carrabile a raso, uno pedonale e una cancellata metallica sul confine, mentre sui restanti lati del perimetro è presente una recinzione in rete metallica e paletti metallici.

Sul terreno sono stati edificati - con *Concessione Edilizia n.23 del 24/01/1990 e successiva variante con C.E. n.76 del 22/04/1991 entrambe intestate alla Società in liquidazione* - un capannone industriale destinato a panificio e una tettoia destinata a deposito.

Il capannone è ubicato al centro del lotto ma più ravvicinato al confine Nord.

Si tratta di una struttura prefabbricata in c.a.p. di pianta rettangolare e notevole altezza interna massima (6,50 m), con una copertura piana nella quale sono inseriti dei lucernari in plexiglass, sono inoltre presenti quattro accessi e varie finestre sulle facciate.

All'interno vi sono aree destinate a depositi, uffici e di lavorazione, il pavimento è in mattonelle di gres, gli impianti elettrici sono in parte sottotraccia e in parte a vista, i serramenti sono in alluminio o metallo, le porte interne in legno tamburato, gli impianti di riscaldamento degli uffici sono a pompa di calore, sono presenti anche dei radiatori dismessi, mentre i forni funzionano a GPL.

Sul fronte Nord a ridosso del capannone, al piano terra, sono stati edificati due locali occupati dai forni a legna per la cottura del pane.

Sul confine Est è stata realizzata una tettoia metallica a ridosso del muro di contenimento del terreno soprastante.

Inoltre, sempre nei pressi del confine Est, si trova un piccolo manufatto in c.a. destinato a locale tecnico per l'alloggiamento della caldaia a gasolio attualmente in disuso.

Ad Ovest del capannone, quasi a ridosso del confine, è presente una tettoia che è stata parzialmente tamponata perimetralmente con blocchetti di cemento.

Detta tettoia è stata realizzata con struttura su platea e pilastri in cemento armato, copertura in struttura metallica e manto di lamiera.

Essa è circondata da una porzione di terreno non asfaltata che si trova a ridosso del confine verso il lotto sottostante.

Si sottolinea che anche questo lotto sottoposto è di proprietà comunale e ugualmente vi è stato edificato un capannone ad uso officina probabilmente con le medesime modalità di cessione in fitto del diritto di superficie.

### **2.1.3 Identificazione e coerenza catastali**

#### **- Bene n.1 – L'opificio industriale**

##### **Dati catastali e confini**

L'opificio industriale è ubicato nel Comune di Vallo della Lucania, Frazione Pattano, identificazione del NCEU al Foglio 17, Particella 196. Confina su tutti i lati con il Bene n.2.

Sulla planimetria catastale rinvenuta in atti del comune è indicata anche la tettoia esistente sul lato Ovest.

##### **Coerenza Catastale**

- Il bene risulta erroneamente intestato alla società "S.C.A.C" senza codice fiscale.

L'intestazione corretta sarebbe la seguente: per il diritto di proprietà dovrebbe essere indicato il "Comune di Vallo della Lucania" (c.f. 84000010656), mentre per il diritto di superficie è la "SOC. COOP.VA \*\*\*\*\*" (C.F. \*\*\*\*\*).

Il costo della correzione da effettuarsi tramite istanza al catasto è di € 300,00.

- La planimetria catastale non è del tutto corrispondente allo stato dei luoghi, infatti sono state realizzate due locali forno sul fronte Nord dell'opificio.

La pratica catastale sarebbe quindi successiva al buon esito della pratica edilizia di sanatoria e costerebbe € 1.000,00 per il Tipo Mappale oltre € 500,00 di pratica Docfa per la nuova planimetria.

### **- Bene n.2 - Dati catastali e confini**

Il terreno, sul quale sorgono il suddetto opificio e la tettoia, è identificato in NCT al Foglio 17, Particella 196, Consistenza 30 are (3.000 mq), è attualmente identificato come "Ente Urbano" per cui è stato volturato al NCEU e corrisponde al Bene n.1.

Confina: a Nord con la p.lla 212 al Foglio 17 C.T. Comune di Vallo della Lucania intestata a \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*); a Est ancora con la p.lla 212 al Foglio 17 C.T. nonché con la p.lla 149 al Foglio 21 C.T. intestata al Comune di Vallo della Lucania (c.f. 84000010656); a Sud con la Strada Provinciale SP159; a Ovest con la p.lla 305 al Foglio 17 N.C.E.U. Comune di Vallo della Lucania intestata per la proprietà al Comune di Vallo della Lucania e per il diritto di superficie a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*).

### **Coerenza Catastale**

Il terreno comunale, prima di essere individuato all'attuale p.lla 196 Foglio 17 (3.000 mq), era composto da tre aree distinte costituite dalla p.lla 54 foglio 17 per mq 2.205, p.lla 2 foglio 21 per mq 360 e tratto dismesso di Via Comunale per mq. 435.

L'accorpamento nella p.lla 196 è avvenuto con Voltura d'Ufficio del 10/10/2014 – Accorpo, Pratica n. SA0294276.

Per questo motivo la Concessione Edilizia si riferisce al terreno identificato catastalmente con f. 17 p.lla 54.

### **2.1.4 Dati Urbanistici e Regolarità edilizia**

Il capannone industriale è stato realizzato a partire dalla *Concessione Edilizia n.23 del 24/01/1990 e successiva variante con C.E. n.76 del 22/04/1991* su un terreno di proprietà comunale.

Sui titoli edilizi è stato identificato catastalmente al foglio 17 p.lla 54 C.T. e successivamente è stato catastalmente volturato d'ufficio come foglio 17 p.lla 196 C.T.

In seguito all'edificazione del fabbricato l'immobile è divenuto catastalmente Ente Urbano ed è stato

trasferito al C.F. foglio 17 p.lla 196.

Gli immobili ricadono in Zona "D2 – Aree Artigianali ed industriali" del vigente Piano Urbanistico Comunale, come riportato nella seguente scheda estratta dal PUC.

*Le prescrizioni generali del PUC valide per tutte le zone D sono le seguenti.*

*All'interno del perimetro di tale area produttive sono ammessi i seguenti usi: attività artigianali o piccola industria, usi di tipo diffusivo purché compatibili con l'uso produttivo e da questo non penalizzati, magazzini-depositi-frigoriferi-commercio all'ingrosso con un limite massimo del 10% della superficie totale o superficie netta utile, commercio al dettaglio connesso all'attività insediata, residenza per il custode o di servizio, nel limite di una abitazione per ciascuna unità produttiva, avente SUR di dimensione massima 95 mq.*

*Nell'attuazione dovranno essere previste le aree da destinare ad attrezzature pubbliche (standard) in relazione alle diverse destinazioni d'uso, in conformità a quanto disposto dall'art. 5 del D.M. 1444/68 nonché dalla L.R. 14/82. Nella realizzazione di zone a destinazione commerciale, in aggiunta agli standard indicati al comma precedente, devono essere riservate anche le eventuali ulteriori aree ai sensi della L.R. 1/2000.*

*Non sono consentiti incrementi una tantum.*

*SCHEMA D2 del PUC- aree produttive esistenti - artigianali e industriali.*

*Il PUC individua aree esistenti destinate prevalentemente ad attività produttive di tipo artigianale o piccole imprese, di cui agli elaborati grafici POC 1.3 Piano operativo-generale e POC att Piano operativo attuativo -nuclei urbani e frazioni, in scala 1/5000 e 1/2000.*

*Usi del suolo*

*In tale ambito sono ammessi i seguenti usi: attività artigianali, usi di tipo diffusivo purché compatibili con l'uso produttivo e da questo non penalizzati, magazzini -depositi frigoriferi- commercio all'ingrosso, commercio al dettaglio purché connessi all'attività artigianale insediata. In relazione al tipo di attività produttiva insediata saranno considerati i relativi parametri di standard differente.*

*Sono consentite al massimo residenze, per il custode o di servizio, nel limite di una abitazione per ciascuna unità produttiva, avente SUN residenziale di dimensione massima 95 mq.*

*Modalità di attuazione*

*Gli interventi vanno attuati in conformità a quanto previsto dall'attuale PIP (art. 27 Legge n. 865/71).*

*Sono previsti interventi diretti di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia. In questo caso vanno rispettati i parametri di cui al successivo comma.*

*modalità d'intervento. Per gli interventi nelle aree D2 si applicano oltre le norme generali relative alle distanze, le seguenti disposizioni:*

- Indice di piantumazione: 3 alberi per ogni 100 mq. di pavimento*
- Superficie permeabile 20% di lotto artigianale*

- Coefficiente di Occupazione suolo 50% (L.R. n 14/82 Tit. II pr.1.6)

Si precisa che per l'area in questione non è stato realizzato il PIP per cui le norme di riferimento sono quelle individuate nel PUC relativamente alle aree produttive.

#### *Regolarità urbanistica*

- Il capannone risulta irregolare per la presenza dei locali forno sul fronte Nord. Il rilievo metrico dei suddetti è riportato nei grafici allegati.

Per questo motivo occorrerebbe effettuare una pratica di sanatoria per il recupero ad uso locale tecnico dei due locali o in alternativa la rimessa in pristino dello stato dei luoghi (demolizione delle volumetrie abusive).

In entrambi i casi il costo della pratica, della sanzione e delle eventuali opere, può essere stimato a preventivo in € 5.000,00.

- La tettoia in cemento armato e acciaio sul lato Ovest non è riportata nei grafici di progetto, sebbene risulti riportata nella planimetria depositata al catasto l'08/06/1991.

Inoltre la stessa tettoia è priva dei calcoli strutturali e non è stata oggetto del certificato di collaudo che invece riguarda il solo capannone. Per cui la tettoia necessiterebbe di due pratiche in sanatoria, una urbanistica e una strutturale che dovrebbero essere istruite contemporaneamente. In alternativa può essere considerata una pratica di rimessa in pristino dei luoghi ovvero di rimozione almeno parziale della tettoia.

Nel caso di sanatoria edilizia e strutturale il costo delle pratiche è di € 3.000 per quella edilizia comprensiva di istruttoria e sanzione, mentre il costo per la pratica di sanatoria strutturale è di € 5.000 comprensiva di istruttoria, sanzione e collaudo.

In alternativa alle sanatorie si può procedere alla demolizione, in questo caso il costo della pratica edilizia comprensiva di istruttoria, sanzione e opere può essere preventivamente valutata in € 5.000,00.

- Il piccolo manufatto ad uso locale tecnico realizzato sul confine Est e la tettoia adiacente non risultano indicati sul progetto assentito per cui devono essere demoliti. Il costo della pratica edilizia per la rimessa in pristino dei luoghi, la sanzione e le opere necessarie possono essere preventivamente quantificate in € 3.000,00.

### **2.1.5 Provenienza del bene**

#### **Premessa**

Il terreno risulta concesso pro tempore alla "Società Cooperativa \*\*\*\*\*" attraverso la stipula di due atti notarili, uno del 16/10/1990 e uno del 10/06/91, entrambi autorizzati con le seguenti delibere del Consiglio di Amministrazione del Comune di Vallo della Lucania.

- Con la prima delibera n.15 del 16/02/1987, poi approvata dal CO.RE.CO. con verbale n. 34 del 16/02/1987, fu espresso parere favorevole all'istanza della "Società Cooperativa \*\*\*\*\*" per ottenere in fitto il terreno oggetto della presente procedura.

- Con la seconda delibera n. 131 del 14/06/1989, poi approvata dal CO.RE.CO. con verbale n. 122 del 30/06/1989, fu determinato il canone annuale di locazione in lire 5.000.000 a partire dalla data di stipula e a terminare in data 31/12/2016.

- Con la terza delibera del Consiglio di Amministrazione comunale datata 13/10/1990 si è dato via libera alla stipula dei due contratti ovvero uno di fitto e l'altro di concessione del diritto di superficie.

- Con la quarta delibera n.37 del 02/03/1991, poi approvata dal CO.RE.CO. con verbale n. 56 del 25/03/1991, il consiglio di amministrazione ha espresso parere favorevole alla costituzione di diritto di superficie sul terreno in questione a favore della "Società Cooperativa \*\*\*\*\*".

Il primo atto, relativo al contratto di fitto, è stato redatto e sottoscritto in data 16/10/1990 presso il notaio \*\*\*\*\* (rep. n. 9539 racc. n. 4037) tra il sindaco del Comune di Vallo della Lucania nella persona di \*\*\*\*\* (nato a Vallo il 02/06/1941) e il presidente del Consiglio di Amministrazione nella persona di \*\*\*\*\* (nato a Vallo il 03/09/1958).

Nell'atto veniva indicato il canone annuale di locazione da versare alla casse comunali di lire 5.000.000 a partire dalla data di stipula e a terminare in data 31/12/2016.

Il secondo atto, relativo alla concessione del diritto di superficie, è stato redatto e sottoscritto in data 10/06/1991 presso il notaio Carlo Alberto Festa (rep. n. 67683 racc. n. 15537) tra il sindaco del Comune di Vallo della Lucania nella persona di \*\*\*\*\* e il presidente del Consiglio di Amministrazione nella persona di \*\*\*\*\*.

Nell'atto veniva fissato definitivamente il canone di locazione con un versamento annuo alle casse comunali della somma di Lire 3.465.000 fino al 31/12/2016 fermo restando la possibilità di rinnovo del contratto di fitto.

Inoltre il comune di Vallo della Lucania autorizzava la Cassa Depositi e Prestiti con sede in Via Goito n.4 in Roma ad accedere ad ipoteca di 1° grado sul terreno comunale di cui sopra.

Elenco sintetico delle formalità al 15/11/2024 per il bene al Catasto Terreni p.lla 197 f. 17 del Comune di Vallo della Lucania (SA):

- 1 TRASCRIZIONE del 08/07/1991 - Registro Particolare 14307 Registro Generale 17891  
Pubblico ufficiale FESTA CARLO ALBERTO Repertorio 57683 del 10/06/1991  
ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO  
A favore di: Società Cooperativa \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*)  
Contro: Comune di Vallo della Lucania (c.f. 84000010656)  
Beni immobili: Catasto Terreni foglio 17 p.lla 196 mq 3.000 per la superficie in quota di 1/1  
Quadro D: La Società Cooperativa \*\*\*\*\* si impegna a pagare la somma di Lire 3.465.000 annue come corrispettivo per la cessione di diritto di superficie del terreno alla Cooperativa.

Elenco sintetico delle formalità al 15/11/2024 per il bene al Catasto Fabbricati p.lla 197 f. 17 del Comune di Vallo della Lucania (SA):

- 1 ISCRIZIONE del 02/12/1991 - Registro Particolare 3414 Registro Generale 29852

Pubblico ufficiale ANGRISANI ANTONIA Repertorio 21566 del 22/11/1991  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

A favore di: Cassa depositi e Prestiti (c.f. 80199230584)

Contro: Società Cooperativa \*\*\*\*\* (c.f. 02265570651)

Beni immobili: Catasto Terreni foglio 17 p.lla 196 mq 3.000 per il diritto di proprietà in quota 1/1, Catasto Fabbricati foglio 17 p.lla 196 per il diritto di superficie in quota 1/1

Quadro D: La Società Cooperativa \*\*\*\*\* si è obbligata a restituire il capitale mutuato con il versamento di numero 6 semestralità anticipate costanti di soli interessi calcolati al Tasso annuo nominale del 4,560% ammontanti ciascuna al lire 9.321.643 e di numero 14 semestralità posticipate costanti comprensive di capitale e di interessi calcolati al medesimo Tasso nominale del 4,560% ammontanti ciascuna a lire 34.440.395 da corrispondersi contanti alle scadenze del 30 giugno del 31 dicembre di ciascun anno a cominciare dal 30 giugno successivo a quello della prima erogazione del mutuo.

2

ISCRIZIONE del 19/03/1993 - Registro Particolare 709 Registro Generale 7593

Pubblico ufficiale ANGRISANI ANTONIA Repertorio 24129 del 09/03/1993

PRIVILEGIO derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Somma garantita: 408.844.000 (Capitale), 204.422.000 (Interessi), 613266.000 (Totale)

A favore di: Cassa depositi e Prestiti (c.f. 80199230584)

Contro: Società Cooperativa \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*)

Beni immobili: Catasto Terreni foglio 17 p.lla 196 mq 3.000 per il diritto di proprietà in quota 1/1, Catasto Fabbricati foglio 17 p.lla 196 per il diritto di superficie in quota 1/1

Quadro D: beni mobili registrati

3

ISCRIZIONE del 27/10/2011 - Registro Particolare 5750 Registro Generale 40693

Pubblico ufficiale ANGRISANI ANTONIA Repertorio 21566 del 22/11/1991

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

A favore di: Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo di Impresa SPA (c.f. 05678721001)

Contro: Società Cooperativa \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*)

Beni immobili: Catasto Terreni foglio 17 p.lla 196 mq 3.000 per il diritto di proprietà in quota 1/1, Catasto Fabbricati foglio 17 p.lla 196 per il diritto di superficie in quota 1/1

Quadro D: La presente è in rinnovazione dell'ipoteca iscritta il 2/12/1991 form. 3414. Sviluppo Italia spa è subentrata in forza di atto di fusione e rogito notaio Paolo Castellini di Roma del 30 maggio 2000 rep. n. 59636/11545 registrato a Roma il 9 giugno 2000 alla "Società per imprenditorialità giovanile Spa" con sede Roma via Campo nell'Elba n. 30 c.f. 04742721006, la quale ai sensi del DL 31 gennaio 1995 numero 26 convertito con modificazioni in legge il 29 marzo 1995 n. 95 era a sua volta subentrata delle funzioni già esercitate dal Comitato per lo Sviluppo di nuove imprenditorialità giovanile" e della Cassa Depositi e Prestiti ai sensi della legge 28 febbraio 1986 numero 44 la legge finanziaria 296/06, articolo unico, ha modificato la ragione sociale di Sviluppo Italia in "Agenzia nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo di imprese" di cui Invitalia è il brand commerciale.

4

ISCRIZIONE del 22/12/2015 - Registro Particolare 5687 Registro Generale 43647

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 258 del 07/05/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A favore di: \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*)

Contro: \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*)

Beni immobili: Catasto Terreni foglio 17 p.lla 196 mq 3.000 per il diritto di proprietà in quota 1/1, Catasto Fabbricati foglio 17 p.lla 196 per il diritto di proprietà in quota 1/1

Quadro D: ipoteca iscritta per la somma di euro 20.000,00 a seguito di ricorso per decreto ingiuntivo dichiarato provvisoriamente esecutivo ai sensi dell'art.642 c.p.c

5

TRASCRIZIONE del 02/05/2017 - Registro Particolare 12724 Registro Generale 16323

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 247 del 23/02/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di: \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*)

Contro: \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*)

Beni immobili: Catasto Terreni foglio 17 p.lla 196 mq 3.000 per il diritto di proprietà in quota 1/1, Catasto Fabbricati foglio 17 p.lla 196 per il diritto di proprietà in quota 1/1

Quadro D: pignoramento trascritto a seguito di atto di precetto per la somma complessiva di € 22.1778,41

6

TRASCRIZIONE del 08/06/2017 - Registro Particolare 16905 Registro Generale 21730

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VALLO DI LUCANIA Repertorio 507 del 12/04/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di: AGENZIA NAZIONALE PER L'ATTRAZIONE DEGLI INVESTIMENTI E LO SVILUPPO D'IMPRESA S.P.A. (c.f. 05678721001)

Contro: Società Cooperativa \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*)

Beni immobili: Catasto Fabbricati foglio 17 p.lla 196 per il diritto di proprietà in quota 1/1

Quadro D: la "Società Agenzia Nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa spa", con sede in Roma, elettivamente domiciliata in Agropoli, Corso Garibaldi n.

76, nello studio dell'avv. \*\*\*\*\*.

Si ravvisa nelle formalità ai punti n.4-5 che il bene individuato al Catasto Terreni f. 17 p.lla 196 è riportato per il diritto di proprietà e non più, come nelle precedenti formalità, per il solo diritto di superficie. Inoltre vi è una variazione nell'intestazione della società.

Al punto n.6 si ritorna all'intestazione della società precedente al punto n.4, ma è sbagliato invece il C.F. Inoltre viene escluso dalla formalità il bene al C.T. e rimane solo quello al C.F.

#### **2.1.6 Divisibilità dei beni**

Il sottoscritto ritiene che i beni non siano comodamente divisibili in natura.

#### **2.1.7 Stato di possesso del bene**

Il bene è libero e non risulta occupato da terzi.

#### **2.1.8 Determinazione del valore del bene**

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

I beni sono costituiti da un Opificio industriale e dall'area pertinenziale esterna alla quale si accede direttamente dalla strada provinciale. Sull'area pertinenziale si ravvisa la presenza di altri fabbricati di modeste dimensioni, ovvero una tettoia ad uso deposito e un locale tecnico, entrambi non assentiti con i necessari titoli edilizi.

L'immobile ricade in una zona extraurbana/collinare a prevalente uso residenziale con alcune attività imprenditoriali. Non sono presenti nella zona servizi e parcheggi.

Per la stima immobiliare si allegano i valori indicati sulla Banca delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e quelli indicati sul Borsino Immobiliare.

#### **BANCA DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI – 1° SEM. 2024**

**Comune:** VALLO DELLA LUCANIA (SA)

**Fascia/zona:** Extraurbana/RESTANTE PARTE TERRITORIO COMUNALE - COLLINARE

**Codice di zona:** R3

**Tipologia:** Capannoni tipici

**Destinazione:** Produttiva

**Stato Conservativo:** Normale

**Valore di mercato min-max (340-470 €/mq):** valore medio arrotondato 400 €/mq

#### **BORSINO IMMOBILIARE – 1° SEM. 2024**

**Comune:** VALLO DELLA LUCANIA (SA)

**Fascia/zona:** Extraurbana/RESTANTE PARTE TERRITORIO COMUNALE - COLLINARE

**Codice di zona:** R3

**Tipologia:** Capannoni

**Destinazione:** Produttiva

**Stato Conservativo:** Normale

**Valore di mercato min-max (191-353 €/mq):** valore medio arrotondato 300 €/mq

In considerazione delle caratteristiche positive e negative del capannone è opportuno applicare dei coefficienti di apprezzamento e di deprezzamento:

- le caratteristiche dimensionali (altezza, pianta regolare, distribuzione interna, luminosità): + 0,25
- uffici interni su due livelli: + 0,10
- presenza di spazi esterni (parcheggi, aree asfaltate, recinzione, accessi, tettoia): + 0,15

- l'ubicazione periferica e distante dalle infrastrutture principali (SR Variante SS18) = - 0,05

- la vetustà degli impianti idrico, elettrico, termico e antincendio = - 0,1

- lo stato di conservazione: -0,05

- conformità urbanistica, strutturale e catastale: -0,05

Coefficiente Totale = + 0,25

Si ritiene opportuno utilizzare i valori medi riscontrati mediati tra loro a cui va detratto il coefficiente totale:

$$400 \text{ €/mq} + 300 \text{ €/mq} = 700/2 = 350 \text{ €/mq} * 1,25 = \mathbf{437,50 \text{ €/mq}}$$

Considerato che la superficie commerciale misurata corrisponde a mq 710 al PT e 90 mq al P1e il valore al mq individuato è pari a 437,50 €, **il valore di stima** individuato è il seguente:

$$(710 \text{ mq} + 90 \text{ mq}) * 437,50 \text{ €/mq} = \mathbf{350.000 \text{ €}}$$

### 2.1.9 Determinazione del valore di incidenza del terreno

Per determinare l'incidenza del terreno sono stati presi in considerazione due atti del Comune riportati anche negli allegati:

#### - La Deliberazione del Consiglio Comunale n.13 del 30/04/2024

Con la quale vengono individuati (a pag. 128) i beni comunali da alienare e i relativi valori di vendita.

In questo atto si prendono in considerazione sia il terreno oggetto della procedura (Lotto1) catastalmente individuato al foglio 17 p.lla 196 (3.000 mq) che quello adiacente (Lotto 2) catastalmente individuato al foglio 17 p.lla 211 (1.500 mq), entrambi attualmente con la medesima destinazione urbanistica "Zona D2 - Aree produttive esistenti - artigianali e industriali" e rientranti nel "Piano Attuativo per gli Insediamenti Produttivi" ove presente e non in questo caso, mentre è ivi indicato che la destinazione urbanistica prevista per l'alienazione è più genericamente "Zona D - Aree destinate ad insediamenti produttivi", ciò consente di valutare anche l'azzeramento delle attività produttive eventualmente instaurate e di una possibile riprogettazione con un coefficiente di occupazione del suolo massimo del 50% (L.R. n.14/82 tit. II pr.1.6.).

I valori di alienazione individuati sono stati di € 108.960,00 per il "Lotto 1" e di € 54.480,00 per il "Lotto 2", valore dimezzato in quanto la superficie del terreno adiacente è esattamente la metà.

#### - La Deliberazione della Giunta Comunale n.148 del 13/12/2024.

Che ha in oggetto la "Trasformazione in diritto di proprietà del diritto di superficie concessa su terreno destinato ad insediamenti produttivi in catasto al f.17 p.lla 305 (n.d.r. ex p.lla 211) a favore del sig. M.A. Approvazione schema di contratto".

Tale delibera, richiamando la Deliberazione del Consiglio Comunale n.13 del 30/04/2024, stabilisce anche che il prezzo della trasformazione sarà di € 54.480,00 a carico del richiedente, come di ogni altro onere emergente per la stipula del contratto.

Da una ricerca condotta personalmente relativa al valore di terreni edificabili a destinazione produttiva in ambito comunale è emerso che attualmente di 40 €/mq, per cui il valore del terreno in questione è di 3.000 mq \* 40 €/mq = 120.000 €.

Per cui si ritiene che il valore individuato dall'Ente nella richiamata delibera che è pari a € 108.960,00 sia congruo e possa essere arrotondato a **€ 110.000,00. (centodiecimila//00).**

### 3.CONCLUSIONI E SINTESI

---

I beni immobiliari oggetto della procedura sono un opificio industriale e la relativa area di pertinenza ovvero la corte perimetrale.

L'opificio è stato edificato dalla società oggetto della procedura intestata sul terreno di proprietà del Comune di Vallo della Lucania tramite un contratto di concessione del diritto di superficie che prevedeva il versamento di un canone locativo per l'occupazione nonché la possibilità di edificazione dell'opificio.

Si tratta di un lotto di terreno di circa 3.000 mq di forma quasi rettangolare, con accesso carrabile diretto dalla Strada Provinciale SP159 altrimenti denominata Via Velia, ubicato alla Lat. 40.218774, Long. 15.226466.

Il terreno è piano, in gran parte asfaltato e interamente recintato, sulla strada è presente un cancello carrabile a raso, un ingresso pedonale e una cancellata metallica sul confine, mentre sui restanti lati del perimetro è presente una recinzione in rete metallica ovvero paletti metallici.

Sul terreno sono stati edificati - *con Concessione Edilizia n.23 del 24/01/1990 e successiva variante con C.E. n.76 del 22/04/1991* - entrambe intestate alla Società in liquidazione - un capannone industriale destinato a panificio e una tettoia destinata a deposito.

Il capannone è ubicato al centro del lotto ma più ravvicinato al confine Nord.

Si tratta di una struttura prefabbricata in c.a.p. di pianta rettangolare e notevole altezza interna massima (6,50 m), con una copertura piana nella quale sono inseriti dei lucernari in plexiglass, sono inoltre presenti quattro accessi e varie finestre sulle facciate.

All'interno vi sono aree destinate a depositi, uffici e di lavorazione, il pavimento è in mattonelle di gres, gli impianti elettrici sono in parte sottotraccia e in parte a vista, i serramenti sono in alluminio o metallo, le porte interne in legno tamburato, gli impianti di riscaldamento degli uffici sono a pompa di calore, sono presenti anche dei radiatori dismessi, mentre i forni funzionano a GPL.

Sul fronte Nord a ridosso del capannone, al piano terra, sono stati edificati due locali occupati dai forni a legna per la cottura del pane privi di titolo edilizio.

Sul confine Est è stata realizzata una tettoia metallica a ridosso del muro di contenimento del terreno soprastante priva di titolo edilizio.

Inoltre, sempre nei pressi del confine Est, si trova un piccolo manufatto in c.a. destinato a locale tecnico per l'alloggiamento della caldaia a gasolio attualmente in disuso e privo di titolo edilizio.

Ad Ovest del capannone, quasi a ridosso del confine, è presente una tettoia e privo di titolo edilizio che è stata parzialmente tamponata perimetralmente con blocchetti di cemento.

Detta tettoia è stata realizzata con struttura su platea e pilastri in cemento armato, copertura in struttura metallica e manto di lamiera.

Essa è circondata da una porzione di terreno non asfaltata che si trova a ridosso del confine verso il lotto sottostante.

Anche questo lotto sottoposto è di proprietà comunale e, sebbene grande la metà, è stato oggetto della medesima procedura di quello in oggetto, ovvero il comune ne ha ceduto il diritto di superficie e vi è stato edificato un opificio a destinazione produttiva.

Entrambi i lotti comunali sono stati recentemente individuati come immobili da alienare secondo la Deliberazione del Consiglio comunale n.13 del 30/04/2024, nella quale è stato stabilito il prezzo di alienazione seguente.

| <b>Elenco dei beni immobili da alienare</b><br>(Art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla Legge 06 agosto 2008, n. 133) |                                                                                      |        |            |                 |                                        |                                                      |                                  |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|-----------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------|
| N.                                                                                                                                                        | Descrizione del bene immobile                                                        | Foglio | Particella | Dimensioni (mq) | Valore di stima per l'alienazione (€.) | Condizione giuridica attuale                         | Destinazione urbanistica attuale | Destinazione urbanistica per l'alienazione |
| 26                                                                                                                                                        | Cessione in diritto di proprietà dei lotti nel comparto PIP Frazione Pattano lotto 1 | 17     | 196        | 3.000           | 108.960,00                             | Proprietà comunale concessa in diritto di superficie | Zona D2                          | Zona D                                     |
| 27                                                                                                                                                        | Cessione in diritto di proprietà dei lotti nel comparto PIP Frazione Pattano lotto 2 | 17     | 211        | 1.500           | 54.480,00                              | Proprietà comunale concessa in diritto di superficie | Zona D2                          | Zona D                                     |

Per il Lotto 2, che non è oggetto di questa procedura, è attualmente stata avviata la procedura di alienazione e trasformazione fissate dalla richiamata Deliberan.13 e dalla Deliberazione della Giunta Comunale n.148 del 13/12/2024.

Ferma la stima effettuata, si rimette agli organi incaricati la decisione sulle più opportune modalità di liquidazione dei beni ad oggetto della procedura intestata.

#### 4.ALLEGATI

- ✓ Documentazione catastale
- ✓ Documentazione ipotecaria
- ✓ Documentazione del Comune (Ufficio Tecnico)
- ✓ Documentazione del Comune (Atti pubblici)
- ✓ Documentazione grafica del CTU
- ✓ Documentazione fotografica del CTU
- ✓ Spese documentate

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto CTU rimette la presente relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vallo della Lucania, li 23/01/2026

Il CTU  
Arch. Vincenzo Speranza

